

GEMEENTE LINGEWAARD

Bestemmingsplan Kom Bemmels



1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Aanpak en bij het plan behorende stukken	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	8
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	Algemeen.....	9
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Functionele structuur	33
2.4	Straalpaden, kabels en leidingen.....	36
3.	BELEIDSKADER	39
3.1	Algemeen.....	39
3.2	Rijksbeleid.....	39
3.3	Provinciaal beleid.....	41
3.4	Gemeentelijk beleid	43
4.	PLANBESCHRIJVING.....	47
4.1	Inleiding.....	47
4.2	Beheer	47
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	49
5.1	Inleiding.....	49
5.2	Geluidhinder.....	49
5.3	Bedrijven en milieuzonering.....	51
5.4	Bodemkwaliteit.....	52
5.5	Archeologische en cultuurhistorische waarden	52
5.6	Waterhuishouding	59
5.7	Flora en fauna.....	61
5.8	Luchtkwaliteit	61
5.9	Externe veiligheid.....	63
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	69
6.1	Inleiding.....	69
6.2	Systematiek van de regels.....	69
6.3	Beschrijving per bestemming.....	73

7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	85
7.1	Exploitatie	85
7.2	Handhaving	85
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	87
8.1	Inleiding	87
8.2	Inpraak	87
8.3	Wettelijk vooroverleg	87
8.4	Zienswijzen	87
8.5	Vaststellingsprocedure	88

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De volgende aspecten vormen de aanleiding tot het besluit om het juridisch-planologische regime in de gemeente Lingewaard te actualiseren:

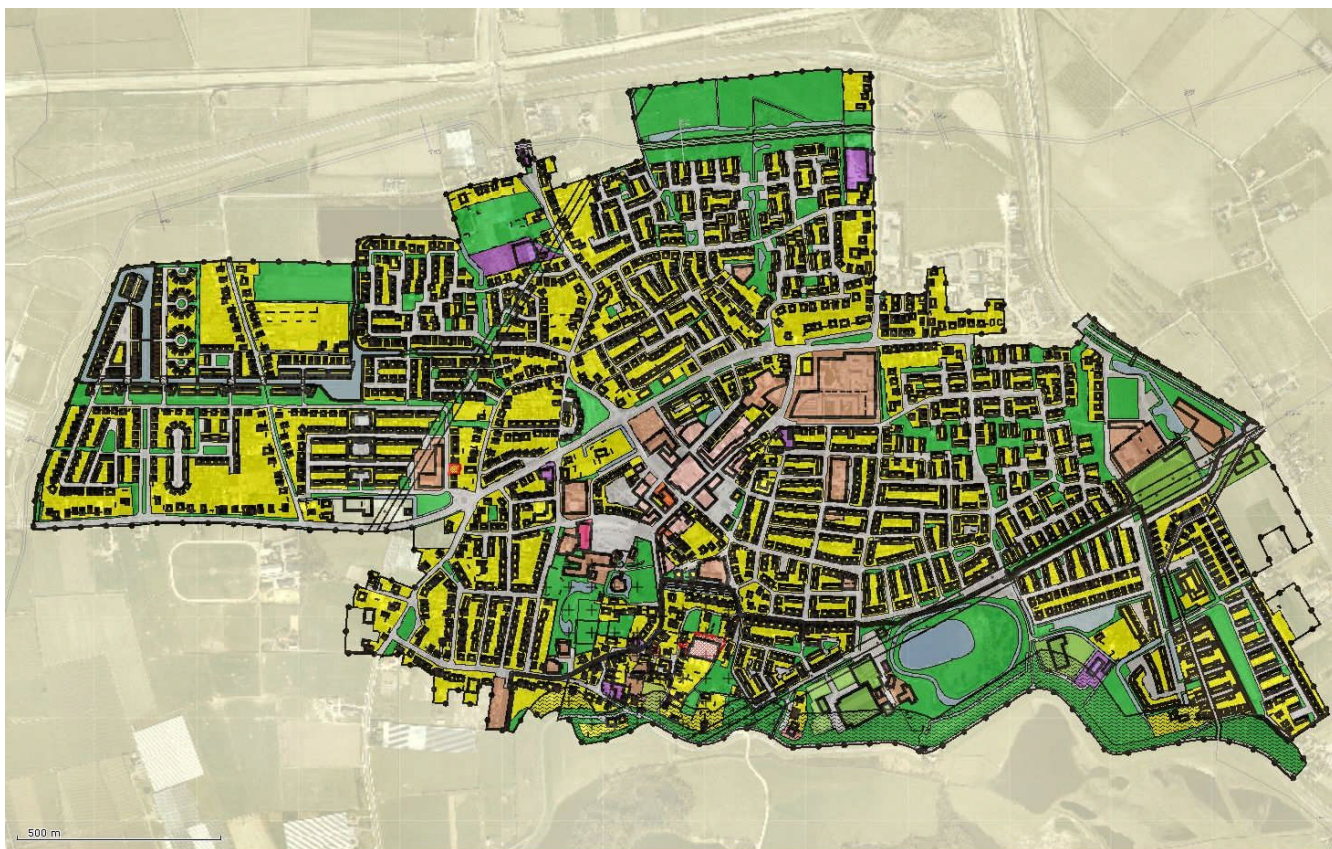
- *Uniforme planologische regeling is noodzakelijk.*
Thans zijn diverse (gedateerde) bestemmings-, herzienings-, uitwerkingsplannen en artikel 19 Wet op de Ruimtelijk Ordening (WRO) procedures binnen de gemeente van kracht. Tijdens het evalueren van deze lappendeken aan vigerende planologische regelingen is gebleken dat er door verschillende factoren onvoldoende onderlinge afstemming is tussen deze plannen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet altijd goed op elkaar afgestemd binnen de diverse vigerende bestemmingsplannen. Het gevolg is dan ook dat het lastig is om inzicht en overzicht te hebben en te houden over de diverse planologische regelingen. Dit geldt zowel voor de burgers als voor degenen die in hun dagelijks werk geconfronteerd worden (o.a. de plantoetsers) met de bestemmingsplannen. Derhalve is besloten om de lappendeken aan vigerende plannen te vervangen door een nieuwe standaardopzet in kaartbeeld en regels, zodat de toegankelijkheid en rechtszekerheid wordt vergroot.
- *De gelijkschakeling n.a.v. de gemeentelijke herindeling.*
Sinds 1 januari 2001 zijn de gemeenten Bemmelen, Gendt en Huissen samengevoegd tot de gemeente Lingewaard. Voor die tijd werden de planologische regelingen door de zelfstandig opererende gemeentebesturen begeleid en vastgesteld. De planologische regelingen verschillen qua aanpak en opzet. Doel van het standaardiseringsproces is onder andere, het wegnemen van deze – niet langer te motiveren – onderlinge verschillen. Hiermee wordt een mogelijke aantasting van de rechtszekerheid en de rechtsongelijkheid van burgers voorkomen.
- *Actualisering feitelijke situatie noodzakelijk.*
De bestaande situatie is niet altijd in overeenstemming met het huidige kaartbeeld en of het toegestane gebruik conform de planologische regeling. Het één en ander nader op elkaar afstemmen is dan ook gewenst. Ongewenste ontwikkelingen, zoals bv. illegale bouwwerken, gronden die onttrokken zijn aan het openbare domein, die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden komen dan in beeld. Het actualiseren is dan ook noodzakelijk voor de naleving en handhaving nu en in de toekomst. Er wordt opnieuw begonnen met een schone lei.
- *Nieuwe Wet ruimtelijke ordening*
Naast het bezwaar tegen het grote aantal plannen en hun onderlinge verschillen is ook de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een argument voor aanpassing van de plannen. Een van de belangrijkste effecten van de nieuwe wet is het stellen van harde eisen aan het actueel zijn (en blijven) van een bestemmingsplan. In de wet is de verplichting opgenomen dat een bestemmingsplan na 10 jaar opnieuw

(gewijzigd) dient te worden vastgesteld. Naast stimuleringsmaatregelen, zoals het verkorten van de procedure, omvat de wet ook sancties met betrekking tot het overtreden van de 10 jaren- termijn; het niet voldoen aan de actualiseringsverplichting kan ertoe leiden dat alle (omgevings)vergunningen dienen te worden aangehouden. Rondom deze verplichting is ook het niet kunnen vragen van leges een sanctie. Daarnaast is per 1 oktober jongstleden de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De inwerkingtreding van de Wro en de Wabo heeft een aantal gevolgen voor de inhoud en procedure van (nieuwe) bestemmingsplannen. Zo is bijvoorbeeld de (binnenplanse) vrijstellingsmogelijkheid gewijzigd in een omgevingsvergunning (bij het voorontwerp door de Wro nog ontheffingsmogelijkheid genoemd). Deze wijzigingen worden in onderhavig plan doorgevoerd.

- *Informatieverstrekking en uitwisseling nu en in de toekomst.*
Bij de op te stellen bestemmingsplannen wordt het ruimtelijke regime digitaal verwerkt, zodat er al duidelijk wordt geanticipeerd op de digitale uitwisseling en informatieverstrekking. Het bestemmingsplan wordt digitaal opgezet conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO): een classificatie voor digitaal aanleveren van gegevens over ruimtelijke objecten in het veld van de Ruimtelijke Ordening.
- *Herziening Woningwet/ afstemming Welstandsnota.*
Voor het bestemmingsplan is het belangrijkste gevolg van de herziening van de Woningwet en de Wabo gelegen in het verruimen van de regeling van bouwvergunningvrije bouwwerken en het vervallen van de meldingsplichtige bouwwerken. Dit heeft consequenties voor kaartbeeld en regels. Ook de nadere afstemming met de Welstandsnota vormt een doelstelling.

1.2 Plangebied

Voor de begrenzing is in algemene zin afstemming gezocht met andere (in ontwikkeling) zijnde bestemmingsplannen zoals voor het park Lingezegen, het industrieterrein Houtakker en de uiterwaarden. Het plangebied voor het bestemmingsplan kern Bemmels is in het noorden globaal begrensd door de randen van de woonwijken De Houtakker (dus niet het gelijknamige industrieterrein) en Het Hoog en (het verlengde van) De Plakselaan. In het westen wordt de grens ter hoogte van de wijk Klein Rome gevormd door de Bemmelsche Zeeg en verder richting het zuiden door de achterkanten van de bebouwing aan de westzijde van de Vossenhol - Zandsestraat. Aan de zuidzijde loopt de grens ter hoogte van de Ressensestraat en de Herckenrathweg. Verder ten oosten van de Zandsestraat loopt de grens aan de achterzijde van de woningen aan de Teselaar en vervolgens over de Waaldijk tot aan de Oudewal ter hoogte van de nieuwbouwwijk Essenpas. De oostelijke grens loopt hier vanaf de Oudewei in noordelijke richting langs de rand van de nieuwbouwwijk naar de Van der Mondeweg tot aan de rand van de wijk De Houtakker.



Plangebied bestemmingsplan kern Bemmel

1.3 Aanpak en bij het plan behorende stukken

In voorbereiding op de voorliggende bestemmingsplanherziening is een voorstel gedaan voor een standaardregeling voor toelichting, regels en verbeelding om te komen tot een integrale, gebiedsgerichte herziening van de verouderde bestemmingsplannen in de stedelijke gebieden van de gemeente Lingewaard. Dit heeft geleid tot de vaststelling van een handboek voor de actualisering van bestemmingsplannen. Deze standaard is het vertrekpunt waaraan onderhavig bestemmingsplan is verankerd. Op basis van ruimtelijke samenhang is een indeling van nieuwe plangebieden tot stand gekomen waarvoor nieuwe bestemmingsplannen ontwikkeld zullen gaan worden. Het streven is, dat de te ontwikkelen bestemmingsplannen qua systematiek (opzet regels, opbouw toelichting, kaartbeeld) op elkaar worden afgestemd (standaardisering). Vanzelfsprekend dient daarbij rekening te worden gehouden met bestaande beleidskaders en vigerende bestemmingsplanregelingen. Bemmel vormt de volgende stap, na het pilot project kern Doornenburg, van deze omvangrijke actualisatieslag.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes in het bestemmingsplan nader gemotiveerd en verantwoord. Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen beperken zich tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Functieveranderingen zijn beperkt mogelijk en slechts onder strikte voorwaarden toegestaan.

Uitgangspunt van het actualiseringsproces, is te komen tot een grote mate van uniformiteit in kaartbeeld en regels, waardoor de rechtszekerheid en de toetsbaarheid van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Lingewaard worden vergroot. Het kaartbeeld, de opzet en inhoud van de regels én de opzet van de toelichting van Doornenburg fungeert daarom als standaardregeling voor dit bestemmingsplan.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De juridisch-planologische basis voor het plangebied wordt gevormd door een aantal grotere en kleinere bestemmings- en herzieningsplannen en/of delen van bestemmingsplannen. De plangrens van de vigerende plannen komt namelijk niet volledig overeen met de plangrens in het voorliggende bestemmingsplan. Gronden die ten tijde van het vorige bestemmingsplan tot het buitengebied werden gerekend worden nu tot de bebouwde kom gerekend en vice versa. Voor het plangebied vigeren de volgende (delen van) plannen en worden door het voorliggende bestemmingsplan (deels) vervangen:

<i>plannaam</i>	<i>vastgesteld</i>	<i>goedgekeurd</i>
Bemmel 1981	18-03-1982	21-04-1983
Bemmel Oost 1970	27-08-1970	06-10-1971
Het Hoog 1975	04-03-1976	09-03-1977
Het Hoog 1978	23-03-1979	16-05-1979
De Houtakker 1981	27-05-1982	30-06-1983
De Essen 1986	07-05-1987	-
De Plakse Wei 1988	26-04-1990	06-12-1990
De Klaverkamp / De Plakse Wei 1993	03-08-1993	21-10-1993
De Klaverkamp	25-02-1999	05-10-1999
Klein Rome	25-04-1996	-
Centrum Bemmel	26-04-1990	15-11-1990
Essenpas	30-09-1999	02-05-2000

Inclusief een groot aantal op bovenvermelde bestemmingsplannen doorgevoerde uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en (partiële) herzieningen.

<i>plannaam</i>	<i>vastgesteld</i>	<i>goedgekeurd</i>
Hoogselaan	28-11-1996	-
Het Hoog 1979 no 1	10-01-1980	14-04-1980
Het Hoog 1980 no 3	28-08-1980	17-10-1980
De Plakse Wei 1996	31-10-1996	-

Het Hoog 1981 no 1	-	24-07-1981
Plaksewei 1998 no 1	-	23-02-1999
Perceel de Enk	21-10-1999	05-01-2000
Het Hoog 1983 no 2	26-01-1984	15-08-1984
Centrum Bemmeler 1994 no 1; Pollenbrink	26-05-1994	12-08-1994
Bemmel Kom II; de Goude Appel 1994	06-07-1994	20-10-1994
Het Hoog 1986 no 2	01-10-1987	27-11-1987
Kom II 1994; omgeving Kinkelenburg 4	21-12-1995	-
Het Hoog 1987 no 2	31-03-1987	12-05-1987
Oostervelden scholengemeenschap 1996 no 1	-	-
Het Hoog 1988 no 1	29-09-1988	28-11-1988
Het Hoog 1989 no 1	25-01-1990	-
Het Hoog 1989 no 2	25-01-1990	-
Het Hoog 1990 no 1	25-10-1990	-
Warmoeshof	26-03-1998	28-09-1998
Bemmel 1996 no 1; omgeving sporthal "De Bongerd"		
Bemmel 1984 no 4	-	-
Bemmel 1986 no 1	04-06-1987	-
Bemmel 1986 no 2	01-10-1987	27-11-1987
Bemmel 1993 no 2; omgeving de Leemkuil	25-01-1994	-
Bemmel 1986 no 4	27-08-1987	-
Centrum Bemmel Herziening omgeving evenemententerrein		
Bemmel 1988 no 2	23-02-1989	-
Bemmel 1990 no 1	26-07-1990	-
Bemmel 1990 no 2	27-06-1991	12-08-1991
Bemmel 1990 no 4	27-06-1991	28-10-1991
Bemmel 1993 no 1	26-08-1993	13-10-1993
Bemmel 1994 no 2; achterterrein Cafe "De Roskam"		
Bemmel 1993 no 3	31-03-1994	-
Sportlaan 9	06-07-2000	-
Autoboxen bouwhof Bemmel	26-01-2000	-
Centrum Bemmel 1991	27-02-1992	05-04-1992
Carpoolplaats		
Oostervelden 1975	25-09-1975	14-09-1976
Oostervelden 1978 no 1	-	-
Oostervelden 1980 no 1	27-11-1980	04-06-1988
Oostervelden Scholengemeenschap 1983 no 2	21-12-1983	15-05-1984
Oostervelden 1988 no 1	26-05-1988	06-07-1988
Oostervelden Scholengemeenschap 1978 no 1	29-03-1979	18-09-1979
De Houtakker 1977 no 1		
Centrum Bemmel bebouwing Meesterplein	26-11-1998	29-06-1999
De Houtakker 1981 herz. omgeving Karstraat 12	25-06-1996	-
De Houtakker 1981 herz. 1988 no 1	27-04-1989	-
De Houtakker 1981 herz. 1990 no 1	27-09-1990	-
Bemmel 1984 no 3; hoek Dr. Mulderstraat	-	-
Buitengebied 1990 no 2		
Buitengebied 1991 no 2		
Het Hoog 1997 no 1; omgeving Hoogselaan		
Het Hoog 1994 no 1; omgeving de Plak 40	30-03-1995	-
Het Hoog 1982 no 2; omgeving Tuinlaan / Mathaak	01-04-1982	11-06-1982
GSM basisstation Carpoolplein: Van Elkweg	24-06-1999	09-12-1999

1.5 Leeswijzer

Om te komen tot een planologische opzet die zoveel mogelijk recht doet aan de specifieke karakteristiek van het plangebied, rekening houdend met bestaande rechten, flexibiliteit biedt voor de gebruikers/bewoners van het gebied en tevens aansluit bij de uitgangspunten van rechtszekerheid, uniformiteit en toegankelijkheid, is aan het daadwerkelijke opstellen van het bestemmingsplan een zorgvuldig traject vooraf gegaan.

In eerste instantie heeft een inventarisatie en bestudering plaatsgevonden van de vigerende bestemmingsplannen. Daarna is aan de hand van bronnenonderzoek nagegaan welke functies binnen de respectievelijke deelplannen aanwezig zijn. Met deze achtergrondinformatie is vervolgens gekeken in hoeverre informatie en praktijk overeenkomen. De veldinventarisatie, in combinatie met een beleidsinventarisatie en literatuurstudie, vormen de basis voor deze toelichting. De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

- *H1 Inleiding*
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ligging van het plangebied en de vigerende bestemmingsplanregelingen, een motivering van het bestemmingsplan en een beschrijving van de opbouw en het karakter van het nieuwe bestemmingsplan;
- *H2 Bestaande situatie*
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie;
- *H3 Beleidskader*
Een samenvatting van de relevante beleidskaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan;
- *H4 Planbeschrijving*
Een beschrijving van de bestemmingen;
- *H5 Milieu- en omgevingsaspecten*
In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten – geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en bedrijfshinder – aan de orde. Daarnaast wordt nader ingegaan op de waterhuishouding, flora en fauna en het verleden in de zin van archeologie en cultuurhistorie. De voorgenoemde aspecten kunnen namelijk leiden tot beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden;
- *H6 Juridische aspecten*
Een toelichting op de opzet en inhoud van de regels en de verbeelding;
- *H7 economische uitvoerbaarheid*
Een financieel-economische toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan;
- *H8 overleg en inspraak*
Verslag van het overleg met betrokken en belanghebbende instanties in het kader van artikel 10 Bro en de inspraak.

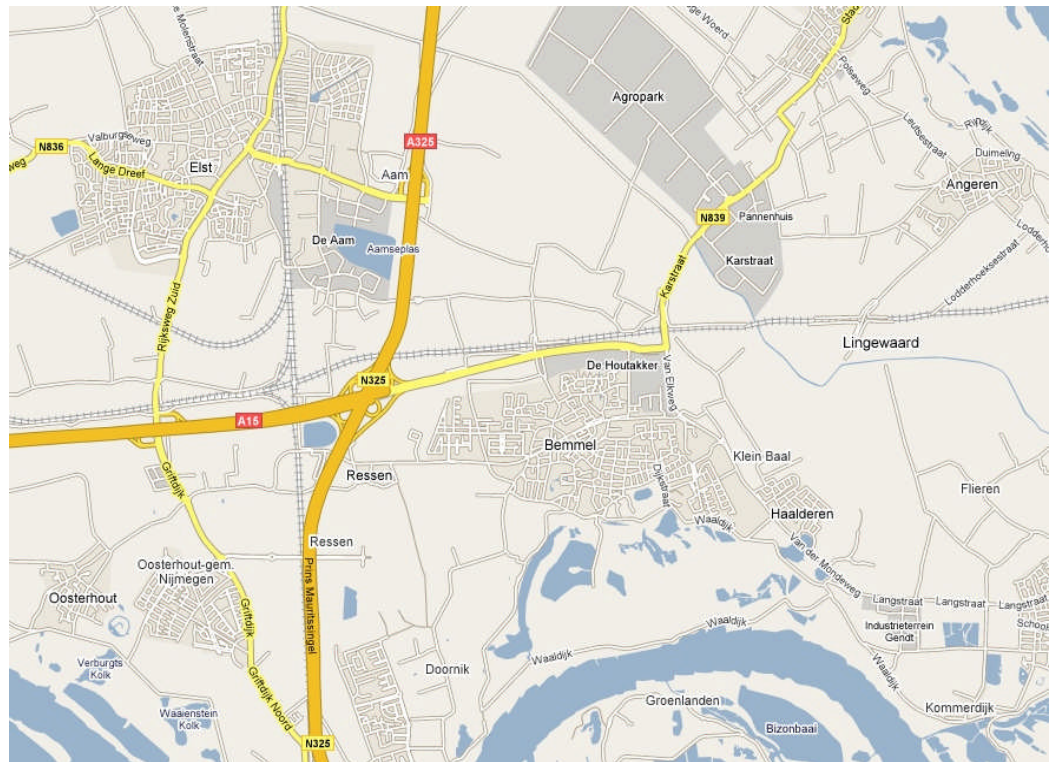
De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel en bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende bepalingen in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsplannen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Bemmel maakt deel uit van de gemeente Lingewaard en ligt ten zuidoosten van het knooppunt Ressen waar de snelwegen A15 en A325 elkaar kruisen. Aan de zuidkant van de kern loopt de Waaldijk en aan de noordkant naast de A15 tevens het tracé van de Betuweroute. Bemmel heeft momenteel ruim 12.100 inwoners.

