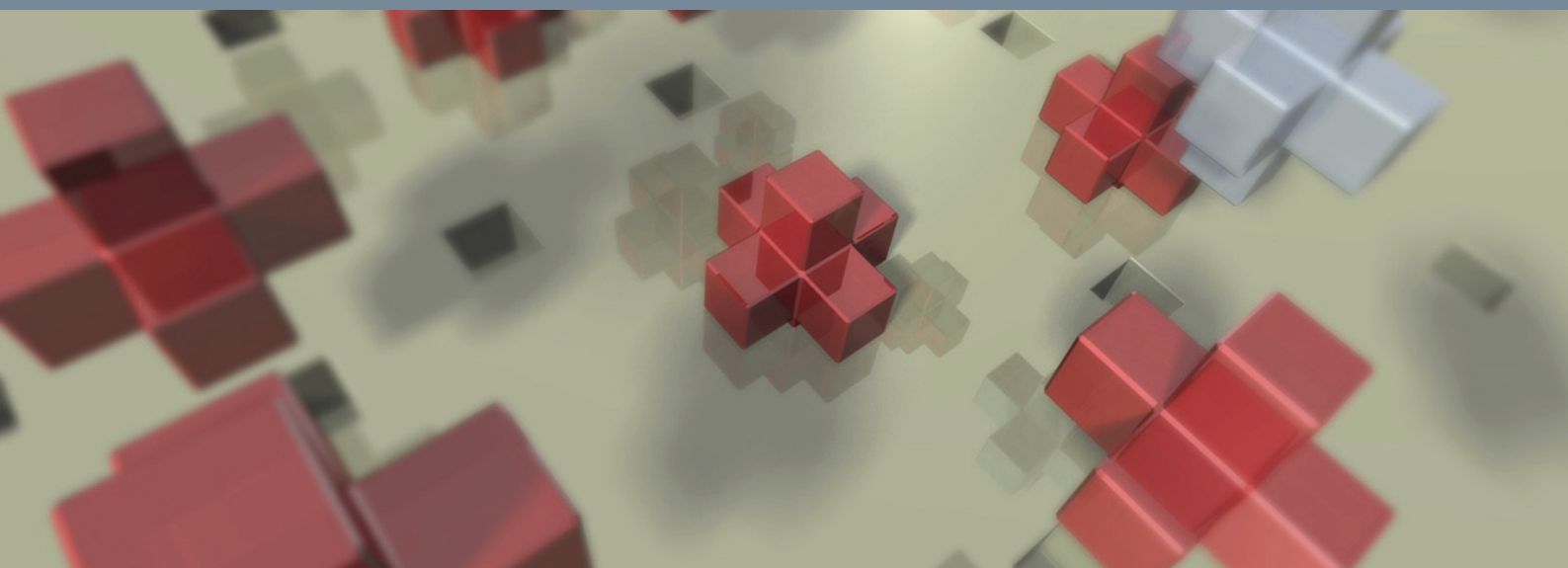


Bestemmingsplan Loostraat-Pollenbrink

Gemeente Lingewaard

Vastgesteld



Bestemmingsplan Loostraat-Pollenbrink

Gemeente Lingewaard

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07102.079855_1_7
Datum:	November 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer P. Jacobs (Lidl)
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Grietje Pepping
Concept:	april 2014, mei 2014
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	juli 2014, december 2014
Vaststelling:	19 november 2015
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 ligging en begrenzing van het plangebied	3
 2. PLANBESCHRIJVING	 5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Bestemmingen	7
2.3 Toekomstige situatie	8
 3. BESTAAND BELEID	 10
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	16
 4. RUIMTELIJKE, PROGRAMMATISCHE EN MOBILITEITSASPECTEN	 19
4.1 Detailhandel	19
4.2 Ruimtelijke aspecten	23
 5. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING	 27
5.1 Flora en fauna	27
5.2 Water	28
5.3 Archeologie	33
5.4 Bodem	34
5.5 Bedrijven en milieuzonering	35
5.6 Akoestiek (wegverkeerslawaaï)	36
5.7 Externe veiligheid	37
5.8 Luchtkwaliteit	38

6. JURIDISCHE PLANOPZET	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Systematiek van de regels	41
6.2.1 Inleidende regels	42
6.2.2 Bestemmingsregels	42
6.2.3 Algemene regels	43
6.2.4 Overgangs- en slotregels	43
6.3 Toelichting op de bestemmingen	44
 7. MAATSCHAPPELIJKE EN FINANCIELE VERANTWOORDING	 45
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1.1 Inspraak	45
7.1.1 Wettelijk (voor)overleg	45
7.2 Financiële uitvoerbaarheid	45
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Quickscan Flora en fauna en stikstofberekening Aeries	
Bijlage 3: Detailhandelsaanbod en Leegstand Bemmel	
Bijlage 4: Onderzoek ladder voor Duurzame verstedelijking Lidl Bemmel	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het kader van 'Centrumplan 2010' van Bemmelen is initiatiefnemer voornemens om aan de Loostraat op de hoek met De Pollenbrink commerciële ruimten in de vorm van detailhandel, de uitbreiding van een supermarkt en kantoorruimte te realiseren. De herontwikkeling van deze inbreidingslocatie is beleidsmatig verankerd in de visie 'Centrumplan 2010', die in 2003 is vastgesteld.

Het centrumplan voorziet in een winkelcircuit dat bestaat uit de Dorpsstraat, Deken dr. Mulderstraat, Markt en Loostraat. Een belangrijk element uit het centrumplan is dat onder andere aan de 'buitenzijde' van het winkelcentrum aan de Loostraat commerciële ruimten worden toegevoegd zodat het introverte karakter van het winkelcentrum wordt getransformeerd naar een extravert karakter door een dubbelzijdig bewinkelingscircuit te realiseren.

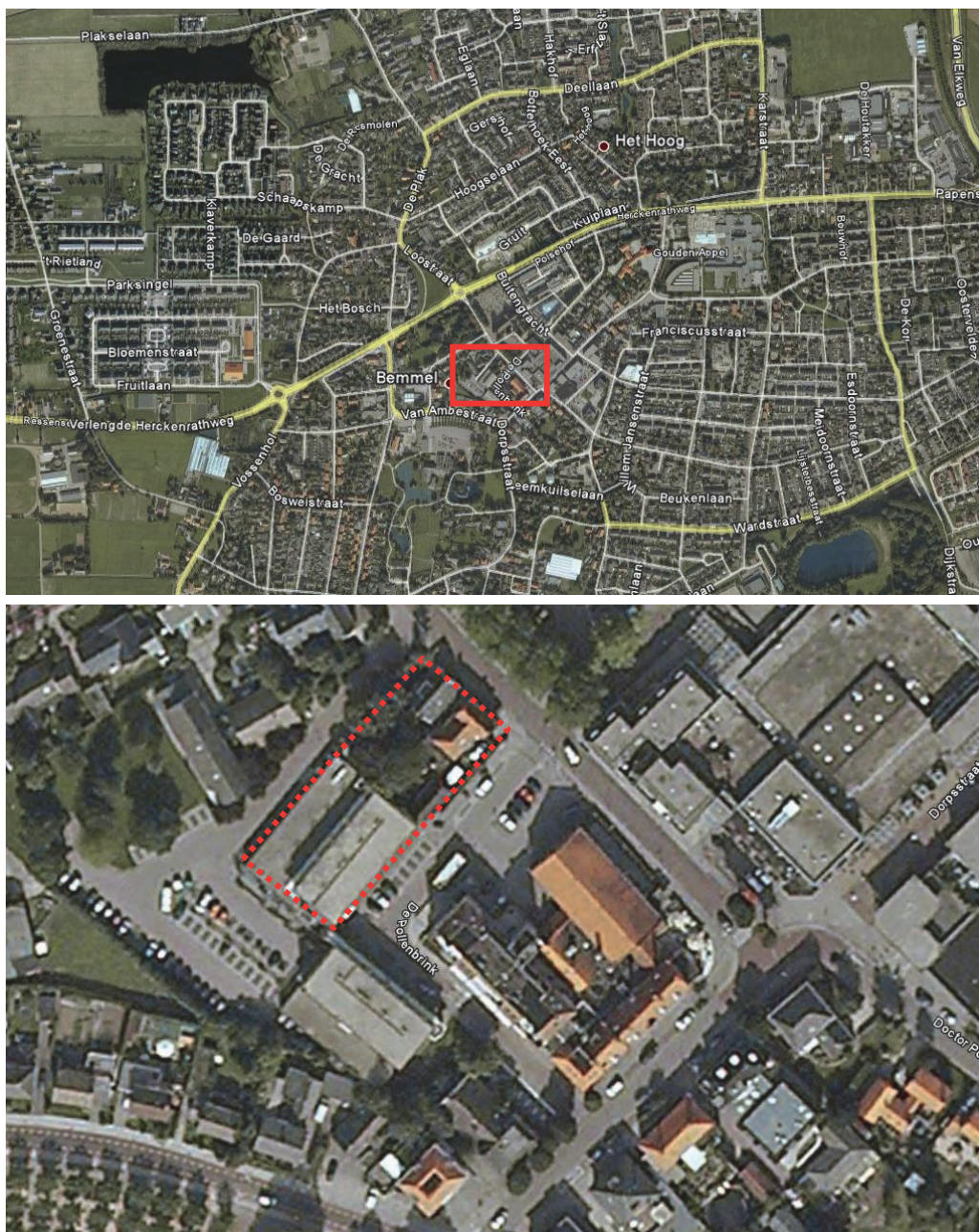
Naast het toevoegen van commerciële ruimten op strategische plekken, is het ruimtelijk-stedenbouwkundig gewenst een duidelijke pleinwand te realiseren zodat een afgebakende ruimte ontstaat. Deze pleinwand wordt gevormd door winkelcentrum 'de Assenburg' dat in juni 2012 is opgeleverd, de kerk en de nieuw te bouwen complexen aan de Loostraat, waaronder het complex in het onderhavige plangebied. In onderhavige plan wordt op de begane grond commerciële ruimten gerealiseerd (uitbreiding van de supermarkt en kleinere commerciële ruimten aan de Loostraat) en op de verdieping een kantoor ten behoeve van de supermarkt. Voor de realisatie van dit plan zal het geldende bestemmingsplan moeten worden herzien.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Bemmelen' bestemd als 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn de functies wonen en commerciële ruimten weliswaar toegestaan, maar komen de gewenste maatvoeringen niet overeen met de toegekende maatvoeringen uit het bestemmingsplan. Tevens past de te realiseren bebouwing niet binnen het aangegeven bouwvlak. Om het onderhavige plan toch mogelijk te maken dient de bestemming dus gewijzigd te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Bemmelen, gemeente Lingewaard (zie figuur 1.1). Het plangebied bevindt zich aan de Loostraat en wordt aan twee zijden be-