In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied van Bemmel. Er wordt een analyse gegeven van de kern op zowel ruimtelijk als functioneel niveau. Na het vaststellen van een aantal deelgebieden wordt er voor een nadere beschrijving verder ingegaan op deze deelgebieden.



2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

De Over-Betuwe

De gemeente Lingewaard ligt in de streek Over-Betuwe, die globaal begrensd wordt door de Rijn en de Waal. Van oorsprong is deze streek een delta zonder dijken geweest. Een gebied dat bestond uit oeverwallen met woerden en kommen waar het water vrijelijk haar gang kon gaan. In het voorjaar liepen deze natuurlijke oeverwallen over en kwamen de komgronden blank te staan.

Bewoning vond in het algemeen alleen plaats op de hoger gelegen gronden. Juist door het bewonen van deze plekken namen de hoger gelegen gronden nog in hoogte toe, aangezien mensen en dieren hun afvalstoffen op de beperkte woongronden achterlieten. Dit vormde de zwarte aarde waar we nog altijd de zogenaamde zwarte hoven vinden. Bijna al deze hogere gronden zijn de kern van een dorp geworden, vroeger buurschap of kerspel genoemd. De buurschap is in deze streek (Over-Betuwe) de typische nederzettingvorm; bij elkaar liggende bouwhoven (boerderijen) met een gezamenlijk veld, broek of meent als achterland.

De bewoonde hoogten vormden in het landschap geen losse, eenzame terpen, maar doorlopende ruggen. De afzonderlijke woonplaatsen bleven ook tijdens overstromingen met elkaar verbonden. Zo werd een onafgebroken woontraditie in de Over-Betuwe mogelijk. De streek werd lange tijd beheerst door de Rijn. De Waal, waar de dorpskern Bommel aan ontstaan is, kwam pas in opkomst rond de derde eeuw. De twee rivieren bestonden uit een aantal vorkenstelsels waarvan de splitsingspunten steeds meer in westelijk richting verschoven zijn. Door het afzetten van zand en grint vormde de rivieren haar eigen natuurlijke dijken (oeverwallen). Bij doorbraken kwam het lager gelegen achterland ook onder water te staan. Alleen de lichtere deeltjes werden nog meegenomen omdat de kracht van het water, zo ver van de rivier, steeds meer afnam. De kleideeltjes bezonken waar het water tot stilstand kwam en zo ontstonden de laaggelegen komgronden. Aan een van deze komgronden is de bewoonde stroomrug ontstaan welke van Pannerden via Doornenburg, Gendt, Bommel en Elst richting Driel loopt in noordnoordwestelijke richting. De opkomst van de Waal zorgde voor een tweede stroomrug naast en tegen de oude Rijnarm aan waartussen zich kleine stukjes komgrond bevonden.

Bommel

De oudst bewoonde delen van het dorp Bommel zijn twee tot woonheuvels verhoogde delen van de oeverwallen, genaamd 'De Plak' en 'Bemele'. Beide woonheuvels waren grote terreinverhogingen, waar het veilig wonen was in de tijd dat de rivier nog niet bedijkt was en met haar vele zijarmen vrij spel had. De 'Plak', gelegen tussen twee oude Waalarmen, is vermoedelijk het oudst bewoonde terrein; de sporen gaan zelfs terug tot de prehistorie. Op Bemele zijn aardewerkfragmenten gevonden op grond waarvan aangetoond kan worden dat de bewoningsgeschiedenis zeker terug gaat tot het jaar 700 na Christus. Bemele zou uiteindelijk uitgroeien tot een kerkdorp. De ligging van Bommel aan de handelsroute Arnhem-Nijmegen zal aanvankelijk een gunstige invloed hebben gehad op de verdere ontwikkeling van het dorp.

In de Over-Betuwe was Bemele een van de vier buurschappen welke een ambtfunctie kreeg. Samen met Andelst was het één van de twee dorpen waar recht gesproken werd. In het begin vond de rechtszitting plaats voor de oude kerk, maar na 1622 kwam de ambtman naar het huis van de schout aan de dijk.

Waterbeheersing en kerk

Rond het jaar 1000 is er concreet een eerste vorm van waterbeheersing toegepast. De bevolkingsdichtheid werd hoger en men kreeg behoefte aan grotere landbouwgronden. De komgronden werden hiertoe in cultuur gebracht. De kommen werden ontwaterd door het graven van sloten en afvoervaarten. Doordat een nieuwe nattere periode aanbrak is men uiteindelijk ook aan waterkering gaan doen en kwamen er dijken om de rivieren buiten te sluiten. In de twaalfde eeuw kwamen de kerspels tot stand; parochies of kerkelijke gemeenten. Dit liep ongeveer gelijk op met het aanleggen van een ontwateringsstelsel. Uit deze eeuw stamt vermoedelijk ook de toren en het schip van de N.H.-kerk.

De Postweg

Bemmel vormde onderdeel van de route van Nijmegen naar Arnhem. In de 15^e eeuw was er voor de post een aparte weg, een geheime route die niet voor handelsdoeleinden gebruikt werd. Pas rond 1600 kwam er een betere verbinding tussen Arnhem en Nijmegen in de vorm van een vaart, de Grift genoemd. De naast de Grift gelegen dijk vormde een goede landweg zodat de verbinding ook over land verbeterd werd. Hiermee werd de betekenis van de oude handelsroute via Bemmel ondergeschikt.

In eerste instantie lag Bemmel niet direct aan de Waal. Maar door het opstuwen van de rivier kwam de Waal uiteindelijk dicht tegen de kern Bemmel aan te liggen. In de 17^e eeuw werd de Waal in zuidelijke richting verlegd; de oude strang bleef langs de dijk liggen. In de loop der tijd ontstond behalve in het gebied rondom de kerk ook bebouwing aan en op de dijk tussen de Plak en Bemele, wat nu de huidige Dorpsstraat is.

De oude dorpskern

Uitgaande van het kadastrale minuutplan van 1832, het oudst bekende gedetailleerde kaartmateriaal, zien we dat het oude dorpsgedeelte bestond uit een betrekkelijk dichte krans van bebouwing (de pastorie met de school en een aantal boerderijen en huizen) rondom een vierkant binnenterrein waarin de kerk stond. Bemmel wordt gekarakteriseerd als kerkdorp. Dit houdt in dat een dergelijk dorp naast de kerk en boerderijen nog een aantal andere functies te vervullen had en derhalve ook andere bebouwing kende. Wat vooral opvalt op de kaart van 1832, is de grote afstand van de kern tot de overige bebouwing, die leidt tot een sterke scheiding van functies. Dit begon in de tijd dat de kastelen en landgoederen, aan de westzijde van de Dorpsstraat, tot stand kwamen in de 14^e eeuw. Zelfs het huidige centrum ligt relatief ver van de oude kern af.

De 19^e en 20^e eeuw

In de verdere loop van de 19^e en 20^e eeuw bleven de geschetste hoofdlijnen van de structuur ongewijzigd. De Dorpsstraat/Karstraat vormde rond 1850 de noord – zuidas met hierop aansluitend, de as, Loostraat – de Plak. Wel trad een aanmerkelijke verdichting van de bebouwing op, met name aan de Dorpsstraat en de Molenwei. De Dorpsstraat werd verbreed en even westelijk van de N.H. kerk in het rechte tracé van de toenmalige stoomtram doorgetrokken naar de Teselaar. Hierdoor ontstond het karakteristieke driehoekige terrein tussen Teselaar en Dorpsstraat. Het noordelijke deel van de Molenwei werd verbreed en aangesloten op de nieuw aangelegde Flierenhofstraat. Aan de overzijde van deze straat is later een woonwijk aangelegd met een strakke rijenverkaveling.

Veel bestaande panden werden door nieuwbouw vervangen, verbouwd of uitgebreid. In de directe omgeving van de kerk werden daarentegen meerdere panden gesloopt, waardoor een deel van het oorspronkelijke besloten (pleinvormige) karakter verloren ging. In plaats daarvan werden op grotere afstand van de kerk aan de wegen nieuwe panden gebouwd. Vooral ten westen van het kerkhof ontstond aan de Dorpsstraat een vrij dichte bebouwing, waarin tegenwoordig enkele bedrijven zijn gevestigd. Ook de molen aan de Waaldijk werd in 1925 afgebroken. Onder aan de dijk waar de molen stond vindt je nog steeds een maalderij.

De meest grootschalige ontwikkeling sinds 1945 binnen de oude dorpskern, behalve het herstellen van de oorlogsschade, was wellicht de bouw van een zevental nieuwe woningen in 1984 op een terrein op de hoek van de Molenwei, waartoe vanaf de Molenwei een doodlopende insteekstraat (Hofwijk) werd aangelegd.

2.2.2 Bebouwingsstructuur en typologieën

Elk tijdperk heeft zijn eigen kenmerkende bebouwingsstructuur en -typologie. Dit is ook terug te vinden in de kern Bemmél.

De bebouwing bestond oorspronkelijk voornamelijk uit agrarische bebouwing afgewisseld met woonbebouwing. Tot 1940 werd er alleen langs de linten gebouwd. In de jaren '70 werd het centrum verplaatst naar de kruising Loostraat / Dorpsstraat. Hierna volgden in de jaren '50 en '60 de eerste uitbreidingen. De eerste was de Boswei, gevolgd door de wijk Klappenburg/Leemkuil. Vanaf 1972 werd de wijk Oostervelden gebouwd, gevolgd in 1978 door de wijk Het Hoog. Vanaf 1988 werd de Plakse Wei ontwikkeld. In de jaren '90 en '00 zijn in het kader van de Vinex aan de west en zuidoostzijde van Bemmél twee nieuwbouwwijken gerealiseerd Klaverkamp en Klein Rome. Deze wijken kennen een heldere stedenbouwkundige opbouw en mix van woningtypen. Vaak is er door de projectmatige bouw sprake van een samenhangende architectuur op blokniveau. Op buurt en wijkniveau is deze samenhang minder duidelijk herkenbaar. In het begin van de nieuwe eeuw is vervolgens de wijk Essenpas tot ontwikkeling gekomen.

Bemmel is op deze manier in de jaren '90 uitgegroeid tot een evenwichtige dorpskern met ruim 10.000 inwoners. Dit vormt een degelijke basis voor een goed voorzieningenniveau. Na voltooiing van de woonbuurten Essenpas en Klaverkamp is sprake van een optimaal in het landschap ingebed dorp:

- Aan de noordzijde wordt voldoende afstand gehouden tot de zware infrastructuur, gevormd door A15 en Betuwelijn. In feite begint direct buiten de woonkern een attractief landschapspark, dat ruimtelijk één geheel vormt met het geplande Park Lingezegen. Alleen de representatieve uitbreiding van het bedrijventerrein Houtakker toont zich direct naar de A15;
- Aan de westzijde vormt het nieuwe, moderne Sportpark Ressen een duidelijke afronding;
- Aan de zuidwest-zijde wordt de ruimtelijke positionering van de gemeente Lingewaard en de kern Bemmel in het bijzonder geaccentueerd door een breed stedelijk uitloopgebied als geleiding t.o.v. de Nijmeegse uitbreiding “De Waalsprong”. Het cultuurhistorisch waardevolle kern Ressen komt in deze zone goed tot zijn recht. Aan de Ressensestraat/Zandsestraat zijn enkele woningbouwlocaties denkbaar ter afronding van de duurzame grens van de woonkern;
- Aan de zuidoost-zijde vormt de winterdijk van de Waal met zijn karakteristieke bochtige verloop een duurzame grens van de kern Bemmel. Het oudste deel van het dorp raakt aan de dijk; nieuwe delen houden een wisselende afstand, zodat een zone ontstaat met groen, water en recreatie;
- Aan de oostkant houdt de Essenpas een beperkte marge tot het dorp Haalderen, die nodig is om de karakteristiek van deze kern te waarborgen. Het perceel tussen beide kernen dient als groene scheiding tussen de dorpen behouden te worden c.q. extra accent te krijgen. Voorzien is op termijn de transformatie van de locatie manege/gemeentewerf naar een afronding van het woongebied;
- De Van Elkweg tenslotte vormt een duidelijke grens tot de aan de noordoost-zijde van Bemmel gelegen open kom. Overschrijding van deze grens vanuit Bemmel betekent aantasting van de hier nog duidelijk aanwezige landschappelijke zonering.

Binnen de dorpskern wordt het dorpsbeeld primair bepaald door drie elementen:

- De oorspronkelijke dorpskern en het aangrenzende centrum rond de Kinkelenburg. Respect voor cultuurhistorische waarden staat hier centraal;
- Het meer eigentijdse dorpscentrum in het gebied Dorpsstraat/Loostraat met een mengeling van voorzieningen en wonen;
- De Herckenrathweg als nieuwe drager van de hoofdstructuur van het dorp. Deze weg rijgt de verschillende woonbuurten ruimtelijk en functioneel aaneen. Beoogd wordt een versterking van deze betekenis via een integraal herinrichtingsplan.

Op basis van een bepaalde ruimtelijke, functionele of historische karakteristiek kunnen deelgebieden onderscheiden worden die een bepaalde mate van samenhang vertonen. Logischer wijs vertoont het ene gebied daarin een grotere mate van eenheid dan het andere. Op dezelfde leest is het welstandsbeleid geschoeid (zie paragraaf 3.3) en daarop afgestemd zijn voor de kern Bemmel dan ook de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Dijklint;

- Dorpscentrum;
- Oeverwal lint - uitloper/buurtschap;
- Het Bosch e.o. (Rationalisme);
- Bosweistraat & Cuperstraat e.o. (Traditionalisme): Cuperstraat, Bosweistraat en zuidelijk deel Van Bronkhorststraat;
- Planmatig aangelegde woongebieden;
 1. Modernisme: Klaverkamp, Klein Rome en Essenpas en een klein gebied aan de Loostraat;
 2. Overige woongebieden.
- Industrierrein De Houtakker;
- De Ward.

In het vervolg van deze subparagraaf wordt op de verschillende deelgebieden afzonderlijk ingegaan.

Dijklint

De Waaldijk in Bemmelse heeft een lage bebouwingsdichtheid. Er komt slechts incidenteel bebouwing voor. Deze is met name aan de binnenzijde van de dijk gesitueerd. Bemmelse is ook van oorsprong ontstaan aan de dijk. Vaak heeft de vestiging van een kerk of een oversteekplaats over de rivieren hierbij een grote rol gespeeld. Het centrum van deze nederzettingen is later verder landinwaarts verplaatst.

Aan het dijklint is overwegend vrijstaande bebouwing gesitueerd. Deze heeft van oorsprong een relatie met het water of het achterliggende agrarische gebied. De bebouwing staat overwegend op een behoorlijke afstand van elkaar. In een aantal gevallen komt er clustering van bebouwing voor. Het beeld van een landelijk dijklint wordt echter gekenmerkt door een zekere openheid. Deze wordt versterkt door de situering van de bebouwing; overwegend aan de voet van de dijk.

De kapvorm van de bebouwing is afhankelijk van de plaats en situering van het gebouw. Bebouwing op de kruin van de dijk heeft een kap in de langsrichting. De kapvorm van de bebouwing aan de voet van de dijk is meestal in de dwarsrichting gesitueerd.





Dorpscentrum

Het dorpscentrum van Bommel omvat zowel het historisch dorpscentrum (Oud Bommel) als het nieuwe dorpscentrum rondom de kruising Loostraat - Dorpsstraat.

Nieuw dorpscentrum

Het historische dorpscentrum van de kern Bommel is oorspronkelijk ontstaan aan de voet van de Waaldijk (Oud Bommel). Later is de dorpscentrum verder landinwaarts, naar de kruising van de Dorpsstraat en de Loostraat, verplaatst. Het beeld van het huidige dorpscentrum van Bommel is enerzijds stedelijk van karakter en anderzijds dorps. Het hart van het centrum wordt gedomineerd door grootschalige winkelblokken met appartementen aan weerszijden van de Dorpsstraat. Recentelijk is hier nog op het Liduinaterrein een karakteristieke inbreiding gerealiseerd. Aansluitend aan deze blokken waaiert het dorpscentrum uit en wordt de bebouwing kleinschaliger. In de uitlopers van het centrumgebied komen herenhuizen en boerderijachtige bebouwing voor. Later zijn deze uitlopers verder verdicht en zijn er traditionele woningen en enkele appartementencomplexen ingepast.



Markt



Liduinaterrein



Beschermd stads- en dorpsgezicht (Oud Bommel)

Dit gebied betreft het gebied dat wordt omgeven door de Dorpsstraat, Teselaar, Flierenhofstraat en Leemkuilselaan. De Nederlands Hervormde kerk is het belangrijkste en meest waardevolle element binnen de historische kern. Verder zijn er enkele fraaie panden gesitueerd, zoals een wit gepleisterde, voormalige, boerderij die tegen de dijk aanligt. Ook vinden we hier de oude dorpschool die tegenwoordig wordt gebruikt als gemeenschapscentrum. Een ander belangrijk element is de Arend. Dit grote huis was vroeger het bekende veerhuis van Bommel. Onder aan de dijk bij de Sportlaan staat op de vroegere plaats van de molen een voormalige maalderij. Dit pand vervult nog steeds een beeldbepalende functie. Tussen de molen en de maalderij staat een aantal boerderijachtige panden met grote open tussenruimtes zodat een ruim wijds beeld vanaf de dijk ontstaat.



Kasteel Kinkelenburg



Maalderij



Een ander beeldbepalend gebouw is Huis Kinkelenburg. Het hele gebied van de voorburcht van dit kasteel is inmiddels volkomen verkaveld en opgenomen in de dorpsbebouwing. Het huidige kasteel Bemmeler staat nu op een relatief klein stukje grond. De tegenwoordige ingang is aan de oostzijde gelegen. Het huis heeft een vrijwel rechthoekige vorm met enkele uitbouwen. Op de zuidwesthoek staat een toren met een grondvlak van vijf bij vijf meter. Deze toren heeft een fraaie kap, die bekroond wordt met een peervormige spits. De toren dateert uit de vijftiende eeuw, de noordelijke vleugel uit de zestiende eeuw. Op de oostelijke vleugel staat een klokkentorentje dat dateert uit het begin van de twintigste eeuw, toen er verschillende verbouwingen aan het kasteel hebben plaats gevonden.

Aan de Dorpsstraat staan verder nog enkele beeldondersteunende panden. Aan de Teselaar vinden we verder nog het 'Zonnehuis', wat een beeldbepalend pand is. De overige panden in het gebied zijn op zichzelf niet van grote architectonische of cultuurhistorische waarde, maar voegen zich in het algemeen goed in het dorpsbeeld.

Oeverwal lint - uitloper/buurtschap

De oeverwallinten bestaan uit Papenstraat, Vossenhol, Teselaar, een deel van de Ressenestraat, Groenestraat, Karstraat, Oostervelden, een deel van de Loostraat, De Plak en een deel van de Dorpsstraat. De oeverwallinten zijn van oudsher dicht bebouwd. Naar de randen van de kern wordt de verdichting steeds minder en gaan de linten over in landelijke oeverwallinten. De uitlopers van de buurtschappen in Bemmeler zijn direct gelegen aan de kern. De uitlopers hebben een gesloten karakter en worden gedomineerd door een woonfunctie. De bebouwing in de linten is niet alleen historisch. Er komen een flink aantal moderne, vrijstaande woningen voor.



Het Bosch e.o.

Het Bosch is te karakteriseren als gebied met rationalistische bebouwing. Het Bosch in Bommel is een straatje met arbeiderswoningen uit het begin van de 20ste eeuw. Dit straatje is dicht tegen het centrum aan gelegen, maar ligt toch behoorlijk geïsoleerd. De bebouwing wordt gekenmerkt door een gesloten gevelwand en de bouwhoogte varieert van 1 laag met een kap tot 1,5 laag met kap. De rationalistische architectuur kent proportionele verhoudingen en eenvoudige vormen met enkele eenvoudig vormgegeven details.