grenst door De Pollenbrink (noordwesten en zuidoosten). Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de bebouwing waarin de supermarkt zich bevindt.



Figuur 1.1 ligging en begrenzing van het plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevatte twee gebouwen met op de begane grond commerciële ruimten en bovenwoningen. De gebouwen zijn ten behoeve van het plan verwijderd. De gebouwen betroffen solitaire gebouwen in een met name centrum dorpse omgeving met relatief grootschalige bebouwing. Thans is de locatie tijdelijk ingericht als parkeerterrein.

Het plangebied bevindt zich in het centrumgebied van Bemmelt. Het hart van het centrum bevindt zich tegenwoordig op de kruising van de Loostraat en de Dorpsstraat dat aan de oostzijde van het plangebied is gelegen. Aan de overzijde van de Loostraat bevindt zich de kerk aan de Markt. De Loostraat is één van de straten van het winkelcircuit in het centrum.

Het beeld van het huidige dorpscentrum van Bemmelt is enerzijds stedelijk van karakter doordat het hart van het centrum wordt gedomineerd door grootschalige winkelblokken (met appartementen) aan de Dorpsstraat en Loostraat. Anderzijds blijft het centrum van Bemmelt qua omvang kleinschalig, passend bij een dorp met de omvang van Bemmelt en bijbehorende dorpse voorzieningen.



Figuur 2.1: Foto's huidige situatie (omgeving) plangebied

2.2 Bestemmingen

Het plangebied heeft in het vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Bommel' de bestemming 'Centrum' (zie figuur 2.2). De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. maatschappelijk;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. dienstverlening;
- e. kantoren;
- f. horeca, in de categorie 1 en 2 van Bijlage 2 Lijst van horeca-activiteiten;
- g. wonen op de verdieping, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal één woning op de verdieping is toegestaan, behoudens daar waar ten tijde van de terinsiglegging van het ontwerpplan meerdere woningen bestaan;



Figuur 2.2: uitsnede bestemmingsplan 'Kom Bommel'

Conclusie

Het onderhavige plan past op de onderstaande punten niet binnen de bestemming 'Centrum':

- de maatvoering van de nieuwe bebouwing past niet binnen de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen goot- en nok hoogten;
- de nieuwe bebouwing past niet binnen de vigerende bouwvlakken.

2.3 Toekomstige situatie

Het bestaande appartementencomplex met supermarkt (A in figuur 2.2) blijft gehandhaafd. Dit bestaande deel wordt uitgebreid ter plaatse van de aanduiding B op figuur 2.2.

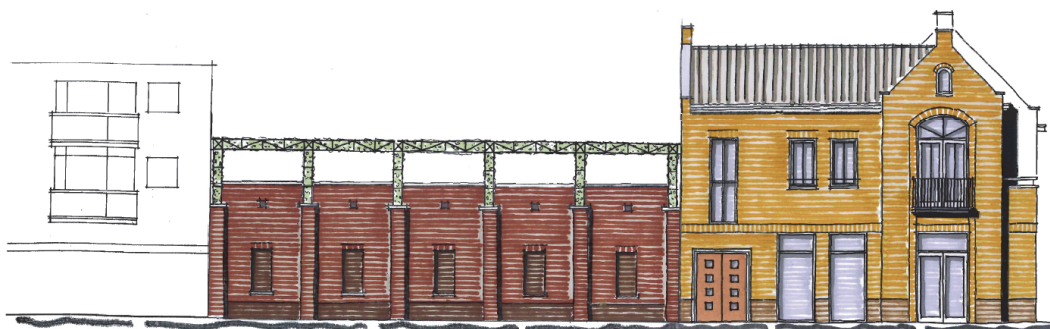
Het gebouw wordt gerealiseerd tussen de Pollenbrink, Loostraat en de toegang naar het parkeerterrein, die eveneens Pollenbrink heet, en bestaat deels uit twee bouwlagen met kap (Loosbroek-zijde) en deels uit één bouwlaag (bestaande supermarkt-zijde).

Het grootste gedeelte van de uitbreiding wordt benut voor de noodzakelijke uitbreiding van de ter plaatse aanwezige supermarkt. De bedoeling is om de bestaande supermarkt te moderniseren, waardoor de bedrijfsvoering kan worden geoptimaliseerd en de continuïteit voor de komende jaren kan worden gegarandeerd. Om bestaansrecht te hebben is een minimale noodzakelijke oppervlakte van 1.000 m² tot 1.200 m² w.v.o. vereist¹. Op een kleinere oppervlakte heeft een hedendaagse supermarkt geen bestaansrecht meer. De uitbreiding zal voornamelijk worden benut om bredere gangpaden mogelijk te maken en extra kassa- en entreeruimte te verkrijgen. De vergroting van de supermarkt is nodig om de winkel efficiënter te kunnen inrichten en de uitstraling en presentatie van de winkel te verbeteren.

Het bouwplan voorziet in de uitbreiding van de bestaande supermarkt aan de Pollenbrink en de bouw van kleinere commerciële ruimten aan de Loostraat. De supermarkt wordt met 612 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) vergroot. De aan de Loostraat te realiseren kleinere commerciële ruimten hebben een oppervlakte van 172 m² bvo.

Op de verdieping kan 259 m² bvo aan kantoorruimte gerealiseerd. Deze kantoorruimte zal naar verwachting deels gebruikt worden door de supermarkt als kantoor – en kantine-faciliteit en zal deels als zelfstandige kantoorvoorziening worden verhuurd. Daarnaast is het mogelijk om op de verdieping een zelfstandige kantoorruimte met een eigen ingang aan Pollenbrink te realiseren. Vanuit stedenbouwkundig/architectonisch oogpunt is het van belang dat ter plaatse van de Markt een bebouwingswand ontstaat en dat het nieuwe plan zich voegt binnen de bestaande bebouwingswand (zie figuren 2.3, 2.4 en 2.5 voor een gevelimpressie en de plattegrond van de begane grond en de 1^e verdieping).