Bosweistraat & Cuperstraat e.o.

In Bommel zijn de Bosweistraat, de Cuperstraat en het zuidelijk deel van de Bronkhorststraat te typeren als woongebieden met een duidelijk herkenbare traditionalistische bebouwing. Deze gebieden worden gekenmerkt door een eenvoudige

ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige hoofdbouwwormen. De architectuur en de toegepaste materialen en bouwwormen stralen anti-stedelijkheid uit. De architectuur van de woningen is sober. Doorgaans worden natuurlijke materialen toegepast; bij voorkeur baksteen en gebakken pannen. De gevels zijn van een gedekte materiaalkleur en voorzien van een eenvoudige 'dorpse' detaillering. Grofweg zijn er drie typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- individuele objecten
- seriële objecten
- bijzondere bebouwingselementen

De woongebieden grenzen aan het dorpscentrum en zijn de eerste uitbreiding van de kern. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap woningen. De gevels kennen weinig detailleringen.



Planmatig aangelegde woongebieden - Modernisme

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. In Bemmeler zijn de nieuwste uitbreidingen als Klaverkamp, Klein Rome en Essenpas te typeren als gebieden met modernistische bebouwing. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken krijgen verschillende architectuurthema's een plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. Enkele grote lijnen, die soms teruggrijpen op een historische route, verbinden visueel de eenheden binnen een wijk.



Essenpas: Ringdijk



Essenpas: woonstraat



In de verkavelingsopzet wordt in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er worden weer echte woonstraten en bouwblokken gerealiseerd, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. Op dit aspect vertonen de wijken een duidelijke gelijkenis met de woonwijken in traditionele blokverkaveling, waardoor veelal dezelfde gebiedsgerichte criteria zullen gelden. De woongebieden uit deze periode hebben geen eenduidige structuur. Vaak zijn ze opgedeeld in kleinere buurten of clusters door verschillende woontypes, materialen en/of kleuren. De woningen kenmerken zich door hun enorme variatie aan vormen, kleuren en materialen waarmee de individualiteit van een wijk of buurt optimaal tot uitdrukking kan worden gebracht.

Ook de Warmoeshof in Bemmeler (nabij Het Bosch) is een voorbeeld van het Modernisme. De bebouwing in de Warmoeshof bestaat uit een aantal woonblokken van 2 lagen met een kap, dienen als blikvanger langs de Herckenrathweg.

Essenpas

In het stedenbouwkundig plan zijn de bestaande kwaliteiten in het landschap als vertrekpunt genomen. Het bestaande slotenpatroon en de restanten van een slotgracht en oprijlaan van een laat-middeleeuws huis zijn duidelijk in de plattegrond van de wijk en ook op straatniveau terug te vinden. De wijk is opgebouwd uit verschillende woonbuurten, met ieder een specifiek karakter. Dit karakter wordt grotendeels bepaald door de ligging van het buurtje.

De bebouwing in de buurtjes die grenzen aan de bestaande bebouwingsgrens van Bemmeler kennen een relatie met de bestaande bebouwing, en de bebouwing in de buurtjes aan de rand van de wijk zijn dusdanig vormgegeven dat een sterk contrast tussen verstedelijkt en landelijk gebied ontstaat. Zichtlijnen vanaf de dijk, specifieke bebouwing en beplanting en een uniforme straatinrichting geven de wijk uitstraling.

De architectuur van de bebouwing vertoont een sterke samenhang en laat zich het beste kenmerken door een overwegend neotraditionalistische bebouwingsstijl. Aan de hoofdbouwvormen zijn hier verhoogde gevels toegepast waardoor aan de voorzijde aangekapt dakvlak ontstaat. De gevels zijn sober ontworpen en kennen weinig details. Ook het materiaalgebruik is traditioneel zoals bakstenen, gebakken pannen en houten kozijnen. Het kleurgebruik is natuurlijk en gedekt. Langs de kappen zijn brede daklijsten toegepast. Doordat de bouwblokken in deze wijk allen min of meer gestoeld zijn op de traditionalistische bouwstijl ontstaat een samenhang of een ensemble. Door dit gebied afzonderlijk te onderscheiden wordt deze samenhang gewaarborgd.

Klaverkamp

De stedenbouwkundige opzet van Klaverkamp vertoont gelijkenissen met die van Klein Rome. De parkzone en de westelijke rand, gevormd door de Groenestraat en het park centraal in de wijk, sluiten aan op de structuur van Klein Rome. Het binnengebied is opgedeeld in bebouwingsstroken, een bebouwingsstrip en een entree. De randen van Klaverkamp worden gekenmerkt door afwisselend oudere en nieuwe huizen of boerderijen op grote kavels. De randen worden gevormd door de oude linten die een belangrijke structuurdrager binnen de wijk zijn. De randen kennen verschillende deelgebieden (woonsferen) met elk specifieke bebouwings- en inrichtingskenmerken. Het binnengebied kent eveneens verschillende woonsferen, met elk een eigen inrichting en architectuur.

Klein Rome

De stedenbouwkundige opzet van Klein Rome sluit op hoofdlijnen aan bij die van de later gerealiseerde wijk Klaverkamp, ten oosten van Klein Rome. Zo loopt de centraal door Klein Rome lopende parkzone door tot in Klaverkamp en kennen de wijken een gezamenlijke, duidelijke rand in de vorm van het oude bebouwingslint van de Groenestraat en de Ressenestraat. Het binnengebied is opgedeeld in corridors, pleinen en een centrale as. De deelgebieden van Klein Rome kennen een verschillende

uitstraling doordat verschillende woonsferen, met elk hun eigen architectuur, inrichting en bebouwingskarakteristiek, geïntegreerd zijn in het stedenbouwkundig ontwerp.

Overige wijken

De overige wijken betreffen de overige straten van De Boswei ten zuidwesten van het centrum, De Plakse Wei ten noordwesten van het centrum, Het Hoog ten noorden van het centrum, Klappenburg/Leemkuil direct ten oosten van het centrum en Oostervelden aan de uiterste oostzijde van Bemmeler. Hier is sprake van individuele woningbouw, voornamelijk aan de randen, en meer seriële woningbouw, in de vorm van rijwoningen en 2-onder-1 kapwoningen, in de binnengebieden.

Industrieterrein De Houtakker

In Bemmeler zijn de werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen grootschaliger van opzet dan de woonwijken en vaak gericht op een specifiek segment. Afzonderlijke panden zijn veelal in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld waardoor de samenhang in architectuur gering is. Aan het stedenbouwkundig ontwerp ligt daarentegen vaak wel een programma van eisen ten grondslag (Stedenbouwkundig Programma van Eisen - SPvE). Dit vertaalt zich in een heldere opzet van rooilijn, zijdelingse afstand en oriëntatie (en soms ook geleiding van gevelwanden) en een mengeling van vormen, kleur- en materiaalgebruik.

De Ward

Groene gebieden zoals De Ward komen verspreid in de dorpen en steden voor. Met name vanaf de jaren '60 werden groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen. Zij dienen als scheiding tussen verschillende wijken of buurten en kunnen tot diep in het stedelijk gebied doordringen. De bebouwing in deze groengebieden varieert sterk en is sterk afhankelijk van de tijdperiode waarin de groenvoorziening is aangelegd. Prieeltjes, kiosken en speelvoorzieningen zijn veelvoorkomend in dit type gebied.

2.2.3 Wegenstructuur

De regio wordt ontsloten via de A325 en de A15 waarmee Arnhem en Nijmegen bereikbaar zijn. Aansluitingen op de A325 bij het knooppunt Ressen worden momenteel nog gevormd door de N15 die het eindpunt is van de A15 en aansluit op de Van Elkweg/Karstraat (N839) die Huissen en Bemmeler met elkaar verbindt en onderdeel uitmaakt van een ringvormige ontsluitingsstructuur waar alle kernen van de gemeente Lingewaard op aanhaken. Daarnaast is er een aansluiting bij het Aamse viaduct bij Elst.

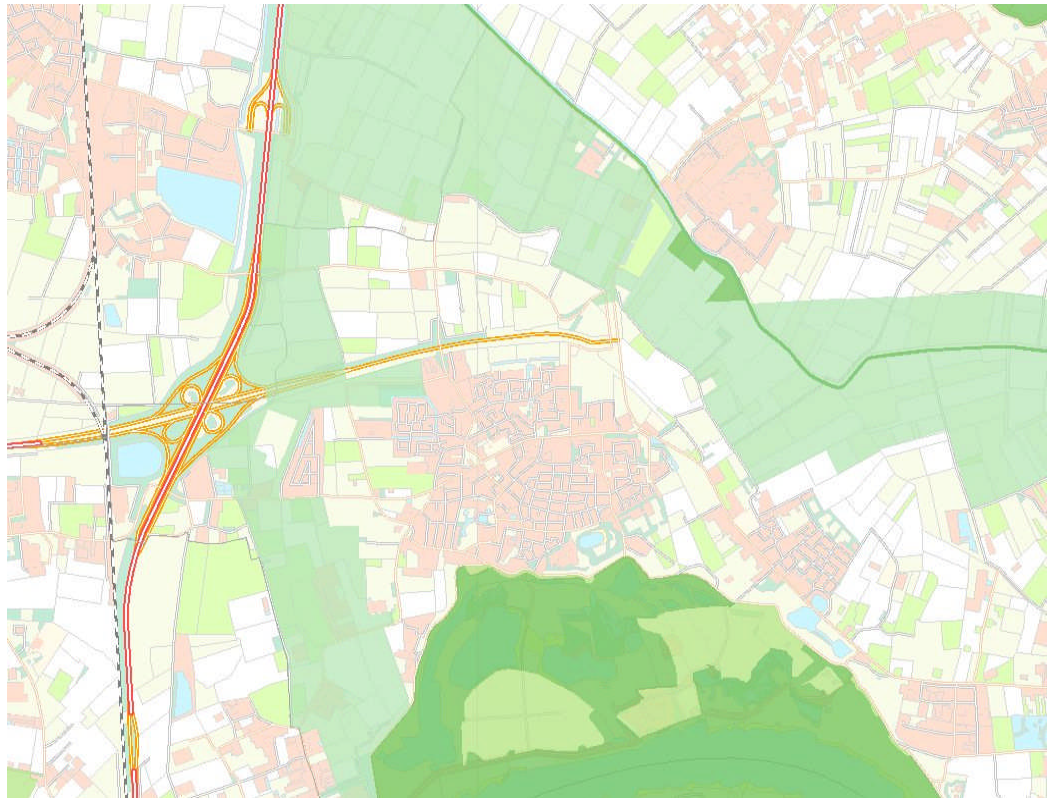
Bemmeler heeft vanwege de directe nabijheid van deze snelwegen prima ontsluitingsmogelijkheden die, zoals in de ontstaansgeschiedenis al beschreven is, samen met de ligging tussen de steden Arnhem en Nijmegen het een interessante plaats maken om te wonen en te werken. Met de toekomstige doortrekking van de A15 zal de aantrekkingskracht van Bemmeler alleen maar verder toenemen.

De wegenstructuur van het dorp zelf is 'opgehangen' aan een centrale as die van west naar oost loopt en bestaat uit de Ressensestraat, Herckenrathweg en de Papenstraat. Hieraan ontspruiten noord-zuid lopende 'nerven' die de verschillende wijken ontsluiten: de Dijkstraat, de Karstraat, de Dorpsstraat, de Loostraat (De Plak) en de Vossenhol. Aan de zuidkant van Bommel komen de Dijkstraat en de Dorpsstraat (via Teselaar en Oude Kerkhof) uit op de Waaldijk, terwijl de Vossenhol en de Ressensestraat overgaan in de Zandsestraat. Aan de noordkant voert de doorgaande route vanaf de Karstraat via de Deellaan (die de wijk Het Hoog in tweeën deelt) naar De Plak. De Plak vervolgt zijn weg naar het noorden met een overkluizing van de N15 en ontsluit het daar gelegen buitengebied. Voor het overige spelen de Van Nispenlaan, Klein Rome, de Parksingel, de Schaapskamp en de Wardstraat een rol in de ontsluiting van wijken en buurten.

2.2.4 Ecologie en groen

Ecologie

Buiten de kern Bemmell liggen een aantal belangrijke groenelementen zoals het uiterwaarden gebied van de Waal - de Bemmelsche- Gendsche- en Ooijrijksche Polder - en ten westen en noorden een groene zone die enerzijds onderdeel is van Park Lingezegen en anderzijds de verbinding vormt tussen de natuurgebieden Veluwezoom en het Rijk van Nijmegen.



Zoals op bovenstaande uitsnede te zien is, behoort op deze manier een aanzienlijk deel van het omringende buitengebied van Bemmell tot de EHS hetzij als verbindingszone dan wel verweingsgebied of directe natuur. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen.

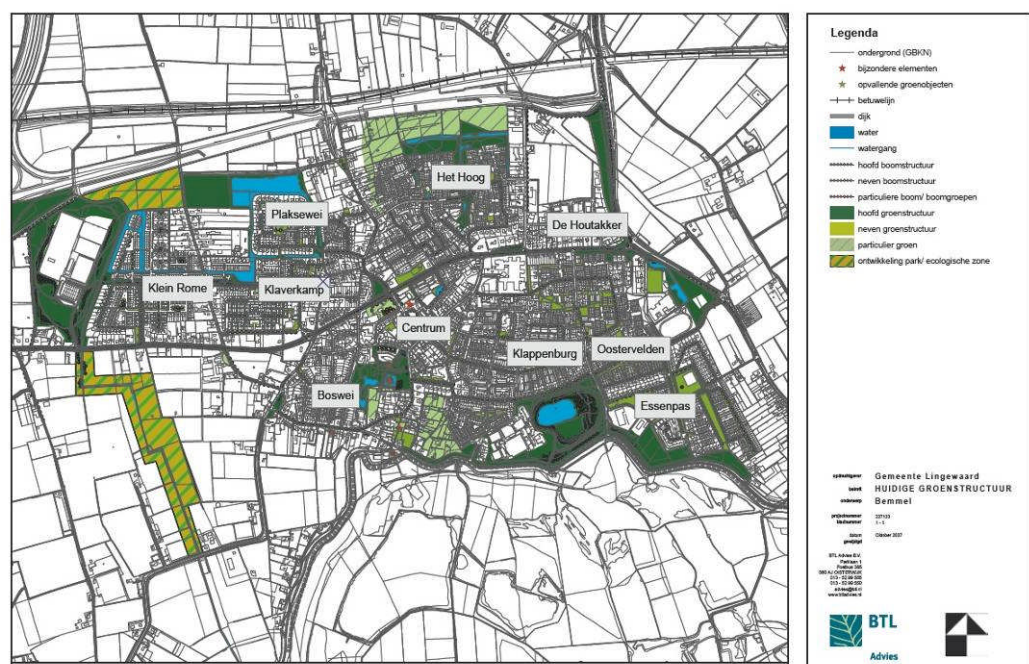
Aan de zuidzijde van de kern ligt de zone EHS natuur/verweving ten zuiden van de Waaldijk (Bemmelsche-, Gendtsche- en Ooijrijksche Polder), en dus buiten het plangebied. Ook de EHS verbindingszone aan de westzijde valt buiten het plangebied. Alleen ter plaatse van de Plakselaan, het woonwagenterrein en de grote waterpartij aan de noordzijde van de wijken Plakse Wei en Klaverkamp valt de EHS verbindingszone binnen het plangebied zelf. De enige bebouwing binnen deze zone is het woonwagenterrein.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan primair een beheersmatig karakter heeft en nieuwe ontwikkelingen zich beperken tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing, leidt dit bestemmingsplan niet tot aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Groenstructuur

Het Groenstructuurplan van de gemeente Lingewaard, opgesteld door BTL advies, is vastgesteld op 13 maart 2008. Hierin wordt de huidige groenstructuur van de kern Bemmelse beschreven evenals de gewenste richting waarin de groenstructuur zich moet ontwikkelen.

In een bestemmingsplan worden gemeentelijke beleidsuitgangspunten vastgelegd. Het groenstructuurplan vormt één van deze beleidsuitgangspunten. In het groenstructuurplan is aangegeven welk groen waardevol geacht wordt. Als uitgangspunt geldt dat het waardevolle groen moet worden beschermd in het bestemmingsplan. Het groenstructuurplan blijft leidraad en dient als zodanig gerespecteerd te worden en is mede uitgangspunt bij verdere ontwikkelingen, dit plan is te raadplegen via www.lingewaard.nl. In paragraaf 4.2 Beheer wordt nader ingegaan op hoe wordt omgegaan met groen binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en met groen dat toegeëigend en of anders gebruikt wordt.



Algemeen

De groenstructuur van Bemmelse wordt enerzijds bepaald door de bufferzone langs de A15, anderzijds door de groenzone langs de Waaldijk. De historische kern ligt direct tegen deze dijk aan. De overige delen van de kern houden meer afstand tot de dijk, waardoor een groene lob richting het centrum ontstaat. In het centrum krijgt deze zone een vervolg in de groene omgeving van kasteel De Kinkelenburg. In de dijkzone ligt verder ondermeer het recreatie- en sportterrein de Ward, de begraafplaats aan de Teselaar en de oude kern rondom Het Oude Kerkhof.

In de bufferzone tussen de A15 ligt een plas die als retentiebekken fungeert voor de wijken Klaverkamp en Plaksewei. Kenmerkend voor de oude bebouwingslinten zoals de Karstraat, de Plak en de Groenestraat is het open karakter van deze linten.

Naast deze twee zones is de Herckenrathweg met laanbeplanting en hagen een belangrijk element. Middels dit groene lint worden de verschillende wijken van Bemmelse met elkaar verbonden. De ecologische verbindingszone bij sportpark Ressen (westzijde), onderdeel van Park Lingezege, vormt een tweede belangrijke groene lijn. De omgeving van kasteel De Kinkelenburg en de kruising tussen de Herckenrathweg en de Loostraat vormen de belangrijkste groene objecten binnen de kern.

Klaverkamp - Klein Rome

De wijken Klein Rome en Klaverkamp zijn recente grootschalige uitbreidingen. De wijken worden begrensd en doorsneden door drie oude bebouwingslinten, te weten de Ressenestraat - Herckenrathweg, de Groenestraat en De Plak - Loostraat. De Ressenestraat - Herckenrathweg vormt een duidelijke groene lijn, beplant met bomen en hagen en met zicht op het open buitengebied. Voor de Plak - Loostraat wordt het beeld bepaald door verspreide bomen en korte rijen. De beplanting weerspiegelt het afwisselende karakter van het lint. Sportpark Ressen en de bijbehorende ecologische zone vormen de groene beëindiging van de wijk aan de westelijke zijde.

De wijken kennen een sterke noord-zuid scheiding gerealiseerd door een groene zone evenwijdig aan de Herckenrathweg. Deze groenstrook vormt samen met een waterloop één groene zone in de wijk. Water is in deze wijken een belangrijk structurerend element en zorgt tevens voor voldoende waterberging. In de noordelijke helft worden de woonbuurten onderling eveneens middels water van elkaar gescheiden. Met name in het zuidelijke deel ondersteunen bomenrijen de wegenstructuur. Langs Klein Rome wordt de weg begeleid met een vierdubbele rij bomen als accentuering van de wijkentree. De andere opvallende boombeplanting bevindt zich langs de Fruitlaan, Bloemenstraat en Kruidenstraat als begeleiding van de buurtontsluiting.

Boswei - Centrum

Voor de wijken Boswei en Centrum wordt de groenstructuur bepaald door de Waaldijk, de Herckenrathweg en de omgeving van kasteel De Kinkelenburg. Daarnaast zijn de groene elementen bij de kruising tussen Herckenrathweg en Loostraat structuurbepalend. Hierbij gaat het om zowel privé als openbaar groen. Tussen de verschillende grote elementen wordt de wegenstructuur versterkt met bomen.

Het Hoog - De Houtakker

In de wijken Het Hoog en De Houtakker wordt de groenstructuur bepaald door de bufferzone tot de A15 en de groene lobben die vanuit deze bufferzone in de wijk prikken. Ook in deze lobben speelt water een belangrijke rol. De lintbebouwing van de Karstraat en de Plak zorgen voor geleiding en afbakening van de wijken. De belangrijkste routes zijn gemarkeerd met bomen.

Klappenburg/Leemkuil - Oostervelden

De groenstructuur in de wijken Klappenburg en Oostervelden wordt vrijwel geheel bepaald door de Waaldijk en de bijbehorende groene zone.

Een belangrijk deel van deze zone is in gebruik als sport en recreatieterrein De Ward. Tussen de Van der Mondeweg en de Van Nispenlaan ligt eveneens een sportpark. Het recreatieterrein de Ward heeft een opvallend gesloten uiterlijk, zonder een duidelijke visuele relatie met de wijk. Min of meer parallel aan de dijk zijn de wegen in de wijk voorzien van groenaccenten. Meestal in de vorm van bomenrijen, soms in de vorm van kleine plantsoenen.

Essenpas

De Essenpas is de nieuwste wijk van Bemmelse, gelegen tussen Bemmelse en Haalderen. Ook deze wijk ligt met de rug naar de dijk. Via een groene wig en een laan wordt een verbinding gelegd tussen de Waaldijk en de centrale groene plek in de wijk. Tussen de wijk en de lintbebouwing van Haalderen is een strook kavels open gelaten om als buffer te dienen tussen beide kernen. Hierbij is een open en landschappelijk karakter van belang. De ontsluiting van deze wijk langs de Hoefslag en de van Nispenlaan wordt begeleid met bomen.

Park Lingezegen

Het toekomstige regionale Park Lingezegen heeft een omvang van circa 1250 ha. Het park ligt in het hart van het knooppunt Arnhem-Nijmegen, op het grondgebied van de gemeente Overbetuwe en Lingewaard. Het landschap van de Over-Betuwe is de laatste jaren ingrijpend veranderd. Bepalend in het beeld zijn nieuwe woningen en bedrijven, het glastuinbouwgebied Bergerden en grote infrastructurele werken, waaronder de Betuwelijn. Het regionale park Lingezegen zal er voor moeten zorgen dat het van oudsher agrarische landschap vloeiend aansluit bij de stedelijke omgeving. Het is nu nog mogelijk een samenhangende groene eenheid te ontwikkelen die tegemoet komt aan nieuwe maatschappelijke wensen.



Omdat de verschillende delen van het park ieder hun eigen potenties hebben zijn vijf deelgebieden onderscheiden. De deelgebieden zijn: 'De Park', 'Het Waterrijk', 'Het Landbouwwand', 'De Woerdt' en 'De Buitens'. In landschappelijk opzicht vormen de deelgebieden logische eenheden die samenhangen met de eigenschappen van de ondergrond.

Het projectgebied maakt deel uit van de deelgebieden 'De Woerdt' en 'De Buitens'.

De Woerdt

De Woerdt biedt een aantrekkelijk en afwisselend landschap met open en gesloten gebieden. Nieuwe wandel- en fietspaden zorgen voor een goede toegankelijkheid voor de bewoners van Bemmels, Ressen, Lent en de Waalsprong. Het gebied heeft een parkachtig karakter, ruimte voor landgoederen, ruimte voor water en natuur en – op kleine schaal – ook voor landbouw.



Ligging plandeel De Woerdt ten westen van Bemmels

De natte ecologische verbindingzones langs de Bemmelsche zeeg verbinden de Waaluitwaarden met de Linge. De oevers van de zeeg worden flauwer gemaakt en langs de waterloop worden poelen en een rietmoeras aangelegd. Dit biedt nieuwe kansen voor bijvoorbeeld rietzanger, ijsvogelvlieder en kamsalamander om van het ene natuurgebied naar het andere te trekken. Bijkomend voordeel is dat de zeeg breder wordt gemaakt en dus meer water kan bergen. Hiermee wordt de kans op wateroverlast beperkt.

In het noordelijk deel van De Woerdt wordt het bestaande landschap versterkt. Dat maakt de open zones met weilanden en de kleinschalige historische lintbebouwing beter herkenbaar. In de open zones wordt overbodige beplanting verwijderd en gestimuleerd dat de grond als weiland wordt gebruikt. Langs de lintbebouwing worden waar nodig bomen aangeplant om de laanstructuur te versterken. Tegelijkertijd wordt de toegankelijkheid vanuit de wijken Klein Rome en Klaverkamp verbeterd, onder meer met een wandelpad aansluitend op de groene as van Klein Rome.

De Buitens

Op de stroomrug ten noorden en oosten van Bommel wordt onder de naam De Buitens het oude mozaïeklandschap in ere hersteld. Verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de aanleg van fiets- en wandelpaden, maken er weer een aantrekkelijk gebied van voor recreanten.

Hoe de landschappelijke kwaliteit het beste verbeterd kan worden, is nog punt van studie. Bebouwing wordt niet uitgesloten, als die het landschap versterkt. Daarbij valt te denken aan kleine kantoren, woningen, congresfaciliteiten, overnachtingsmogelijkheden, maneges of sauna's. Ook openbare tuinen en parken moeten ruimte krijgen.

Verder is het de bedoeling nieuwe buitenplaatsen te ontwikkelen, bijvoorbeeld een groen gelegen congrescentrum of een eigentijds 'Crystal Palace' als expositie voor de tuinbouwsector.



Ligging plandeel De Buitens ten noorden van A15 en ten oosten van de kern Bommel

2.2.5 Waterstructuren en -systemen

2.2.5.1 Beleid

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal.

Provinciaal beleid

Het meest recente provinciaal beleid op het gebied van water is neergelegd in de Hoofdlijnennota WHP Gelderland ("Gelderland leeft met water"). De Hoofdlijnennota WHP3 vormt de opmaat voor het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland. In de nota wordt gesteld dat stedelijk waterbeheer meer dan voorheen aandacht vraagt. Specifieke aandacht is nodig voor droge voeten, schoon en aantrekkelijk water en het voorkomen van riooloverstorten en overbelasten van het riolerings- en zuiveringssysteem bij hevige regenval. Het afkoppelen van hemelwaterafvoer is daarbij een belangrijk instrument.

Beleid Waterschap Rivierenland

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Het doel van deze richtlijn is om zoveel mogelijk gebiedseigen water vast te houden. Pas als de locatie specifieke omstandigheden van dien aard zijn dat vasthouden niet mogelijk is, mag ervoor worden gekozen om het water eventueel elders te bergen. Als dat ook niet mogelijk is mag pas als laatste optie worden gekozen voor afvoer van het hemelwater.

2.2.5.2 Beschermingszone waterkering

Het Waterschap Rivierenland beschikt over een beheerplan Primaire Waterkeringen (BPW), vereist op grond van de provinciale verordening. Het BPW is een beheerinstrument met een belangrijke externe werking, doordat het de visie op het dijkbeheer verwoordt. De visie vormt de vertaling naar de beheerfase van de visie op dijkverbetering vanuit de laatste dijkversterkingsronde. Naast veiligheid als hoofdfunctie zijn aan de dijkgedeelten ook nevenfuncties toegekend, zoals landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden en recreatief medegebruik. Het waterschap streeft zodoende naar veilige en mooie dijken.

De zuidelijke grens van het plangebied is gelegen op de 'binnen teenlijn' van de dijk, de primaire waterkering Waaldijk. In de 'Keur voor waterkeringen en wateren van het waterschap Rivierenland' (inwerkingtreding 1 maart 2005) zijn de gebods- en verbodsbepalingen neergelegd. De dijk is onderdeel van de primaire waterkeringen van het rivierengebied. De primaire waterkering zelf valt buiten het plangebied, echter de aansluitende gronden behoren deels tot de kernzone en tot de beschermingszone van de waterkering. De kernzone van de waterkering wordt in de keur gedefinieerd als de waterkering met aan weerszijden een strook van 4 meter, gerekend vanuit de teen van de dijk. De beschermingszone betreft de strook van 20 meter aan weerszijden van de kernzone. In het plangebied moet derhalve rekening worden gehouden met een te beschermen zone van 24 meter van de teen van de dijk.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de beschermingszone van de primaire waterkering opgenomen als een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' om de belangen van de waterkering voorrang te verlenen op andere, onderliggende bestemmingen. De aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het keren van water door dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken in deze zone op basis van de onderliggende bestemmingen is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels, te verlenen door het bevoegd gezag nadat de beheerder van de waterkering is gehoord – zie artikel 'Waterstaat – Waterkering' van de regels.

2.2.5.3 Watersysteem

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland met inbegrip van het oppervlaktewater.

Huidig waterhuishoudkundige situatie

In het plangebied zijn een aantal waterlopen gelegen, waarvan enkele worden aangemerkt als een A-watergang: De Bemmelsche Zeeg (westelijke grens van het plangebied), een watergang en retentievijver ter plaatse van de Plakse Wei (noordelijke grens plangebied), een watergang ten noorden van Het Hoog, een watergang ten oosten van Bommel langs de Van Elkweg en enkele watergangen in de nieuwe wijk Elsenpas.

Aan de zuidwestzijde ligt nog een A-watergang op de grens van het plangebied en deze loopt door tot aan de Zandsestraat. De watergang is slechts minimaal in het plangebied gelegen doordat de kadastrale grens midden in de watergang is gelegen. In het plangebied bevinden zich wel B-watergangen. Deze behoeven echter niet op de verbeelding aangegeven te worden, dan wel middels de regels beschermd te worden.



A-watergangen in het plangebied (donkerblauw)

Voor de A-watergangen is de 'Keur voor waterkeringen en wateren van het Waterschap Rivierenland', inwerkingtreding 1 maart 2005, van toepassing welke gebods- en verbodsbepalingen aangaande de A-watergangen bevat. De gronden vanaf de insteek van de watergang tot 4 meter dienen vrij te worden gehouden van bebouwing en werken ter bescherming van profiel van de watergang en ten behoeve van onderhoud.

Op de verbeelding zijn de watergangen bestemd tot 'water' en is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' opgenomen op de verbeelding, ten behoeve van de bescherming en het onderhoud van de A-watergang. Middels de dubbelbestemming heeft het belang van de watergang voorrang op andere, onderliggende bestemmingen. De watergangen en aangrenzende gronden zijn primair bestemd voor het af- en aanvoeren, bergen en vasthouden van het op de bodem vrij aanwezige water. Het oprichten van bouwwerken in deze zone op basis van de onderliggende bestemmingen is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, nadat schriftelijk advies bij de beheerder van de watergang is ingewonnen. In de dubbelbestemming Waterstaat is geen omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen, aangezien de Keur van het waterschap voorziet in voldoende bescherming. Het zichtbare water is als 'Water' bestemd.

2.2.5.4 Oppervlakte waterstructuur

In de wijken Klein Rome, Klaverkamp en Plakse Wei is de waterberging geïntegreerd in het plangebied in de vorm van retentievijvers en/of watergangen. In het centrum bevindt zich ter hoogte van het gemeentehuis en het kasteel Kinkelenburg een waterpartij en een gracht. Daarnaast bevindt zich aan de zuidzijde van het Liduinaterrein een retentievijver. Aan de zuidzijde van het plangebied is het groengebied De Ward gelegen, waarin een grote vijver aanwezig is. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een grote retentievijver ten noordwesten van de daar aanwezige middelbare (onderbouw) school OBC Junior College. Ook aan de noordzijde van het plangebied in de wijk Het Hoog bevindt zich een watergang in de vorm van een 'T'.

2.3 Functionele structuur

In de relatief grote kern van Bemmell komt een veelvoud van functies voor die de inwoners van het dorp tracht te voorzien van alle nodige gemakken. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanwezige verschillende functies binnen het plangebied. Er is vanwege het grote aantal functies voor gekozen om alle functies die vallen onder milieucategorie 1 niet op te nemen in onderstaande overzichten. Bovendien betreft het een momentopname waarbij mutaties sinds de inventarisatie kunnen zijn opgetreden, de tabellen zijn daarmee meer indicatief dan absoluut en dienen om een indruk te krijgen van de spreiding en aanwezigheid en zijn niet uitputtend (het ontbreken van een functie in de tabel heeft derhalve geen consequenties, de verbeelding en regels zijn bindend).

Detailhandel

Binnen de kern komen verschillende detailhandelsbedrijven voor. Deze bedrijven liggen voornamelijk aan de lintstructuren en in het centrum. Daarnaast zijn verschillende winkels gelegen op industrieterrein De Houtakker. Het betreft hier een meubelzaak, een doe-het-zelf zaak en een fietsenwinkel.

nr.	Detailhandelsbedrijf	Adres	nr.	Type detailhandel
1	Hans Geveling supermarkten bv	Buitengracht	2	Supermarkt
2	N.F. van de Looi	De Plak	29	Winkel in bloemen en planten, zaden en tuinbenodigdheden
3	Bakkerij Haafs	De Plak	30	Winkel in brood en banket, chocolade en suikerwerk
4	Houtglas Bemmell	Dorpsstraat	101	Winkel in doe-het-zelf artikelen
5	Mathijssen verfcentrum en schilderwerken	Dorpsstraat	22	Winkel in doe-het-zelf artikelen
6	Tweewielerspeciaalzaak Hermans	Dorpsstraat	24	Winkel in fietsen
7	Bakkerij van Beek	Dorpsstraat	31a	Winkel in brood en banket, chocolade en suikerwerk
8	Super Bemmell	Kloosterplaats	1	Supermarkt
9	Wissing sport	Markt	41b	Winkel gespecialiseerd in overige artikelen
10	L.F.A.M. Jansen	Markt	41a	Winkel in vlees- en vleeswaren, wild en gevogelte
11	J.G.C.Ch. Gerdse	Markt	43	Winkel brood en banket, chocolade en suikerwerk
12	Lidl Nederland	Pollenbrink	11	Supermarkt

Horeca

Binnen de kern Bemmell komen verschillende horecazaken voor. Deze liggen verspreid over de kern.

nr.	Horecabedrijf	Adres	nr.	Type horeca
1	Sportcafe de Bongerd	Sportlaan	1	Café
2	Het Wapen van Bemmelen	Dorpsstraat	52	Hotel - restaurant
3	Lunchroom Rocha	Dorpsstraat	29h	Lunchroom
4	Chinees Restaurant King Palace	Dorpsstraat	53	Restaurant
5	Café 't Stuupke	Dorpsstraat	57	Café
6	Cafetaria Moos	Dorpsstraat	58	Cafetaria
7	Café 't Fuske	Dorpsstraat	61	Café
8	Restaurant Pizzeria Dilara	Dorpsstraat	9a	Restaurant
9	Café De Roskam	Dorpsstraat	95	Café
10	Bistro 't Klokhuis	Kinkelenburglaan	4	Hotel - restaurant
11	Pizzeria Family	Klappenburgstraat	32	Restaurant
12	Cafetaria Polly	Klappenburgstraat	34	Cafetaria
13	Cafetaria Hartje Bemmelen	Loostraat	4	Cafetaria

Bedrijven

Bemmelen kent een groot aantal bedrijven binnen de kern. Binnen de kern gaat het veelal om bedrijven die van oudsher binnen de kern aanwezig zijn. Er is alleen sprake van concentratie ter plaatse van het industrieterrein De Houtakker. Hieronder is een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied. In paragraaf 5.3 is nader aangegeven welke bedrijven hinder veroorzaken. Het gaat hier dan om bedrijven uit milieucategorie 3.1.

nr.	Bedrijven	Adres	nr.	Type bedrijf
1	Seegers en van Fulpen Schilders	De Plak	9	Schilderen en glaszetten
2	Autobedrijf Hans Huybers	Dorpsstraat	70	Handel in en reparatie van auto's
3	Schoonmaakbedrijf Aalbers bv	Dorpsstraat	91	Reiniging van gebouwen
4	BTC Personenvervoer	Flierenhofstraat	12	Geregeld personenvervoer over de weg
5	Maatschap Th Derksen	Flierenhofstraat	40	Tuinbouw
6	Chem Dry Doornenbal Vloerenonderhoud	Groenestraat	36	Chemische wasserij en ververij
7	Th. Peters	Groenestraat	9	Goederenvervoer over de weg
8	Fa. D. & D.A. Roelofs vof	Herckenrathweg	2a	Akkerbouw
9	Connexxion OV	Karstraat	12	(Goederen)vervoer over de weg
10	Brezan automaterialen	Klappenburgstraat	36	Handel in en reparatie van auto's
11	C.A.M. van Duren	Loostraat	20	Tuinbouw

12	Elektro technisch buro Veldhuis	Poeldrik	29	Opslag
13	Handelskwekerij V.J.M. Sloot	Vossenhol	28	Tuinbouw

Dienstverlening

Net als de detailhandel komt dienstverlening verspreid over de kern voor. Het gaat vooral om schoonheids- en kapsalons en gezondheidsgerelateerde dienstverlening. Vaak gaat het hierbij om kleine aan huis gebonden beroepen die later eventueel zijn uitgegroeid tot min of meer volwaardige dienstverlenende bedrijven. Er is één voorziening die specifiek genoemd wordt vanwege de afwijkende grootte.

nr.	Bedrijven	Adres	nr.	Type dienstverlening
1	Fysiotherapie De Loods	Dorpsstraat	30	Praktijk van fysiotherapeuten

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen de kern Bemmelse komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Zo zijn er in de kern een kerk, gemeenschapshuis, bibliotheek, middelbare school, brandweerkazerne, peuterspeelzaal etc. aanwezig. De voorzieningen zijn geconcentreerd in het centrum dat zich bevindt ter hoogte van de Dorpsstraat en de Loostraat. Ook bevinden zich verspreid langs de linten verschillende voorzieningen.

nr.	Maatschappelijke voorziening	Adres	nr.	Type voorziening
1	Cultureel centrum De Kinkel	Van Ambestraat	1	Cultureel centrum
2	Jongeren centrum De Toko	Van Ambestraat	1	Jongeren centrum
3	Bibliotheek Bemmelse	Dorpsstraat	84	
4	Openbare Basisschool De Regenboog	Bloemenstraat	2	Overig onderwijs
5	R.K. Basisschool Pius X	Cuperstraat	7	Overig onderwijs
6	Stichting De Linge	Cuperstraat	9a	Basisonderwijs voor leerplichtigen
7	Verzorgingshuis Lidwina	De Gouden Appel	120	Verpleeghuizen
8	Verzorgings- en verpleeghuis De Linge	De Gouden Appel	122	Verpleeghuizen
9	Scholengemeenschap Over-Betuwe College	De Heister	1	Overig onderwijs
10	Openbare St. Werenfridusschool	Dorpsstraat	10	Overig onderwijs
11	Rk Basisschool Mariaschool	Dr. Hoijngstraat	5	Overig onderwijs
12	RK Jenaplan basisschool Donatushof	Flierenhofstraat	34	Overig onderwijs
13	PC Basisschool De Borgwal	Het Hoog	20	Overig onderwijs
14	Gemeentehuis	Kinkelenburglaan	6	Algemeen overheidsbestuur
15	Stichting Thuiszorg	Parksingel	9	Gezondheidszorg

	Midden-Gelderland			ondersteunende diensten
16	Sportfonds Bemmeler	Sportlaan	1	Exploitatie van sportaccommodaties

Sportvoorzieningen

Aan de westzijde van Bemmeler (buiten het plangebied) ligt het moderne sportpark 'Ressen'. Op dit park bevinden zich voetbal- en hockeyvelden. Aan de zuidzijde van Bemmeler ter hoogte van de Sportlaan bevinden zich de tennisvelden en een grote zaalsportaccommodatie. Aan de oostzijde van Bemmeler bevindt zich een rugbyveld op sportpark De Heister.

nr.	Sportvoorziening	Adres	nr.	Type voorziening
1	Rugbyclub Betuwe	De Heister	5	Rugbyvereniging
2	Sporthal De Bongerd	Sportlaan	1	Zaalsporten
3	Sporthal Over Betuwe College	De Heister	1	Zaalsporten
4	Clubhuis Atletiek- en skeelervereniging de sprinters	De Heister		Atletiek
5	Body-Fit Bewegingsstudio	Deken Dr. Mulderstraat	10	Fitnessaccommodatie
6	Zwembad De Hoenderik	Cuperstraat	5	Zwembad
7	Gymzaal De Hoenderik	Ponylaan	6	Gymzaal
8	Gymzaal SBO Werenfridusschool	Dorpsstraat	10	Gymzaal
9	Dojo De Kinkel	Ambestraat	1	Judozaal
10	Sportpark Ressen	Ressensestraat	30c	Hockeyvelden & voetbalvelden
11	Moving Feet	Teselaar	23	Fitnessaccommodatie
12	Ruitersportcentrum Bemmeler	Dijkstraat	4/6a	Manege
13	Tennishal De Schaapskooi	Sportlaan	3	Tennisbanen, squashbanen, fitness, sauna,

2.4 Straalpaden, kabels en leidingen

Hieronder is de beleidsbrief van het RIVM verwoord met betrekking tot hoogspanningsleidingen, zoals deze naar alle gemeentes is verstuurd door de staatssecretaris. Deze dient als richtlijn en is van belang omdat in het plangebied meerdere hoogspanningsverbindingen liggen met indicatieve zones die overlappen met gevoelige bestemmingen.

2.4.1 Hoogspanningsleidingen

In het plangebied, en de directe omgeving daarvan, lopen een drietal verschillende hoogspanningslijnen. Aan de zuidkant van Bemmeler loopt de 150 kV lijn Nijmegen - Zevenaar. De 50 kV lijn Nijmegen - Bemmeler kruist Bemmeler ter hoogte van de Klaverkamp en de Plakse Wei. Deze beide lijnen zijn in beheer van Continuon Netbeheer.

Ten noorden van Bommel, feitelijk buiten het plangebied gelegen, loopt de 380 kV lijn Dodewaard - Doetinchem in beheer van Tennet.

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

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

Nieuw bestemmingsplan

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

De *specifieke zone* bepaalt het ruimtebeslag van de bovengrondse hoogspanningslijn. Overlapt een nieuw bestemmingsplan de indicatieve zone dan wordt geadviseerd, in overleg met de netbeheerder, de specifieke zone op die locatie te berekenen. Voor die berekening is er een handreiking. De netbeheerders van de hoogspanningslijn kunt u eveneens op de netkaart vinden. Overlapt het nieuwe bestemmingsplan ook met de specifieke zone, dan wordt geadviseerd binnen die overlap geen gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Nieuwe hoogspanningslijn

Voor een nieuwe hoogspanningslijn wordt direct uitgegaan van de specifieke zone. Doel van het advies is het tracé zo te kiezen dat er zo weinig mogelijk gevoelige bestemmingen binnen die zone vallen.