¹ De gemiddelde omvang van een supermarkt in Nederland in kernen met 10.000 – 15.000 inwoners is 985 m² wvo (bron Locatus 2014). In deze referentiegroep bevinden zich nog diverse kleinschalige verouderde supermarkten die het gemiddelde naar beneden halen.



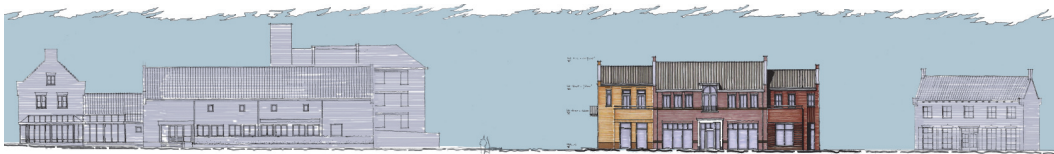
Gevel vanaf De Pollenbrink (zuidzijde)



Gevel vanaf De Pollenbrink (noordzijde)

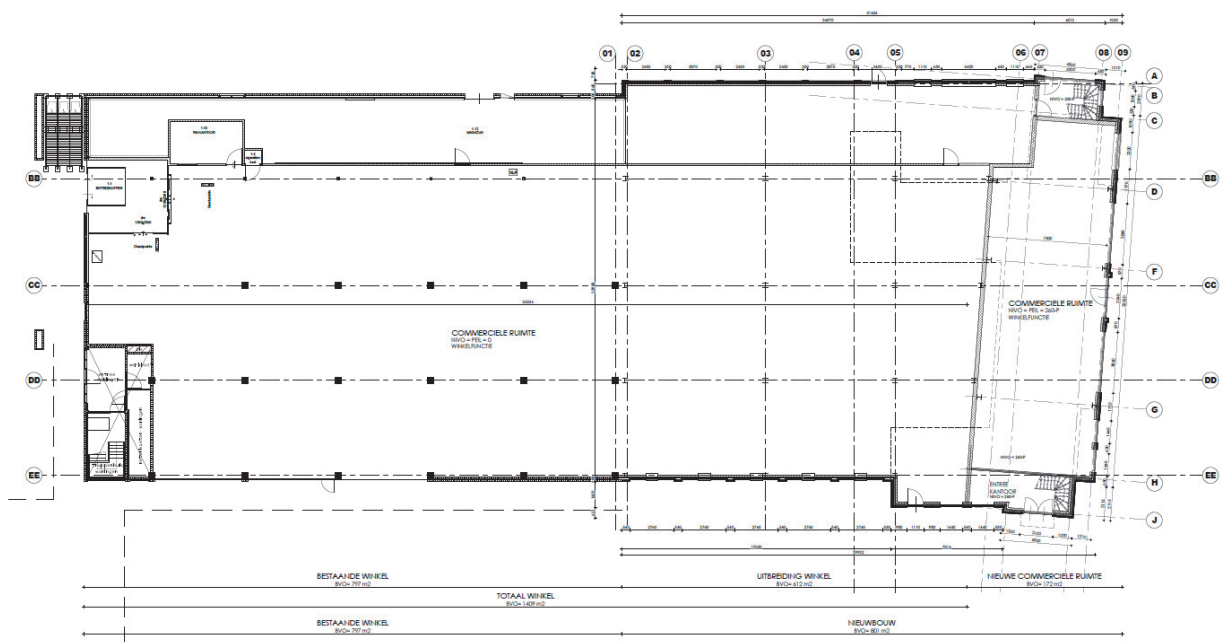


Gevel vanaf Loosstraat



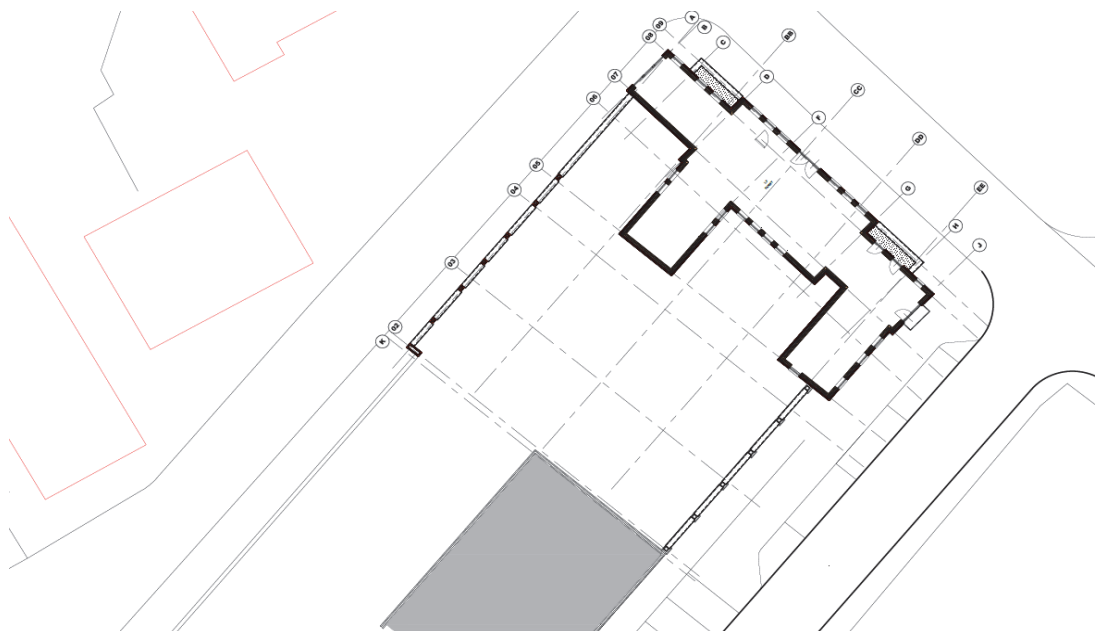
Straatbeeld aan Loosstraat

Figuur 2.3: impressie toekomstige situatie



Figuur 2.4: situatietekening begane grond

Figuur 2.5: situatietekening eerste verdieping



3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en overprogrammering dient te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. Hierbij dient de beoordeling voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen zich te richten op de volgende punten:

- Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte;
- Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Conclusie

Het onderhavige plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake de uitbreiding van commerciële ruimten in bestaand centrumdorpsgebied wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Het plan maakt een binnenstedelijke herstructureringsopgave mogelijk waarbij een bestaande supermarkt wordt uitgebreid ter plaatse van verouderde woonwinkelpanden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is door Gedeputeerde Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn twee hoofddoelen geformuleerd:

- Duurzame economische structuur;
- Borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Duurzame economische structuur:

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economi-

sche structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Dat betekent vooral dat de provincie zich richt op:

- Kansen bieden aan bestaand en nieuwe bedrijven;