Wijziging bestemmingsplan of hoogspanningslijn

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

2.4.2 Rioolpersleidingen

In het plangebied liggen rioolpersleidingen, waarvoor een regeling in het bestemmingsplan is opgenomen. De gronden rondom de rioolpersleiding in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Aan beide zijden van de rioolpersleiding ligt een beschermingszone van 4 m. Deze beschermingszone dient voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de betreffende leidingen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersmatig karakter. Aangezien de beleidskaders met name gericht zijn op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen zijn de samenvattingen van de hogere overheidsinstanties beperkt tot een inleiding en relevante beleidslijnen gericht op bestaande en te behouden bebouwde gebieden. Voor de bijbehorende kaartbeelden wordt verwezen naar de betreffende beleidsdocumenten.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meet specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- Versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Onderhavig bestemmingsplan 'Kom Bemmelt' is een beheerplan, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode zijn voorzien. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het creëren van intensivering binnen de bebouwde

kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke rijksbeleid is. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn niet meegenomen. Wel zijn recente ontwikkelingen binnen de bebouwde kom meegenomen.

Vierde Nota Waterhuishouding

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' (Ministerie V&W, september 1997) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering. In onderhavig bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin is aangeven hoe in beheersituaties wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten.

Waterbeheer

Zowel vanuit het Rijk, provincie als waterschappen wordt beleid ontwikkeld voor regenwateropvang en voor hoogwatermaatregelen. De Beleidslijn Ruimte voor de Rivier legt een bouwbeperking in de buitendijkse gebieden op. Ook wordt gedacht aan dijkverlegging. In het kader van het Waterbeleid 21e eeuw is een Nationaal Bestuursakkoord opgesteld. De provinciale vertaling is gemaakt in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan en de Stroomgebiedsvisie. In de Stroomgebiedsvisie worden onder meer zoekgebieden voor waterberging aangewezen.

Flora- en Faunawet

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn de effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden aangevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden, geldt in dit kader een onderzoeksplicht.

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is het streekplan voor de provincie Gelderland vastgesteld. Het streekplan 'Gelderland 2005' kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

De vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'. Verhoudingsgewijs veel jongeren vestigen zich elders. In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe. Er is behoefte aan nieuwe economische dragers. De omgevingskwaliteit is van grote betekenis als toeristisch-recreatief product. De 'groene' en cultuurhistorische rijkdom van Gelderland biedt aanknopingspunten voor verdere ontplooiing van het toeristisch en recreatieve profiel. Door het ruimtelijk beleid voor stad en land op regionale schaal af te stemmen, moeten regio's meer als complete woon-, recreatie- en werkmilieus gaan functioneren. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Regionaal Plan KAN 2005-2020 (nu: Stadsregio Arnhem - Nijmegen)

De gemeente Lingewaard maakt onderdeel uit van de Over-Betuwe. De Over-Betuwe is één van de acht deelgebieden die tezamen het KAN (nu Stadsregio Arnhem - Nijmegen) vormen.

De hoofddoelstellingen zijn:

- Vernieuwing van centrumdorpse milieus;
- Landelijk wonen op landschappelijke gradiënten;
- Regionaal landschapspark als impuls voor plattelandsvernieuwing;
- Extensivering van landelijk gebied;
- Herstructurering van de woningvoorraad in bestaande wijken en dorpen;
- Herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen;
- Blijvend sterke concentratie van glastuinbouw tussen Huissen Bemmelen.

Park Lingezegen

Het regionaal park Lingezegen wordt ontwikkeld als groene schakel tussen de verschillende stedelijke gebieden in de Stadsregio Arnhem - Nijmegen. Het 1250

hectare grote park is globaal gesitueerd tussen Elst, Bemmelen, Huissen en Arnhem en wordt aan de zuidzijde doorsneden door de Betuweroute en de mogelijke toekomstige doortrekking van de A15. Hoofddoelstelling van het park is het stimuleren van een duurzame ecologische ontwikkeling en het bieden van rust, ruimte en ontspanning, door middel van een samenhangend recreatief netwerk van fiets-, wandel-, en ruitersporen waarbij de verbetering van verbindingen tussen de verschillende regionale attracties (forten, kastelen, etc....) een belangrijke doelstelling vormt.

In het Regionaal Plan van de Stadsregio worden voor de diverse concessiegebieden uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. De 'concessiegebieden' bestaan uit:

1. Bestaand bebouwd terrein;
2. Zoekrichtingen voor uitbreiding.



Het Regionaal Structuurplan heeft de juridische status van streekplanuitwerking en is daarmee een toetsingskader voor gemeentelijke plannen. De concessieovereenkomst is ondertekend door de KAN-raad (nu Stadsregioraad) en de gemeenteraad. Daarmee is vastgelegd waar wel en waar geen uitbreidingen zijn gepland. De uitbreidingen dienen in principe uit te gaan van 90% sociale woningbouw (huur en koop). Voor de kern Bemmelen zijn geen zoekrichtingen voor uitbreiding opgenomen. De contour is strak rond de bestaande bebouwing gelegd. Alleen voor bedrijventerrein De Houtakker in het noordoosten is de mogelijkheid tot uitbreiding in noordelijke richting opgenomen.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland heeft een vertaling gemaakt in het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied. In de uitwerking van het structuurplan en de opgave vanuit Rijk en provincie zal een waterhuishoudingsplan worden opgesteld. De gemeente zal het waterbeleid kritisch volgen.

3.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Lingewaard

In de StructuurvisiePlus is een ruimtelijke strategie opgesteld voor de gemeente Lingewaard. Deze strategie is afgeleid uit een aantal door de gemeente gemaakte beleidskeuzes.

Positionering gemeente Lingewaard

De gemeente Lingewaard heeft binnen de Stadsregio een herkenbaar eigen domein: kernen met een kleinschalig stedelijk en dorps karakter, ingebed in het rivierenlandschap. Vanuit deze identiteit spitsen de regionale taken zich toe op het bieden van dorpse en landelijke woonmilieus, landbouw met het accent op glastuinbouw, bedrijvigheid met een accent op agrobusiness en routegebonden, extensieve bedrijvigheid.

Strategie landelijk gebied

In alle landschapszones blijft de agrarische functie aanwezig. In de open komgronden domineert de grondgebonden landbouw. Langs de Linge krijgen natuur en water ruimte. Op de oeverwallen vindt een transformatie plaats naar een kleinschalig agrarisch landschap met ruimte voor recreatie en “rood voor groen” ontwikkelingen. In de uiterwaarden krijgen natuur en water de ruimte.

Strategie stedelijk gebied

Naast de afronding van de grote bouwlocaties met groeitaak in Bemmelen en Huissen, ligt het accent op bouwen voor de natuurlijke groei. Verder is het beleid gericht op revitaliseren en afronden van bestaande bedrijventerreinen en het volledig afronden van het glastuinbouwconcentratiegebied Bergerden/Agropark II.

Bemmel

Bemmel loopt na een explosieve groeiperiode thans vrijwel alzijdig aan tegen deels kwalitatieve grenzen (groenzone met Nijmegen) en harde lijnen als de A15. Haalderen zou nog wel enige groei, ook voor Bemmel, op kunnen vangen. Overigens is de omvang van de kern Bemmel momenteel dusdanig, dat hier ook zonder verdere groei een goed voorzieningenniveau is gewaarborgd. Bovendien zijn er in de kern nog veel inbreidingslocaties. In de periode tot 2010 is het bij benadering mogelijk om de volledige woningbehoefte van de eigen kern op te kunnen vangen, vooral door benutting van de inbreidingscapaciteit van zo'n 100 woningen. Het daaropvolgende decennium neemt de omvang van de bevolking bij de huidige programmering licht af. Bemmel kan in deze periode niet voorzien in de eigen woningbehoefte. Onder strikte voorwaarden is extensieve woningbouw mogelijk in de groenzone grenzend aan de zuidwestzijde van Bemmel. Hier staat echter landschapsontwikkeling voorop; woningbouw dient hier ingepast te worden onder de volgende randvoorwaarden:

- Behoud karakteristieke oude entree van het dorp;
- Behoud karakter van het gebied.

Ontwikkelingen

Binnen de kern Bemmel wordt een aantal ontwikkelingen voorgestaan, die primair

gericht zijn op behoud en verbetering van het structuurbeeld.

Verkeer

De Herckenrathweg is nu nog te veel een “verkeersgoot” die meer scheidend dan verbindend werkt en ook ruimtelijk te weinig kwaliteit en samenhang toont. Met behoud van de belangrijke verkeersfunctie is een masterplan opgesteld, dat erop gericht is de negatieve effecten op te heffen: De Herckenrathweg wordt een representatieve “Parcway”, begeleid door groen en bebouwing. De oversteekbaarheid en verkeersveiligheid worden aanmerkelijk vergroot.

Centrumplan Bemmeler

Er is voldoende draagvlak om het voorzieningenniveau in het centrum op een hoger plan te brengen. Plannen om het winkelapparaat te versterken zijn in een vergevorderd stadium. Daarnaast bevat het centrumplan verbeteringen in de inrichting van de openbare ruimte en het woonmilieu. Hiermee is inmiddels begonnen cq deels afgerond.

Inbreiding- en herstructurering Bemmeler

Binnen de kern Bemmeler is een aantal inbreidings- en herstructureringslocaties aanwezig; met name in en direct nabij het centrum. Bij het invullen van deze locaties dient het versterken van het structuurbeeld voorop te staan. Daarnaast is ook het functionele aspect van belang. Invullingen zullen derhalve vaak een meervoudige doelstelling moeten vervullen om optimaal bij te dragen aan zowel het ruimtelijk beeld als het sociaal en maatschappelijk functioneren van de kern. Dit geldt temeer aangezien uitbreiding nauwelijks nog gewenst is. In hoofdstuk Juridische aspecten wordt nader ingegaan op de precieze locaties.

Kernafronding zuidwestkant dorp

Bij de Ressenestraat langs Klaverkamp en Klein Rome is sprake van een helder contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied. Nabij Ressen en vanaf de Ressenestraat is daar het typerende Over-Betuws landschap met boomgaarden en uitzicht op de stuwwal aan de andere kant van de rivier nog zichtbaar. De toegankelijkheid van het buitengebied en de oversteekbaarheid van de Ressenestraat zijn echter voor verbetering vatbaar. Langs de Ressenestraat dicht bij het oude dorp en langs de Vossenhol/Zandsestraat bevindt zich de enige nog resterende oude ingang van het dorp. Bij iedere vorm van ontwikkeling in deze kernrandzone zal aandacht moet zijn voor behoud van de karakteristieken van de dorpsentree.

De zone zuidwestelijk van Bemmeler leent zich vanwege haar landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten niet voor planmatige grootschalige nieuwbouw. Wel kan gedacht worden aan transformatie van bijvoorbeeld solitaire verouderde bedrijfsbebouwing of kassencomplexen, aangevuld met een goede afronding van de bestaande ruimtelijke structuur. Deze zone valt echter buiten het plangebied zodat dit geen/nauwelijks invloed heeft op voorliggend bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan is met de verschillende uitgangspunten voor de ruimtelijke opgave rekening gehouden. Relevant zijn de verdere concentratie van winkelvoorzieningen en de inzet om de beperkte mogelijkheden voor inbreiding te

benutten.

Het beheerplan voorziet niet in de in de structuurvisie aangegeven uitbreiding van Bemmeler. In hoofdstuk 4 zijn deze relevante beleidsuitgangspunten uitgewerkt tot concrete regelingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Parkeren

Het doel van het parkeerbeleid is het reguleren van parkeren en voorkomen van parkeeroverlast. Van belang is dat het parkeren voor bewoners, personeel en bezoekers zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. In onderhavig bestemmingsplan voor de kern Bemmeler worden geen parkeernormen opgenomen. In de Bouwverordening worden op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid parkeernormen opgenomen. Deze normen gelden bij de toets van bouwaanvragen aan de bouwverordening.

Seksinrichtingen

Het beleid ten aanzien van seksinrichtingen is gericht op het reguleren van plaatsing van seksinrichtingen, voorkomen van leemten, waardoor vestiging op minder gewenste plekken niet kan plaatsvinden. Uitgangspunt daarbij is het beleid van de gemeente, dat de vestiging van een seksinrichting niet past bij het karakter van de gemeente. Vestiging van maximaal 1 seksinrichting in Huissen, Bemmeler of Gendter is wel toegestaan. Dit maximumstelsel geldt niet voor escortbedrijven.

Jongerenontmoetingsplaatsen

Jongeren een eigen plek geven in de (woon)wijken waar ruimte en gelegenheid is voor eigen subculturele activiteiten, zonder dat dit een onaanvaardbaar verstorend effect geeft op het welzijn van andere burgers is het doel van het beleid. Daarmee kunnen probleemsituaties beheersbaar gemaakt worden. Door de jongeren een eigen plek te geven (in welke vorm dan ook) kan opgetreden worden tegen overlast veroorzakende ongewenste 'hangplekken'.

Adequaater en effectiever inspelen op de dynamiek in de subculturen van de jeugd vraagt een flexibeler aanpak, gericht op het creëren van mogelijkheden om JOP's te ontwikkelen en ook weer te beëindigen. Hiervoor is het mogelijk maken van JOP's binnen bestemmingen in de openbare ruimte een geschikt middel: in de gebieden met de bestemming 'Groen' en 'Verkeer' bestaat de mogelijkheid JOP's aan te leggen. De exacte keuze voor plekken waar dat dan dient te gebeuren is vervolgens een beleidskeuze.

Antennebeleid

Binnen de kaders van volksgezondheid, leefmilieu en veiligheid is het faciliteren van voldoende ruimte voor antenne-opstelpunten (site-sharing) speerpunt van het antennebeleid. Het gaat hier om de grotere masten, die niet omgevingsvergunningvrij zijn. Bestaande masten (met uitzondering van tijdelijke bouwwerken) worden positief bestemd.

Welstandsnota gemeente Lingewaard

In de welstandsnota van Lingewaard staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Bij de behandeling van bouw aanvragen speelt deze nota dus een belangrijke rol. De welstandsnota is een duidelijk en objectief toetsingskader voor de welstandscommissie. En voor de inwoners van Lingewaard biedt de nota meer inzicht in deze toetsing door de commissie en - minstens zo belangrijk - meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de welstandsnota voorwaarden opgenomen voor veel voorkomende, kleine bouwplannen. De kern Bommel is in de welstandsnota verdeeld in deelgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Dijklint, landelijk (H4.3);
- Oeverwallint, dorps (H5.1);
- Oeverwallint, uitloper/buurtschap (H5.2);
- Woongebied met rationalistische architectuurkenmerken (W2);
- Woongebieden met traditionalistische architectuurkenmerken (W4);
- Woongebieden met modernistische architectuurkenmerken (W8);
- Woongebieden met seriële en individuele woningbouw (A1 en A2);
- Woonwagencentrum (A3);
- Werkgebied en grootschalige publieke voorzieningen met weinig/geen kenmerkende architectuur (B3);
- Groengebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie (G1);
- Groengebieden met weinig samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur (G3);
- Buitengebied, Oeverwallen (G6.2);
- Buitengebied, Komgronden (G6.3).

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de in de bestaande situatie ontstane ruimtelijk-functionele knel- en verbeterpunten uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling. In het onderhavig bestemmingsplan is gekozen voor conservering.

4.2 Beheer

Wonen

Een groot deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning.

In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouwzones.

In hoofdstuk 6 (de juridische opzet van het plan) wordt nader ingegaan op de essentie van de regeling.

Bedrijvigheid

Voor de aanwezige bedrijvigheid die verspreid voorkomt in de kern wordt een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd worden maar dat voor die bedrijven, die wat milieuhinderlijke uitstraling betreft niet passen binnen de woonomgeving, een zodanig beleid wordt gevoerd dat een toename van deze uitstraling wordt tegengegaan. Op grond van het bestemmingsplan wordt evenwel, onder voorwaarden, een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt. In de juridische toelichting wordt hier nog nader op ingegaan. Het bedrijventerrein De Houtakker ten oosten van de Karstraat is geheel buiten het plangebied gelegen.

Commerciële voorzieningen

In Bommel varieert het aanbod van winkels zowel in de dagelijkse (zoals een supermarkt, bakker) als niet-dagelijkse (kledingwinkel, elektrotechnische winkel) sector. De winkels liggen verspreid over de kern met een lichte mate van concentratie aan de Kerkstraat, St. Maartenstraat en het centrale deel van de Pannerdenseweg. Het ruimtelijk en commercieel toekomstperspectief is op dit moment gunstig. Dit ondanks de redelijke verspreide ligging van het dagelijkse aanbod.

In het bestemmingsplan wordt gestreefd naar een concentratie van voorzieningen in de Dorpsstraat, De Markt en de Loostraat. Binnen dit gebied wordt een bestemmingsregeling getroffen waarbinnen in panden met een niet-woonfunctie flexibiliteit bestaat voor de vestiging van andere niet-woonfuncties. In een bestaande winkel worden bijvoorbeeld ook rechtstreeks via de bestemming 'Centrum', (lichte) vormen van horeca, dienstverlening, bedrijven en kantoren toegestaan.

Bestaande niet woonfuncties in woongebieden

Het plangebied is te karakteriseren als een overwegend typisch woongebied. In de woongebieden is geen nieuwe vestiging van niet-woonfuncties voorzien. In deze gebieden zijn bestaande niet-woonfuncties gedetailleerd vastgelegd met specifieke regels. Er zal voor deze functies slechts beperkte uitbreidingsruimte geboden worden.

Verkeer en groen

Voor de flexibiliteit van de inrichting van de wegstructuur is het belangrijk dat een bestemming wordt gekozen die deze ruimte ook geeft. Daartoe is er voor gekozen om binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' het groen als doeleind op nemen. Zo kan er ook voor gekozen worden het groen binnen verkeer te verharderen ten behoeve van een weg of parkeerterrein. Dit groen draagt wel mede zorg voor de groene aankleding van de straat en wijk. Kleinere plantvakjes vormen de inkadering van parkeervoorzieningen e.d. en kunnen flexibel uitgewisseld worden bij herinrichting. Andere delen kunnen echter onderdeel vormen van de hoofd- en nevenstructuren van het openbaar groen en bomen binnen de gemeente, deze zijn vastgelegd in het "Groenstructuurplan Lingewaard". Bij herinrichting en reconstructies moeten groen- en boomstructuren die hierin opgenomen zijn in stand worden gehouden of verbeterd. Met andere woorden, het groenstructuurplan dient gerespecteerd te worden en is mede uitgangspunt bij verdere ontwikkelingen. Bij de (her)inrichting van een weg kunnen er oplossingen worden bedacht om het waardevolle groen en de verkeersmaatregelen te combineren, bijvoorbeeld door langsparkeren en waardevolle bomen af te wisselen.

Groen en wonen

In het kader van de inventarisatie is gebleken dat nogal wat openbaar groen in gebruik is als tuin. In de gevallen waarin dit niet wenselijk is, bijvoorbeeld omdat het onderdeel uitmaakt van de groenstructuur zoals hierboven onder andere beschreven, zal handhavend worden opgetreden. In gevallen waarin ander gebruik wel bespreekbaar is kan een wijzigingsverzoek uitkomst bieden, hiertoe zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee het mogelijk wordt dat stukjes groen worden bestemd als Wonen, ten behoeve van tuin of erf.

Overige voorzieningen

Leefbaarheid van de kernen is een belangrijk uitgangspunt in de gemeente Lingewaard. Dat betekent dat er belang wordt gehecht aan het handhaven van basisvoorzieningen als scholen, kerken, sportvoorzieningen, dorpshuis en voorzieningen voor de gezondheidszorg (huisarts, kruisgebouw e.d.). Bommel is wat dat betreft een kern met een gezond winkelaanbod. Alle bestaande voorzieningen hebben in het bestemmingsplan een specifieke bestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de functie.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven laat dit bestemmingsplan maar weinig nieuwe ontwikkelingen toe. Het gaat in de meeste gevallen om ontwikkelingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan bij recht toegestaan zijn (via een artikel 19 WRO of een bestemmingsplanprocedure) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. Dit zijn dan geen 'nieuwe' ontwikkelingen, waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

5.2 Geluidhinder

Met het inwerking treden van de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat vaststelling of herziening van bestemmingsplan van een akoestisch onderzoek gepaard dient te gaan. De Wet geluidhinder maakt evenwel een onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. Voor de bestaande situaties bestaat sinds maart 1986 een procedure die geheel buiten het bestemmingsplan om verloopt. In het kader van dit bestemmingsplan is sprake van het in hoofdzaak vastleggen van de bestaande situatie.

5.2.1 Gemeentelijk geluidsbeleid

Op 31 januari 2008 is het Geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard vastgesteld door de Raad. Het doel van het gemeentelijke geluidsbeleid is het behouden van een goede geluidskwaliteit waar die reeds aanwezig is en het benutten van kansen om voor de overige gebieden de geluidskwaliteit te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een per gebied passende geluidskwaliteit.

Geluidhinder is lokaal van aard. De gemeente is daarom primair verantwoordelijk voor het geluidsbeleid. Sinds de gewijzigde Wet geluidhinder (2006) van kracht is geworden, heeft de gemeente meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden gekregen. Dit biedt de gemeente meer gelegenheid om naar eigen inzicht te werk te gaan en beter maatwerk te leveren. De nieuwe verantwoordelijkheden en bevoegdheden bieden de gemeente vooral de mogelijkheid om eigen keuzes te maken en eigen prioriteiten te stellen. Op het raakvlak tussen Milieu en Ruimtelijke Ontwikkeling kan de gemeente flexibeler en slagvaardiger opereren. Dit sluit aan bij de integrale, gebiedsgerichte benadering van de milieukwaliteit in de leefomgeving.

In het geluidsbeleid zijn ambities vastgesteld. Dit leidt tot de consequentie dat er woningen in de gemeente zijn waar niet aan deze ambitie wordt voldaan. Het wegnemen van deze geluidsbelasting vindt zo veel mogelijk plaats op momenten dat reconstructie – of onderhoudswerkzaamheden plaats vinden.

Het geluidsbeleid heeft vooral betrekking op nieuwe situaties zoals de aanleg van nieuwe wegen en woonwijken. Voor deze ontwikkelingen gelden de vastgestelde ambities. Om deze ambities te realiseren, worden ter beperking van geluidhinder maatregelen genomen. Op gebiedsniveau kunnen geluidskwaliteit en andere aspecten van de leefomgeving zoals sociale, ruimtelijke en economische kwaliteiten, afgestemd worden.

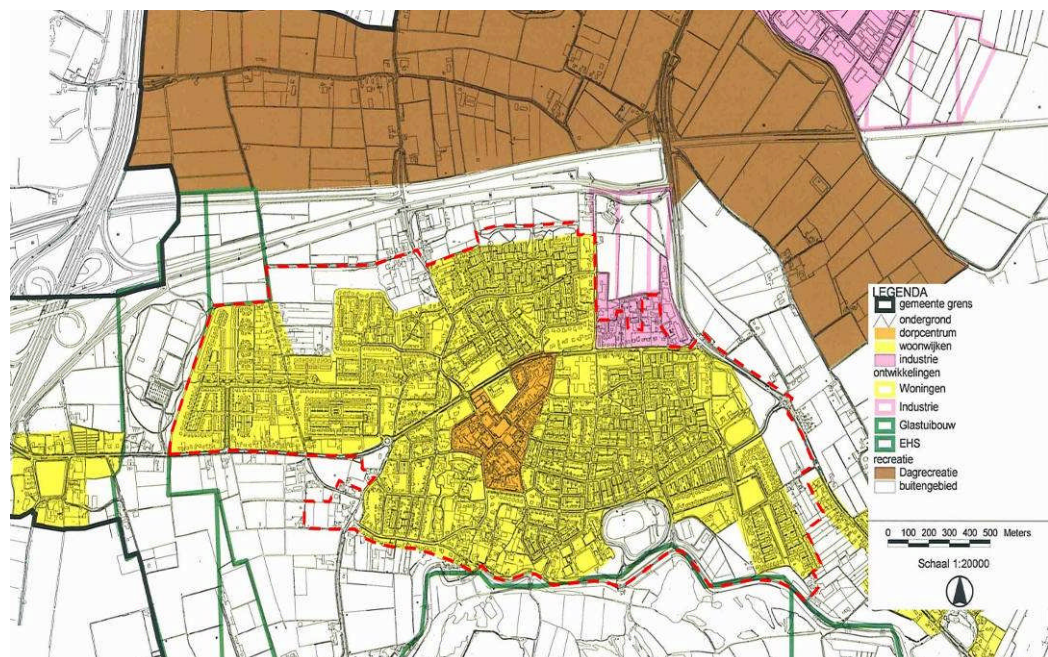
Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor gebieden de geluidskwaliteit te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een per gebied passende geluidskwaliteit. De geambieerde geluidsklassen zijn gekoppeld aan een te onderscheiden gebiedstype.

In de onderstaande afbeelding is de ambitietabel voor de verschillende gebiedstyperingen met de bijbehorende geluidsbelasting weergegeven.

gebiedstyperingen Lingewaard	geluidsklasse		geluidsklasse	
	(ambitie)	(bovengrens)	(ambitie)	(bovengrens)
	weg- en railverkeer		bedrijven	
Uiterwaarden/natuurfuncties	rustig	rustig	rustig	rustig
Buitengebied	rustig	redelijk rustig	rustig	rustig
Buitengebied/glastuinbouw	rustig	redelijk rustig	rustig	redelijk rustig
Buitengebied/recreatie-functie	redelijk rustig	redelijk rustig	rustig	rustig
Woonwijken	redelijk rustig	zeer onrustig	rustig	redelijk rustig
Dorpscentrum	onrustig	lawaaiig	redelijk rustig	onrustig
Bedrijventerreinen	onrustig	lawaaiig	onrustig	lawaaiig
Industrieterreinen	onrustig	lawaaiig	(separaat toetsingskader)	

geluidsklasse	VL	RL	IL
2 zeer rustig	38	45	40
1 rustig	43	50	45
0 redelijk rustig	48	55	50
-1 onrustig	53	58	55
-2 zeer onrustig	58	63	60
-3 lawaaiig	63	68	65
-4 zeer lawaaiig			

De kern Bemmelse is ook ingedeeld in gebiedstyperingen. In de volgende afbeelding is deze weergegeven.



Binnen het bestemmingsplan kern Bemmelse worden er geen nieuwe of uitbreidingen geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, van geluidsgevoelige mogelijk gemaakt.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de laatste door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Niet overal wordt binnen de kern Bemmelse voldaan aan de gewenste ideale afstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van direct werkende normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

5.3.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG

Het gemeentelijk beleid van Lingewaard is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Voor de bestaande bedrijfslocaties binnen de woonbuurten mogen daarom uitsluitend nieuwe bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegelaten worden. Indien in de bestaande situatie een bedrijf uit een hogere categorie is gevestigd, mag dit specifieke bedrijf blijven voortbestaan. Onderstaande tabel geeft de bedrijven aan die in milieucategorie 3.1 vallen en gelegen zijn in het plangebied.

nr.	Bedrijf	Adres	Milieucategorie
-----	---------	-------	-----------------

1	Afvalinzameling en -verwerking	Dijkstraat 2	3.1
2	Handel in en reparatie van personenauto's (geen import van nieuwe)	Dorpsstraat 3	3.1
3	Benzineservicestation	Herckenrathweg 3	3.1
4	Transportbedrijf (goederenvervoer over de weg)	Karstraat 23	3.1
5	Handel in en reparatie van auto's	Oude Kerkhof 6	3.1

Bedrijven met milieucategorie 3.1 of hoger

De categorie 3.1-bedrijven zijn specifiek bestemd. Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan.

5.4 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.5.1 Cultuurhistorie

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



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

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

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

Waardevolle structuren

Oude Kerkhof

Het Oude Kerkhof met de Nederlands Hervormde kerk als middelpunt is van oudsher de kern van het dorp. Vroeger was het een vierkant besloten plein met aan alle zijden bebouwing die naar het Oude Kerkhof gericht was. Door de sloop van een aantal panden is deze beslotenheid van het kerkterrein grotendeels verdwenen en heeft de ruimte een onbegrensd karakter gekregen zodat de intieme sfeer van de plek verdwenen is. De vierkante vorm is niet meer aanwezig en de meeste panden staan

met de achterkant of zijkant naar de kerk. Toch is het door het kerkje en de beplanting een sfeervolle plek in het dorp gebleven met een open beeld.

Waaldijk

Een belangrijk structurerend, lineair element in het gebied is de Waaldijk, die Bemmelse tegen het Waalwater beschermt. Onlangs is de dijk nog verzwakt zodat het door het hoogteverschil een opvallend element in het landschap is. Vanuit een groot deel van het gebied is de dijk goed waarneembaar. Vanaf de dijk heeft men een mooi uitzicht over de oude kern van Bemmelse. Onder aan de dijk zijn enkele dijkwoningen en boerderijen gelegen. Net binnendijks (en binnen het bestemmingsplan) ligt de voormalige herberg de Arend met twee forse schuren. Karakteristiek voor de dijkzone is de afwisseling tussen de landelijke open weiden en de vrijstaande boerderijen langs de dijk.



De Arend



Dorpsstraat

De Dorpsstraat is het tweede opvallende lineaire element in het gebied. Het is vanouds de doorgaande route door Bemmelse die zich door het dorp slingert. Het is een vrij brede asfaltweg met voornamelijk vrijstaande bebouwing uit diverse perioden. Naast woningen zijn er bedrijven, winkels en horeca te vinden. Ter plaatse van de Oude Kerkhof maakte de Dorpsstraat vroeger een knik richting de dijk. Later is deze bocht er voor doorgaand verkeer uitgehaald en volgt de straat de route van het oude tramlijntje. Het resterende dwarsstraatje ligt hierdoor een beetje onbegrepen binnen de oude dorpskern. Het straatje maakt mede door haar invulling met bedrijfstjes en de daarmee ontbrekende groeninrichting van de voorerven een stenige kale indruk.

Teselaar en Molenwei

De Teselaar en de Molenwei zijn straten die in de loop der tijd hun dorps karakter hebben behouden. Het zijn smalle straatjes zonder trottoir met vrijstaande, dorps bebouwing. Vooral het noordelijk deel van de Molenwei heeft een landelijk karakter met de open weiden en de groene bermen en de verspreid liggende bebouwing. Ook de aanliggende erven dragen hieraan bij doordat de bebouwing grotendeels in het (tuin)groen verborgen ligt. In het zuidelijke deel aan de oostzijde van de volkstuintjes vormt de bebouwing meer een straatje. Ook hier overheerst het landelijke karakter. Tussen nummer 45 en 47 is een open plek zichtbaar die nu wordt gebruikt als opslagterrein voor o.a. veevoer, niet passend in het karakter van de oude kern of het landelijke beeld.

De Teselaar is dorpser van karakter. De woningen liggen meer in het zicht en vormen een straatje. De sfeer in dit straatje wordt bepaald door het overvloedig overhangende tuingroen en bomen zodat een poort naar de dijk ontstaat.



Open Molenwei (boven) & bebouwing aan de Molenwei (rechts)



De hoek van de Teselaar met de Dorpsstraat bestaat uit een braakliggend terrein zonder duidelijke functie. Door het onbestemde karakter maakt het een rommelige indruk en draagt het niet bij tot de gewenste dorpse sfeer.

Open groene gebieden

Opvallend zijn verder de open groene ruimten achter de dijk tussen de bebouwing aan de Molenwei. Deze weiden en moestuinen zorgen voor een open, dorps karakter van het gebied. Door de open ruimten zijn mooie doorzichten naar en vanaf de Waaldijk mogelijk.

Leemkuilselaan

De Leemkuilselaan is de oude oprijlaan naar huize Leemkuil. Inmiddels is het een met fraaie laanbeplanting omzoomde straat met in het groen verscholen bungalows aan de zuidzijde. Aan de noordzijde ligt een school aan het voormalig kermisterrein waarop een appartementencomplex gepland is.

Sportlaan/Flierenhofstraat

De Flierenhofstraat vormt duidelijk de begrenzing tussen de verscholen bebouwing van de oude dorpsstructuur met de dichte groene tuinbeplanting en de rijtjeswoningen aan de oostzijde van de straat. De overgang is, door het ontbreken van beplanting in het straatbeeld en de harde wand van de nieuwbouwwijk die aan de oostzijde van de straat begint zeer hard en abrupt.

Waardevolle bebouwing

Het Oude Kerkhof

De Nederlands Hervormde kerk vormt het meest waardevolle element van de historische kern Bemmelen. Op oude foto's is te zien dat de kerk vanaf alle kanten goed zichtbaar is. In de huidige situatie is de kerk omringd door forse bomen en is slecht zichtbaar. De toren en het schip zijn gebouwd in de 12^e eeuw. Later werd het tufstenen schip vervangen door een bakstenen gebouw. Het Romaanse koor werd in de veertiende eeuw omgebouwd tot een gotisch koor. De kapel dateert vermoedelijk uit de

zestiende eeuw. In 1834 werden de zijbeuken van het schip smaller gemaakt.

Aan het gedeelte van het Oude Kerkhof tussen de kerk en de dijk staan twee fraaie panden. Nummer 6, een gemeentelijk monument, is een voormalige, wit gepleisterde boerderij die tegen de dijk aanligt. Hier tegenover staat de voormalige dorpsschool waarin tegenwoordig een gemeenschapscentrum en een woning in zijn gevestigd.

De schuren aan de westzijde van het Oude Kerkhof staan met de achterzijde naar de kerk toe. Dit is geen fraai beeld en de schuren verstoren de sfeer van het Oude Kerkhof. De panden aan de noordoostzijde passen beter in de vierkante structuur en in de sfeer van het Oude Kerkhof.

Waaldijk

Aan de vroegere buitenzijde van de Waaldijk staat De Arend. Dit grote huis was vroeger het bekende veerhuis van Bemmelen. Het was tevens herberg. Het veerrecht behoorde lange tijd aan het kasteel de Pollenbering. De Waal, die eertijds langs dit huis stroomde, werd in de 17^e eeuw verlegd. Tot 1924 bleef de Arend zijn functie als herberg vervullen. Het gebouw is momenteel een rijksmonument. Naast de Arend staan twee grote schuren die vanaf de dijk zeer beeldbepalend zijn.

Onder aan de dijk bij de Sportlaan staat op de vroegere plaats van de molen een voormalige maalderij. Hoewel niet goed onderhouden is het een beeldbepalend pand aan de dijk.

Tussen de molen en de maalderij staat een aantal oude boerderijachtige panden met grote open tussenruimtes zodat een ruim wijds beeld vanaf de dijk ontstaat.

Dorpsstraat

Langs de Dorpsstraat is een aantal beeldondersteunende panden te vinden zoals Dorpsstraat 70 (garage), 72 (woonhuis) en 76 (boerderij) en de vrijstaande woningen in het groen aan de Dorpsstraat 85 tot en met 95.

Teselaar / Molenwei

Het "Zonnehuis", een 19^e eeuwse pand staat aan de Teselaar. Samen met de grote tuin, een ijzeren spijlenhek en het koetshuis vormt het een waardevol ensemble. Het is dan ook een gemeentelijk monument.

Aan het zuidelijke deel van de Molenwei staat overwegend lage bebouwing met dwarskappen. Het noordelijke deel heeft een meer landelijk karakter.

Hier staat een voormalige maalderij die met de omliggende open ruimte sterk bijdraagt aan de cultuur historische sfeer ter plekke.

Aangezien het gebied zijn agrarische betekenis grotendeels verloren heeft en de oude kern voornamelijk een woonfunctie heeft gekregen past het kassencomplex aan de Molenwei qua schaal en functie niet goed in haar omgeving. Daarnaast verstoren de kassen het vrije uitzicht vanaf een deel van de Molenwei op het open midden gebied en de Waaldijk.

Leemkuilselaan

Grenzend aan de oude dorpskern, op het eind van de fraaie oprijlaan tegenover de Kinkelenburg, heeft het gebouw de Leemkuil gelegen. Waarschijnlijk was het een 17^e eeuws herenhuis. In 1934 werd het door brand verwoest. Het nieuwe huis, op dezelfde plaats gebouwd, heeft in de laatste oorlog een belangrijke rol gespeeld, getuige de gedenksteen, die uit dankbaarheid aan de geboden hulp in de zijgevel van de Leemkuil werd aangebracht.

De overige panden in het gebied zijn op zichzelf niet van grote architectonische of cultuurhistorische waarde, maar voegen zich in het algemeen goed in het dorpsbeeld.

5.5.2 Monumenten

In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

Adres	Omschrijving
De Plak 15	Woonhuis
De Plak 28	Woonhuis/smederij voorheen boerderij
De Plak 42	Boerderij met schuur
Dorpsstraat 33	Woonhuis
Dorpsstraat 56-58	Woonhuis cafetaria voorheen boerderij
Dorpstraat 60	Winkel/woonhuis voorheen gemeentehuis met achtergelegen bijgebouw
Dorpsstraat 71	Winkel/woonhuis
Dorpsstraat 72	Woonhuis
Dorpsstraat 73	Winkel/woonhuis
Dorpsstraat 76	Woonhuis voorheen boerderij met dwarsdeel
Groenestraat 40	Fruittelersboerderij
Karstraat 15	Woonhuis
Kinkelenburglaan 1	De Kinkelenburg
Kinkelenburglaan 2	Brugdijk
Kinkelenburglaan 6	Tabaksschuur
Kinkelenburglaan 10	Woonhuis voorheen boerderij
Loostraat 10 en 12	Landhuis
Loostraat 15	Huis Bemmél XIX
Leemkuilselaan 1	Woonhuis
Oude Kerkhof 6	Voorhuis T-boerderij
Oude Kerkhof 13	Hervormde kerk
Oude Kerkhof 13	Toren
Ressensestraat 1	Woonhuis
Ponylaan 2	Koetshuis
Sportlaan 9	Maalderij
Teselaar 7	Woonhuis met koetshuis
Vossenhol 16	Boerderij met schuur
Vossenhol 20	Woonhuis
Vossenhol 35	Woonhuis

In het plangebied komen de volgende rijksmonumenten voor:

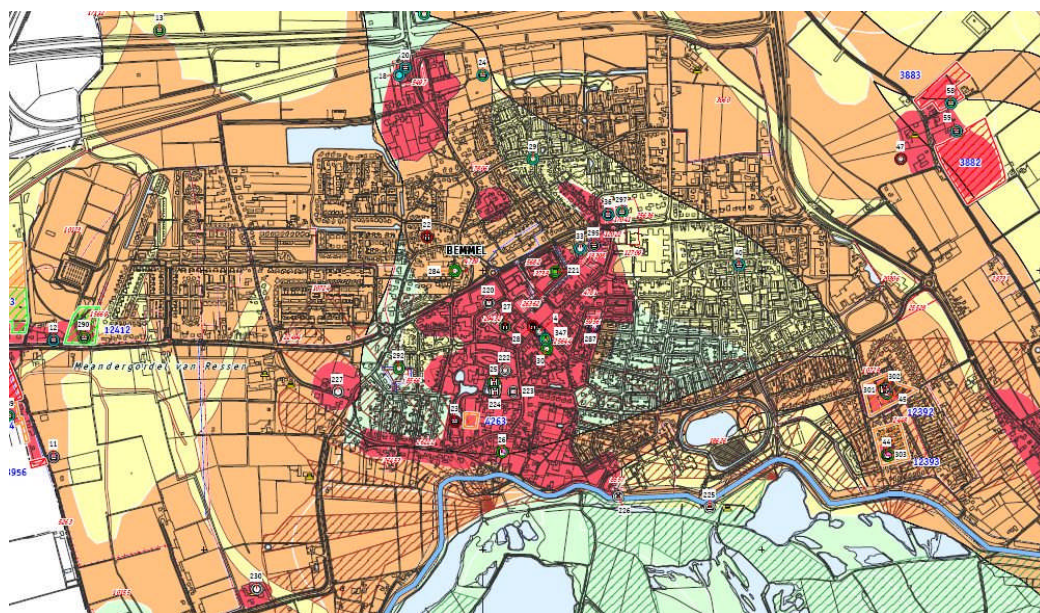
Adres	Omschrijving
Kinkelenburglaan 1	De Kinkelenburg
Kinkelenburglaan 2	Brugdijk
Kinkelenburglaan 6	Tabaksschuur
Loostraat	Landhuis
Loostraat 15	Huis Bemmél XIX
Oude Kerkhof 13	Hervormde Kerk
Oude Kerkhof 13	Toren
Ponylaan 2	Koetshuis
Ressensestraat 2	Boerderij Strijdhagen
Waaldijk	De Arend

Buiten het plangebied bevinden zich nog een boerderij in het buitengebied aan de Bergerdensestraat 21 en Hoeve 'De Kleine Lucht' aan de Zandsestraat 24.

Rijksmonumenten vallen rechtstreeks onder de monumentenwet en de gemeentelijke monumenten onder de gemeentelijke monumentenverordening. In deze wet respectievelijk verordening wordt voldoende bescherming geboden om de monumenten in stand te houden. In onderhavig bestemmingsplan is geen specifieke regeling voor monumenten opgenomen.

5.5.3 Archeologie

In samenwerking met adviesbureau RAAP heeft de gemeente Lingewaard een archeologische beleidsadvieskaart laten samenstellen. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden en de tot nu toe bekende archeologische vindplaatsen aangegeven.



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

Er geldt een lage archeologische verwachting (groen) in een strook die loopt vanaf de wijk Boswei ten oosten van de Vossenhol via de Cuperstraat en Kinkelenburg tot in de wijk Klappenburg (uitgezonderd het deel dat tot de oude kern behoort) en wordt daar globaal begrensd door de Dijkstraat en de Klappenburgstraat.

Vanaf de Eglaan en de Eest in de wijk Het Hoog loopt in zuidoostelijke richting een smalle strook waar de archeologische verwachting middelmatig is. Deze strook loopt door tot aan de Dijkstraat in de wijk Oostervelden waar het gebied grenst aan de zone met lage archeologische verwachting.

Het gebied rondom de kruising Loostraat - Dorpsstraat, een gebied aan de oostzijde van de Dorpsstraat ter hoogte van de Oostervelden, een gebied tussen de Van Doornickstraat en de Herckenrathweg en een gebied ter hoogte van de hoek De Plak - Hoogselaan zijn aangeduid als oude woongrond. Ook het gebied ter plaatse van De Hoefslag in de heeft deze aanduiding gekregen.

De Waaldijk kent ten slotte de aanduiding verstoring in verband met de ophoging die ter plekke heeft plaatsgevonden.

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

Daar waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgrondingen of bebouwing), hebben ingrepen in een gebied met (middel)hoge verwachtingswaarde een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden. Omdat onderhavig bestemmingsplan een beheerplan is en geen grootschalige nieuwbouw (rechtstreeks) wordt mogelijk gemaakt is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De bekende archeologische monumenten worden beschermd middels een dubbelbestemming.

5.6 Waterhuishouding

In mei 2008 heeft de gemeenteraad van Lingewaard het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2008 - 2011 en het Waterplan Lingewaard vastgesteld. Het opstellen van een GRP komt voort uit de wettelijke verplichting, waarin het maken van goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg steeds belangrijker wordt. Het opstellen van een waterplan is niet verplicht.

De volgende doelstellingen zijn gesteld in het GRP voor de periode 2008-2011:

- Inzameling van het binnen de gemeente geproduceerde afvalwater;
- Inzameling van hemelwater dat niet mag worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
- Transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;

- Voorkomen van ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater;
- Voorkomen van overlast voor de omgeving;
- Het voldoen aan de voorwaarden voor effectief rioolbeheer.

In het Waterplan hebben het Waterschap Rivierenland en de gemeente Lingewaard het streven vastgelegd naar een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. In het waterplan worden een aantal knelpunten in het watersysteem opgesomd. Het belangrijkste knelpunt, dat wordt onderkend is het gebrek aan oppervlaktewater in sommige woonkernen van de gemeente Lingewaard. Dit leidt tot een te snelle afvoer van water. In het Nationaal Bestuursakkoord Water dat ook door de VNG is ondertekend is aangegeven dat gemeentes moeten meewerken aan het scheppen van mogelijkheden voor retentie in de vorm van oppervlaktewater. Door de verandering van het klimaat zullen in de toekomst extremere regenbuien kunnen optreden die tot een zwaardere belasting van het watersysteem zullen leiden.

In Gemeentelijk Rioleringsplan en Waterplan zijn oplossingen uitgewerkt voor de planperiode. Bovendien is ook de verdere toekomst tot 60 jaar in de beschouwingen meegenomen.

In het kader van de rioleringszorg dienen de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Continue inventarisatie en inspecties van de huidige kwaliteit van het rioolsysteem.
- Het onderhouden van het rioolsysteem;
- Inrichting en beheer van het rioolbeheersysteem;
- Opstellen van afkoppelplannen;
- Uitvoering op korte termijn van een aantal investeringen op het gebied van milieumaatregelen op grond van wettelijk gestelde termijnen. Deze investeringen omvatten:
 1. Aanleg van een bergbezinkvoorziening;
 2. Vergroting van riolering in gemengde rioolstelsels;
 3. Aanleg van hemelwaterriolering;
 4. Afkoppelen van schone verhard oppervlakken.
- Op sterkte houden of krijgen van de gemeentelijke organisatie t.b.v. de rioleringstaak;
- Financiering van de kosten verbonden aan het GRP door de opbrengsten van rioolrecht.

Ter verbetering van het watersysteem zijn in overleg een aantal maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen omvatten onderzoek naar:

- Het realiseren van retentievoorzieningen voor het watersysteem (meer oppervlaktewater);
- Inrichting van natuurvriendelijke oevers;
- Herstel van historisch water;
- Scheppen van mogelijkheden voor recreatie;
- Monitoring van het watersysteem;
- Communicatie naar de burgers over het duurzaam omgaan met regenwater.

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande waterhuishoudkundige situatie gerespecteerd.

De gronden rondom de dijk in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

A- en B-watergangen, alsmede structurele waterpartijen en vijvers met een waterbergende functie zijn bestemd tot 'Water'. De onderhoudszone van de A watergangen wordt in de regels van dit plan geregeld door middel van een dubbelbestemming.



Overzicht watersysteem Bommel (voor actuele kaart A-watergangen zie par. 2.2.5.3)

5.7 Flora en fauna

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. Er worden geen ruimtelijke ingrepen rechtstreeks toegelaten waarvoor een natuurtoets noodzakelijk is (zie ook 2.2.4).

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Algemeen

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de 'Wet Milieubeheer' met betrekking tot luchtkwaliteitseisen en het 'Besluit' en de 'Regeling Niet In Betekende Mate Bijdrage', die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) is hiermee komen te vervallen. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om in het kader van de luchtkwaliteit:

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

De 'Wet milieubeheer' voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU hiervoor toestemming heeft verleend (derogatie).

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

5.8.2 Ligging mogelijke bronnen

De belangrijkste lokale bronnen voor de emissies van stikstof NO₂ en fijn stof PM₁₀ zijn het wegverkeer en zogenaamde puntbronnen. Onderhavig bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan waar geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van woningen. Gezien de geringe woningbouwbehoefte en de geringe bouw mogelijkheden in Bemmell wordt (ook in de toekomst) geen 'in betekenende mate' -bijdrage aan de luchtverontreiniging verwacht (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde).

De gemeente Lingewaard heeft in het kader van de luchtkwaliteit luchtkwaliteitskaarten laten opstellen door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu bv. (nr. V.2005.0699.00.R001, gedateerd juni 2007). In dit onderzoek (nog gebaseerd op het Besluit luchtkwaliteit) wordt gesteld dat in 2006 sprake is van overschrijdingen van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ voor het aantal wegen waar stagnerend verkeer optreedt. Het gaat voor de kern Bemmell om de Herckenrathweg, de Papienstraat en een klein stukje van de Loostraat. De plandrempeel voor NO₂ in 2006 wordt in de kern Bemmell niet overschreden.

Voor 2010 geldt voor de kern Bemmeler dat er voor zowel PM₁₀ als NO₂ geen sprake meer is van overschrijdingen. In 2015 is hetzelfde beeld te zien.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi), en verder uitgewerkt/toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

5.9.2 Risico's

Plaatsgebonden risico

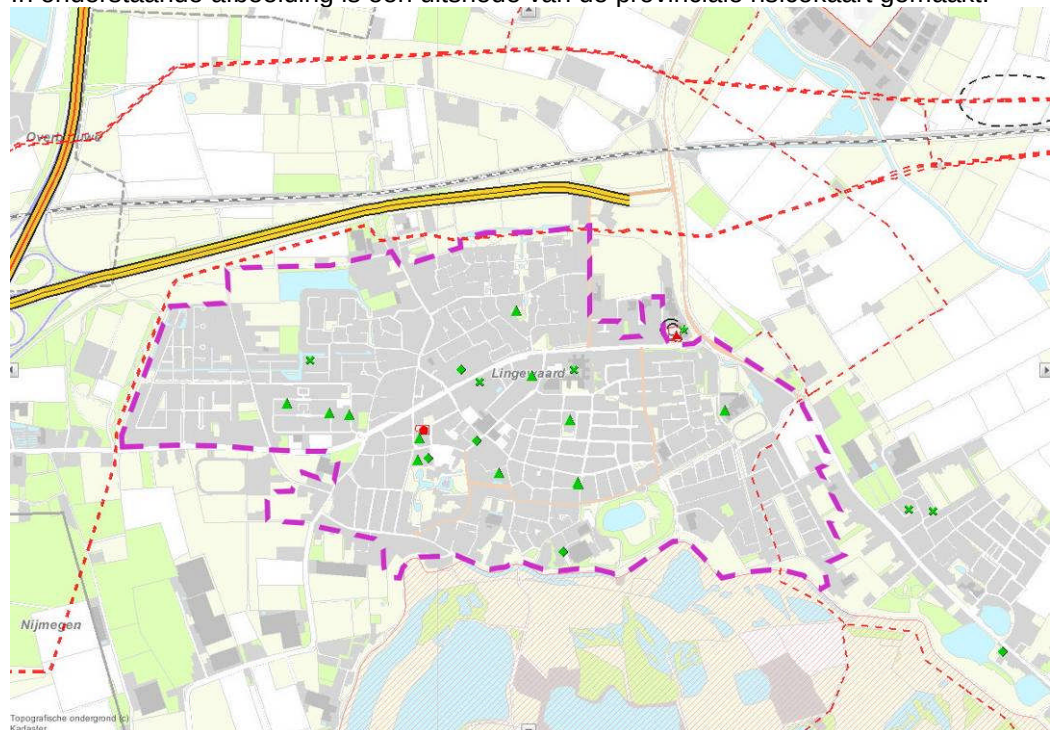
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personendichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart gemaakt.



Direct ten noorden en westen van de kern Bemmeler lopen twee hogedruk aardgastransportleidingen (A-533-KR en -524-KR). Iets verder naar het noorden liggen de A15/N15 en de Betuwespoorlijn. In het oosten van de kern ligt ook een hogedruk aardgastransportleiding (N-578-20-KR). In het noordoosten net buiten het bestemmingsplan ligt het lpg-tankstation BP Kok.

5.9.3 Gevolgen

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten/situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan, inclusief de goedkeuring daarvan, dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

Door AIVN Overheidsdiensten is een Externe veiligheidsrapportage 'Actualisatie bestemmingsplannen kernen' gemeente Lingewaard verricht (nov. 2009 - feb. 2010). Uit deze inventarisatie volgt dat er aan de Houtakker 2b nabij de kruising met de Papenstraat (buiten het plangebied) een LPG-tankstation aanwezig is. In de rapportage wordt aangegeven dat er voldaan wordt aan de grens- en richtwaarde 10^{-6} per jaar. Er zijn binnen het plangebied geen kwetsbare objecten gelegen binnen de PR 10^{-6} contour.

5.9.4 Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Hierdoor is de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 komen te vervallen.

Binnen de 10^{-6} /jr contour is realisering van kwetsbare objecten niet toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten kunnen onder voorwaarden worden gerealiseerd binnen de 10^{-6} /jr contour. Bij realisering van (kwetsbare) objecten binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) dient het groepsrisico beoordeeld te worden.

De eigenschappen en kenmerken van de hogedruk aardgastransportleidingen die in het bestemmingsplan voorkomen zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

	Type leiding	Ontwerpdruk (bar)	Diameter (inch)	PR 10^{-6} /jr contour vanuit hart leiding	Inventarisatieafstand
1	A-533-KR	66,2	48"	Nihil	540 m
2	A-524-KR	66,2	48"	Nihil	540 m
3	N-578-20-KR	40	8"	Nihil	95 m

Met betrekking tot het plaatsgebonden risico zijn er voor de drie leidingen geen belemmeringen. De belemmerende strook van de leidingen A-533-KR en A-524-KR bedraagt 5 meter aan de beide zijden van de leiding gemeten vanuit het hart van de leiding. De belemmerende strook van de leiding N-578-20-KR bedraagt 4 meter aan

beide zijde van de leiding, gemeten uit het hart van de leiding.

Alleen voor leiding 3 (N-578-20-KR) is in het kader van de realisatie van het zwembad (aan de Nispenlaan te Bemmeler) een groepsrisicoberekening gemaakt (Gasunie DET 2008.M.0507). Samenvatting van de resultaten is dat, het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt (Beoordeling QRA gasleiding Bemmeler door MHW, 28 augustus 2008). Hulpverlening Gelderland Midden heeft aansluitend een extern veiligheidsadvies verstrekt. Het advies luidt:

- In de planologische procedure aandacht te besteden aan de verantwoording van de toename van het groepsrisico door het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling binnen de effectafstanden van de aardgastransportleiding;
- De feitelijke toename van het groepsrisico door de bouw van het zwembad duidelijk in beeld te brengen;
- Bij het ontwerp van het zwembad rekening te houden dat de gevel(s) die naar de gasleiding gericht zijn extra brandwerend uitgevoerd worden, bij voorkeur zo min mogelijk glasoppervlak wordt gebruikt en dat de vluchtwegen uit het gebouw aan de van de risicobron afgerichte zijde worden gerealiseerd;
- Voor zover niet reeds gerealiseerd de aardgasleiding ter hoogte van het plangebied duidelijk te markeren en voorzien van een afdoende gronddekking en extra afscherming middels betonnen platen.

(Water-) wegen en Betuweroute

In het eerder genoemde Externe veiligheidsrapportage 'Actualisatie bestemmingsplannen kernen' door AIVN is studie verricht naar de (water-) wegen en de Betuweroute.

Ten noorden van Bemmeler lopen de Betuweroute en de verlengde A15. Voor beide transportassen is er een RBM II berekening gemaakt. In het oosten van Bemmeler loopt de Van Elkweg. De Van Elkweg is aangewezen als gemeentelijke weg voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

De Betuweroute

Uit de RBM II berekening voor de Betuweroute volgt dat er geen 10^{-5} –risicocontour is en dat de, 10^{-6} –risicocontour op 20 meter, de 10^{-7} -risicocontour op 389 meter en de 10^{-8} -risicocontour op 1405 meter van de as van de Betuweroute ligt.

Verlengde A15 en de Van Elkweg

Uit een eerder uitgevoerde RBM II berekening, behorende bij de Houtakkers II d.d. 30-10-2008 volgt dat geen 10^{-5} –risicocontour en 10^{-6} –risicocontour zijn en dat de 10^{-7} -risicocontour op 0 meter en de 10^{-8} -risicocontour op 91 meter van de as van de verlengde A15 ligt respectievelijk de 10^{-7} -risicocontour op 1 meter en de 10^{-8} -risicocontour op 87 meter van de as van de Van Elkweg.

De kern Bemmeler ligt op circa 380 meter van de Betuweroute en 320 meter van de verlengde A15. Er wordt voldaan aan grens- en richtwaarde 10^{-6} .

Uit de RBM II berekening volgt dat de normwaarde 0,00029 (9,0 E-009) is en het maximale aantal slachtoffer 276 is bij een frequentie van 1,6 E-009. Het groepsrisico ligt ver beneden de oriënterende waarde.

Verantwoording groepsrisico

In artikel 4.3 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verantwoordingplicht ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico opgenomen, indien het plangebied is gesitueerd binnen het invloedsgebied van een risicobron. De in deze rapportage opgenomen informatie biedt een basis voor de besluitvorming van het College van Burgemeester en Wethouders van Lingewaard. Het is aan Burgemeester en Wethouders om te besluiten of het restrisico bestuurlijk aanvaardbaar wordt geacht.

Alle transportroutes, behalve de van Elkweg liggen op meer dan 200 meter van het plangebied van de verschillende te actualiseren bestemmingsplannen. Het groepsrisico van de Van Elkweg is niet hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Omdat het plangebied van het te actualiseren bestemmingsplan meer dan 200 meter van de transportroutes ligt en het groepsrisico van Van Elkweg niet hoger zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, hoeft de gemeente Lingewaard geen verantwoording groepsrisico op te stellen (artikel 7 lid 2 van het BTEX).

Binnen de normale bedrijvigheid op het lpg-tankstation vormt de bevoorrading van het lpg-reservoir door een lpg-tankwagen het grootste risico. Technische en/of menselijke fouten kunnen leiden tot het ongecontroleerd vrijkomen van lpg. Enkele mogelijke incidenten zijn:

- Aanrijden lossende tankwagen door auto waardoor brand ontstaat -->gevolg bleve;
- Mechanische beschadiging van tank of appendages waardoor lpg in gasvorm vrijkomt --> mogelijk gaswolk explosie.

Maatregelen aan de bron

Maatregelen aan de bron zijn de eerste soort maatregelen die onderzocht moeten worden. Bij lpg-tankstations is het convenant van 22 juni 2005 van belang. Dit convenant voorziet in de realisatie van:

- Een verbeterde vulslang. Deze scheurbestendige losslang met lekdetectie waarbij tevens een automatische afsluiter met verschildrukmeting wordt aangebracht zorgt voor een aanzienlijke verkleining van de faalkans. Discussie over toepassing speelt op landelijk niveau.
- Hittewerende coating op de tankwand. Door het aanbrengen van een hittewerende coating op de tankwagen krijgt de brandweer meer tijd om een brand in de nabijheid van een tankwagen te blussen. Hiermee wordt de kans op een 'BLEVE6 na brand' verkleind en hebben de hulpverleningsdiensten meer tijd om de omwonenden te evacueren.
- De maatregelen van het convenant moeten vóór 2010 zijn getroffen.

Het groepsrisico is mogelijk ook te beïnvloeden door:

- Verplaatsing van het vulpunt. Aangezien de belangrijkste afstanden gelden vanaf het vulpunt, kan een verplaatsing hiervan een gunstig effect hebben op de uitkomsten van het groepsrisico. In veel gevallen leidt het verplaatsen echter tot

nieuwe knelpunten.

- Dag/nacht afleveren. Wanneer in het invloedsgebied sprake is van functies, waarbij mensen alleen overdag aanwezig zijn, kan in de milieuvergunning worden opgenomen dat alleen 's nachts lpg afgeleverd mag worden. Let er echter wel op dat wanneer de aanvoerroute door een woonwijk gaat, dit weer een negatief aspect is.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en indien nog mogelijk, vluchten uit het bedreigde gebied. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron, lpg-tankstation, is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De mate van succes van zelfredzaamheid hangt echter af van een tweetal aspecten:

1. wat zijn de mogelijkheden van zelfredzaamheid om slachtoffers te voorkomen, gezien het (de) maatgevend(e) scenario('s)?
2. is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Voor het lpg-tankstation geldt dat de aanwezige personen in het invloedsgebied voldoende zelfredzaam zijn en er bij een mogelijke calamiteit voldoende vluchtwegen zijn.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Bestrijdbaarheid: is er een rampenbestrijdingsplan aanwezig?

Bereikbaarheid dan kan aan de volgende aspecten rekening mee worden gehouden:

- directe bereikbaarheid van de bron voor de brandweer. Voor het bereiken van een de incidentlocatie geldt een norm van 10 minuten (inzetbaarheid binnen 12 minuten), maar uiteraard geldt: hoe sneller hoe beter.
- geen of zo kort mogelijke afstand tussen opstelplaats en incidentlocatie.
- de locatie dient tenminste van twee zijden bereikbaar te zijn, aangezien één van de wegen afgesloten kan zijn door bijvoorbeeld een toxische wolk.
- goede bereikbaarheid voor hulpverleningsinstanties van het gebied waar mensen blootgesteld worden aan de effecten van een incident.
- zo min mogelijk snelheidsbeperkende maatregelen bij de uitvalswegen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende verbeeldingen (met legenda) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.2 Systematiek van de regels

De regels van het bestemmingsplan Bemmell bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.2.1 Inleidende regels

In de begrippenlijst worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunningen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Het gaat hier om het verlenen van een omgevingsvergunning voor specifieke bestemmingen. Indien de vergunningen gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op het algemene gebruiksverbod uit artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Afwijken van de gebruiksregels

Het afwijken van een gebruiksvoorschrift mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via de omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kunnen geen 'nieuwe'

functies worden toegestaan. Met andere woorden: het omgevingsvergunningstelsel kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven door middel van een aanduiding.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Ondergronds bouwen

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding ondergronds 15 m² extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds. De oppervlakte van ondergrondse bouwwerken telt niet mee bij de bepaling van het aantal m² aan (bij)gebouwen op een perceel. Natuurlijk dient altijd voldaan te worden aan de eisen van het bouwbesluit (lichttoetreding e.d.). In aanvulling hierop is per bouwperceel één niet overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m van de perceelsgrens;
2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil.

Voor ondergronds bouwen dat dieper gaat dan één bouwlaag onder de grond dient een afwegingsmoment plaats te vinden (via een omgevingsvergunning). Dit om eventuele negatieve neveneffecten (bijvoorbeeld wat betreft waterstromen en aantasting van archeologische waarden) te voorkomen.

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de bebouwde kommen van alle kernen van de gemeente Lingewaard, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksregel

In deze bepaling wordt aangegeven welk gebruik van gronden en bouwwerken in strijd wordt geacht met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De specifieke gebruiksbepaling, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen binnen het op de verbeelding aangegeven gebied met wijzigingsbevoegdheid.

De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven dat bij voorbereiding van een besluit tot toepassen van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning de procedure uit

afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gevolgd dient te worden.

6.2.4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Deze bepaling bevat de titel van het plan.

6.3 Beschrijving per bestemming

6.3.1 Bedrijf

Gebruik

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' gaat uit van de huidige situatie. De bedrijven (waaronder nutsvoorzieningen) zonder een woonfunctie hebben deze bestemming gekregen. Vestiging van nieuwe bedrijven is uitsluitend mogelijk indien de bedrijven/bedrijfsactiviteiten passen binnen de woonomgeving. Derhalve kunnen in beginsel alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven zich vestigen in een woongebied. Omgevingsvergunning mag worden verleend voor bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Lijst van bedrijven, maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën bedrijfsactiviteiten.

Bestaande bedrijven worden specifiek aangeduid, zodat bestaande rechten in stand blijven. Ook de brandweerkazerne valt binnen deze bestemming.

Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van deze specifieke bedrijven kunnen ter plaatse uitsluitend vergelijkbare bedrijven zich vestigen of bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden (20%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringeis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringeis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Op deze manier is de feitelijke situatie op het bouwperceel, zoals die wordt vastgelegd in het bouwvlak, bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

6.3.2 Centrum

Gebruik

De niet-woonfuncties in het centrumgebied hebben de bestemming 'Centrum' gekregen. Binnen deze bestemming worden rechtstreeks (lichte) vormen van horeca, dienstverlening, bedrijven en kantoren toegestaan. Voor een motivatie wordt verwezen naar paragraaf 4.2; commerciële voorzieningen.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de dienstverlenende bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden (20%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringeis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringeis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Cultuur en ontspanning

Gebruik

De functies die betrekking hebben op cultuur en ontspanning hebben de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gekregen. Binnen deze bestemming worden rechtstreeks podiumkunsten en bioscopen, musea en toeristische attracties, muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra en feestzalenverhuur toegestaan. Daarnaast is in het plangebied een cultureel centrum gevestigd dat ook binnen deze bestemming door middel van een specifieke aanduiding wordt mogelijk gemaakt.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Buiten het bouwvlak zijn geen bebouwingsmogelijkheden.

6.3.3 Detailhandel

Gebruik

De bestaande winkels zonder een woonfunctie hebben de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming is uitsluitend detailhandel toegelaten.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de winkels beperkte uitbreidingsmogelijkheden (20%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringeis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringeis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Gemengd - 1

Gebruik

Aan de Klappenburgstraat is een kleine clustering van functies opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Binnen deze bestemming zijn de functies dienstverlening, kantoren, horeca in categorie 1 en 2 toegestaan. Op de verdieping is wonen toegestaan. Detailhandel is niet toegestaan, aangezien het gemeentelijke beleid erop is gericht dit binnen het centrumgebied te centreren.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de winkels beperkte uitbreidingsmogelijkheden (20%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringeis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringeis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

6.3.4 Groen - Landelijk

Gebruik

Deze bestemming richt zich op de voorkomende weilanden en andere voormalige agrarische gronden en tuinen. Het gebruik dient hobbymatig te zijn. Een deel van deze gronden zou kunnen worden ingericht als paardenbak. Tegen het extensief recreatief gebruik is op zichzelf geen bezwaar; voorkomen moet echter worden dat het gebruik intensiveert en tendeeert naar bedrijfsmatige of manegeachtige activiteiten. Derhalve is in de regels de gebruiksbepaling hierop gericht (verbod op bedrijfsmatig gebruik) en zijn verlichtingsmasten niet toegestaan.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarnaast zijn er op enkele plaatsen gebouwen aanwezig. Deze zijn door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' aangeduid, en mogen in de bestaande omvang blijven bestaan. Nieuwbouw hiervan is mogelijk, maar dit mag nooit de bestaande maatvoering overschrijden.

6.3.5 Groen - Park

Gebruik

Het gebied De Ward heeft de bestemming 'Groen - Park' gekregen. Binnen dit gebied is een park aanwezig met de gebruikelijke extensief recreatieve functies, zoals wandelpaden en een visvijver. Daarnaast richt de bestemming zich op natuurontwikkeling en natuureducatie. Hiertoe worden ook rondleidingen in het park gegeven. Binnen deze bestemming zijn geen parkeervoorzieningen toegestaan, zodat het groene karakter behouden blijft.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarnaast zijn er op enkele plaatsen gebouwen aanwezig. Deze zijn door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' aangeduid, en mogen in de bestaande omvang blijven bestaan. Nieuwbouw hiervan is mogelijk, maar dit mag nooit de bestaande maatvoering overschrijden.

6.3.6 Groen - Waterberging

Gebruik

Grotere groenstroken zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen - Waterberging'. Naast groenvoorzieningen en water zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen evenals fiets- en voetpaden. Ook zijn (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen parkeervoorzieningen toegestaan, zodat het groene karakter behouden blijft.

Bouwen

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut, jongerenontmoetingsplaatsen met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

6.3.7 Horeca

Gebruik

De bestaande horecabedrijven zonder woonfuncties zijn bestemd tot horeca.

Deze zijn nader aangeduid als horeca van categorie 1 en horeca van categorie 2 (zie bijlage 2 Lijst met horeca-activiteiten).

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de horecabedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden (20%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringeis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringeis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

6.3.8 Maatschappelijk

Gebruik

Bij de bestemming 'Maatschappelijk' gaat het om 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; en/of

- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven.

De bovengenoemde functies zijn niet op perceelsniveau vastgelegd, zodat een verandering in de gebruiksfunctie van de percelen mogelijk is. Dit geeft de nodige flexibiliteit. Daarnaast zijn twee functies specifiek geregeld: de begraafplaats en een sporthal die bij de school behoort, maar daarnaast ook zelfstandig wordt geëxploiteerd.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de maatschappelijke functies beperkte uitbreidingsmogelijkheden (20%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringeis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringeis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

6.3.9 Recreatie

Gebruik

De in het plangebied gelegen volkstuinen hebben de bestemming 'Recreatie'. Binnen de bestemming zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding volkstuinen toegestaan.

Bouwen

Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

6.3.10 Sport

Gebruik

De in het plangebied gelegen sportterreinen hebben de bestemming 'Sport'. Binnen de bestemming zijn uitsluitend sportterreinen met bijbehorende voorzieningen als kleedruimten e.d. alsmede ondergeschikt een bijbehorende kantine met terrasvoorzieningen toegelaten.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de sportfuncties beperkte uitbreidingsmogelijkheden (20%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringeis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringeis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

6.3.11 Verkeer - Verblijfsgebied

Gebruik

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier zowel wijkontsluitingswegen als verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn naast de verkeers/verblijfsfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen, water (waaronder duikers) en speelvoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

6.3.12 Water

Gebruik

Grote waterpartijen alsmede A-watergangen en B-watergangen hebben de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn naast waterlopen en waterpartijen, ook groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, overbruggingen toegestaan.

Bouwen

De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Er zijn geen gebouwen toegelaten, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.13 Wonen

Gebruik

Het overgrote deel van de kern Bemmelse heeft de bestemming 'Wonen', waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de bouwregels per toegelaten woningtype / de bouwwijze van de woning.

Toegelaten woningtype (bouwwijze)

- ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" (vrij): vrijstaande woningen;
- ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" (tae): half-vrijstaande woningen;
- ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" (aeg): aaneengesloten woningen
- ter plaatse van de aanduiding "gestapeld": gestapelde woningen

Binnen de bestemming Wonen zijn aan huis verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan, met een maximale omvang van 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen met een maximum van 45 m². Vanwege de mogelijke invloed van aan huis verbonden bedrijven op de omgeving zijn deze alleen via omgevingsvergunning toelaatbaar als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- omgevingsvergunning mag alleen verleend worden voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, dat wil zeggen dat maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m²;

- 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;
- geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- een seksinrichting niet toegestaan is.

Indien naast de woning tevens een niet-woonfunctie aanwezig is binnen de 'woongebieden', die niet valt onder de aan huis gebonden beroepen of aan huis gebonden bedrijven, dan is deze niet-woonfunctie met een specifieke aanduiding van de ter plaatse gevestigde functie aangeduid. Deze functie is ter plaatse van die aanduiding naast de woonfunctie toegestaan. Burgemeester en Wethouders kunnen via een wijzigingsbevoegdheid de niet-woonfunctie uitsluiten, indien deze ophoudt te bestaan.

Het betreft hier o.a. de functies: bedrijf, dienstverlening, kantoor, horeca categorie 1, detailhandel en maatschappelijk. De betreffende niet-woonfunctie krijgt een uitbreidingsruimte van 10% ten opzichte van de situatie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft hier een uitbreiding van de oppervlakte die mag worden gebruikt ten behoeve van de niet-woonfunctie.

Binnen deze bestemming is het zorgwoningencomplex specifiek aangeduid. Ter plaatse wordt het wonen gecombineerd met het voorzien in een zorgbehoefte. De aanduiding maakt het mogelijk op een centrale manier te voorzien in de zorgbehoefte. Mocht het zorgaspect verdwijnen, dan is het mogelijk de woningen te gebruiken als 'reguliere' woning. Ruimtelijk gezien maakt dat in dit geval geen verschil.

Inwoning is alleen toegestaan in het hoofdgebouw en in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen. Het mag gaan om afhankelijke woonruimte, waarbij de inwoner onderdeel is van één huishouden. Er wordt geen maximale oppervlakte geregeld voor de inwoning. Maar de bestemming bevat in ieder geval geen extra bouw mogelijkheden toegekend ten behoeve van de inwoning.

Voorheen werd in bestemmingsplannen vaak het onderscheid gehanteerd tussen aanbouwen (gebouwen welke niet direct ten dienste staan van de woonfunctie: een toevoeging van een afzonderlijke ruimte) en uitbouwen (gebouwen, die direct ten dienste staan van de woonfunctie: een vergroting van een bestaande ruimte). Dit onderscheid wordt niet meer gebruikt, omdat:

- deze alleen functioneel van aard is;
- deze ruimtelijk niet relevant is;
- de toepassing in de praktijk (de handhaafbaarheid) moeilijk is gebleken;
- in de gebruiksregeling het gebruik genoegzaam is geregeld.

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijgebouwen. Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is echter uitgesloten.

Bouwen

De bouwregels verschillen per woningtype / bouwwijze. Zo verschilt de maximale diepte van de woningen (op de verbeelding) alsmede de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelgrens per woningtype.

De betreffende maatvoering is zoveel mogelijk op de verbeelding vertaald (zie hieronder). De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte staan op de verbeelding vermeld.

Op de verbeelding worden de woonpercelen onderverdeeld in:

- een bouwvlak bedoeld voor hoofd- en bijgebouwen ('bouwvlak');
- een voor- en zijtuinzone met slechts beperkte bouw mogelijkheden (geen aanduiding);
- een achter- en zijtuinzone met bouw mogelijkheden voor bijgebouwen ('erf').

De bouwvlakken worden aangegeven met een voor-, zij- en achtergevelbouw grens. Deze grenzen worden mede bepaald door de bouwregels. Een voordeel deze aangegeven bouwvlakken is dat 'in één oogopslag' blijkt wat waar mag worden gebouwd. Wel zal altijd de verbeelding in samenhang met de regels moeten worden gelezen. Niet alle regels kunnen één op één op de verbeelding worden verwerkt.

De maximale diepte van een bouwvlak bedraagt:

- vrijstaand: 14 meter;
- halfvrijstaand en geschakeld: 12 meter;
- gesloten bebouwing: 10 meter.

met als voorwaarde dat de afstand tot de achterste perceelgrens minimaal 5 meter dient te bedragen, met dien verstande dat deze afstand niet geldt voor patio woningen/ gestapelde woningen.

Bij de verschillende woningtypen zijn de zijgevelbouw grenzen als volgt bepaald:

- *Aaneengesloten woningen:* Bij de uiteinden van de rij woningen wordt de zijgevelbouw grens getrokken over de zijgevel van het hoofdgebouw, zoals aangegeven op de kadastrale ondergrond;
- *Halfvrijstaande woningen:* De zijgevelbouw grens wordt getrokken over de zijgevel van het hoofdgebouw, zoals aangegeven op de kadastrale ondergrond.
- *Vrijstaande woningen:* De zijgevelbouw grens ligt in beginsel op 3 meter vanaf beide perceelsgrenzen, met dien verstande dat de breedte van het bouwvlak van een vrijstaande woning maximaal 60% bedraagt van de breedte van het bouwperceel. Indien het zeer brede bouwpercelen betreft kan hiervan worden afgeweken, in die zin dat het bouwvlak minder dan 60% van de breedte van het bouwperceel bedraagt. Dit moet per geval bekeken worden. Indien de bestaande woning breder is wordt de zijgevelbouw grens gelegd over de bestaande zijgevels van de vrijstaande woning;
- *Gestapelde woningen:* De bouw grenzen liggen strak rondom het gebouw.

De situering van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijgebouwen

mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 3 meter vanaf de voorgevellijn (dit wordt gedefinieerd als de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen).

De maximale oppervlakte van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel en aan het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met bijgebouwen. Daarnaast mag in de zone 'erf' afhankelijk van de omvang van het bouwperceel nog 60 tot 120 m² aan bijgebouwen worden gebouwd volgens een getrapst stelsel.

Er is ook een 'terugbouwregeling' opgenomen. Deze regeling is van toepassing in geval van een overmaat aan bijgebouwen. Bij sloop van (een gedeelte van) de overmaat, mag de initiatiefnemer een percentage van de gesloopte bijgebouwen terugbouwen ondanks dat er dan opnieuw een overmaat aan bijgebouwen ontstaat. De gedachte hierachter is dat door sloop van de overmaat een ruimtelijke kwaliteitswinst bewerkstelligd wordt. Immers zal een groot gedeelte van het teveel aan bijgebouwen verdwijnen. Het terugbouwen van extra m² bijgebouwen moet gezien worden als beloning voor sloop. Voor initiatiefnemers kan het een stimulans zijn om door gebruik te maken van de terugbouwregeling (een gedeelte van) de overmaat aan bijgebouwen te slopen.

Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is onderscheid gemaakt in de gronden voor en achter de voorgevellijn, waarbij een specifieke regeling voor hoekwoningen is opgenomen.

Ten aanzien van de bouw mogelijkheden van de specifiek aangeduide niet-woonfuncties is naast de regeling voor hoofd- en bijgebouwen een aparte regeling opgenomen voor een uitbreiding van de bouw mogelijkheid voor de niet-woonfunctie. In aanvulling op de reguliere regeling is geregeld dat de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande bebouwing met maximaal 20% mag worden uitgebreid ten behoeve van de niet-woonfunctie, waarbij een aantal situeringseisen geldt.

6.3.14 Leiding - Gas

In het plangebied zijn gasleidingen aanwezig, waarvoor in deze dubbelbestemming een beschermende regeling is opgenomen.

Voor de zonering is in het bestemmingsplan uitgegaan van de circulaire van VROM uit 1984, "Regels inzake de zonering langs hogedruk-aardgastransportleidingen". In deze circulaire is een tot gasleidingen te hanteren afstand opgenomen, die afhankelijk is van de diameter van en de druk in de desbetreffende gasleiding.

Ter bescherming van de gasleiding zijn binnen de op de verbeelding opgenomen beschermingszone uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, zoals meet- en regelkasten. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is uitsluitend na het verlenen van een omgevingsvergunning toegestaan.

Tevens is in de regels een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Dit houdt in dat voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is, waarbij afgewogen wordt of de werken leiden tot veiligheidsrisico's en aantasting van de gasleiding. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder.

6.3.15 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Binnen het plangebied is een bovengrondse hoogspanningslijn aanwezig. Ter bescherming hiervan is een dubbelbestemming opgenomen. Voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen zal een toetsing moeten plaatsvinden aan de belangen van deze leiding en zal advies moeten worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

6.3.16 Leiding - Riool

De gronden rondom de rioolpersleiding in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Aan beide zijden van de rioolpersleiding ligt een beschermingszone die is opgenomen binnen de dubbelbestemming.

Deze beschermingszone dient voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de betreffende leidingen. De dubbelbestemming legt twee beperkingen op aan de onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan echter een omgevingsvergunning verlenen van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting. De bestemming Leiding – Riool betreft een dubbelbestemming. Hiermee zijn de belangen van de riooltransportleiding beschermd. Voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen zal een toetsing moeten plaatsvinden aan de belangen van deze leiding.

6.3.17 Waarde - Archeologie

Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de aanwezige archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen.

De dubbelbestemming kent een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Een aantal werkzaamheden zijn omgevingsvergunningplichtig gemaakt.

Er mag niet gebouwd worden met uitzondering van:

1. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;

2. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 10 m².

6.3.18 Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht 1

Het gebied aan de Molenwei is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Deze bestemming zal de vereiste bescherming van de cultuurhistorische waarden binnen dit dorpsgezicht bieden, zoals de Monumentenwet 1988 dat vereist.

De functies en bebouwing zijn bestemd conform de systematiek van het gehele bestemmingsplan. Daarnaast worden binnen deze dubbelbestemming ter behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden nadere bouwregels gesteld. Zo mogen de goot- en bouwhoogte en de bebouwde oppervlakte van monumenten niet worden gewijzigd. Voor de beeldbepalende panden die niet de status van monument hebben, maar die vanwege hun cultuurhistorische waarden beschermd dienen te worden, geldt dat de goot- en bouwhoogte en de bebouwde oppervlakte met maximaal 10% mag veranderen. Op de verbeelding is bijzondere aandacht besteed aan de begrenzing van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'erf' teneinde de locatie van nieuwe gebouwen goed af te stemmen op de kwaliteiten van het gebied.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden werken en werkzaamheden getoetst die mogelijk de cultuurhistorische en landschappelijke waarden kunnen aantasten. Dit omgevingsvergunningstelsel geldt echter niet voor het gehele beschermde dorpsgezicht. Waardevolle lanen, hagen en bomen zijn aangeduid op de verbeelding; hiervoor is een omgevingsvergunning vereist die de waardevolle groene beplanting kan aantasten. Daarnaast zijn de groene open ruimtes in dit gebied zeer waardevol. Deze zijn veelal opgenomen binnen de bestemming Groen - Landelijk. Het gebied rondom de kerk wordt ook als een kwetsbaar gebied beschouwd. In de opsomming van de omgevingsvergunningplichtige voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt beschreven voor welke bestemming of aanduiding een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is vereist.

6.3.19 Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht 2

Het gebied bij het gemeentehuis en het oude kasteel en het daarbij gelegen park is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Deze bestemming zal de vereiste bescherming van de cultuurhistorische waarden binnen dit dorpsgezicht bieden, zoals de Monumentenwet 1988 dat vereist.

De functies en bebouwing zijn bestemd conform de systematiek van het gehele bestemmingsplan. Daarnaast wordt binnen deze dubbelbestemming ter behoud van de cultuurhistorische waarden de mogelijkheid geboden voor bevoegd gezag om nadere eisen te stellen aan situering en maatvoering van bebouwing.

Door middel van een omgevingsvergunningstelsel worden werken en werkzaamheden getoetst die mogelijk de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Dit omgevingsvergunningstelsel geldt echter niet voor het gehele beschermde dorpsgezicht, maar uitsluitend voor de bestemming Groen - Waterberging en Groen - Landelijk. In de opsomming van de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden wordt beschreven voor welke bestemming een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is vereist.

6.3.20 Waterstaat - Waterkering

De gronden rondom de dijk in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. De dubbelbestemming legt twee beperkingen op aan de onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan echter een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder vergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting.

6.3.21 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

De bescherming van de hoofdwatgangen vindt plaats via de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie. Binnen deze dubbelbestemming is de beschermingszone van de hoofdwatgang opgenomen. Het kan voorkomen dat de hoofdwatgang niet zichtbaar is, maar onderduikerd, dan zorgt de dubbelbestemming ervoor dat de instandhouding van de hoofdwatgang is gewaarborgd.

Binnen deze bestemming wordt het bouwen ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst of dit de hoofdwatgang of het onderhoud hiervan zal schaden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt de Keur van het waterschap. Ook het bouwen valt onder de regels van de Keur van het waterschap, maar door het opgenomen omgevingsvergunningstelsel wordt voorkomen dat er een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, waarvoor geen ontheffing van de Keur kan worden verkregen. Er is namelijk advies van het waterschap vereist. Hierdoor vindt er afstemming plaats tussen de omgevingsvergunning voor bouwen en de bepalingen uit de Keur.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidig gebruik, het (zo nodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang in invulling gegeven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

7.2 Handhaving

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de IRO een handavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met de bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan.

Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Handhaving wordt om meerdere redenen door bestuursorganen toegepast. Genoemd kunnen worden:

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;
- handhaving leidt tot toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Lingewaard dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk- en landelijk gebied, de kernen, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een "uitgebreide" inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied, teneinde deze, op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien vindt er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder. De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: "gemeentelijke wet".

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie (hoofdgebouwen en gebruik van deze hoofdgebouwen) geïnterpreteerd. Bekeken is of er sprake is van illegale situaties.

De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (ex artikel 3.8 Wro).

8.2 Inspraak

Sinds 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure in werking getreden. Hiermee is de inspraakverplichting komen te vervallen. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch de bevolking in het voortraject te informeren over het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente Lingewaard heeft daartoe besloten.

Naar aanleiding aankondiging in het lokale huis-aan-huisblad heeft eenieder de gelegenheid gehad om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Er zijn 35 schriftelijke inspraakreacties bij de gemeente ingediend.

8.3 Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Omdat de gemeente Lingewaard bezig is met het actualiseren van al haar bestemmingsplannen heeft zij een Handboek opgesteld waarin algemene beleidsuitgangspunten, een voorbeeldregeling en een voorbeeldverbeelding zijn opgenomen die als basis hebben gediend voor onderhavig bestemmingsplan. De provincie Gelderland heeft schriftelijk gereageerd op het Handboek en de opmerkingen die relevant zijn voor onderhavig plan, zijn doorvertaald in onderhavig plan.

8.4 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 2 december 2010 minimaal 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode heeft de gemeente 18 zienswijzen binnengekregen.

8.5 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 Wro. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad van Lingewaard. Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland heeft de mogelijkheid een reactieve aanwijzing te geven, indien daar door wijzigingen nog aanleiding toe zou kunnen zijn.