- Het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- Het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- Het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- Een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- Een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving;

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. Dit betekent vooral:

- Ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- Zorgdragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- Een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- Een gezonde en veilige leefomgeving;
- Een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Ontwikkelingen detailhandel

De winkelmarkt is aan het veranderen en de leegstand neemt toe. De leegstand en de stagnerende winkelmarkt komen niet alleen door de economische recessie maar ook door een aantal autonome ontwikkelingen. Zo is het winkeloppervlak in Nederland de afgelopen tien jaar fors gegroeid. De bestedingen in de winkels bleven achter bij de groei. Het is de verwachting dat de groei van internetwinkels en demografische ontwikkelingen structureel leiden tot een afnemende behoefte aan fysieke winkels. Tegelijkertijd is er schaalvergroting (bijvoorbeeld in elektronica, fietsen, diervoeders) die ervoor zorgt dat grootschalige winkels uit bestaande winkelcentra wegtrekken naar meer perifere locaties.

Door een veranderende en afnemende vraag naar winkels en komen veel winkelgebieden onder druk te staan. Leegstand en verpaupering dreigen met name in krimpgebieden en bij verouderde winkelgebieden met weinig uitstraling. Het vernieuwen en aanpassen van de bestaande detailhandelsstructuur aan nieuwe marktontwikkelingen heeft daarom prioriteit. Met het toevoegen van nieuw winkeloppervlak wordt zeer terughoudend omge-

gaan. Ontwikkelingen op nieuwe locaties mogen niet leiden tot een 'duurzame' aantasting van bestaande winkelgebieden.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling maakt de uitbreiding van detailhandel in een dorpscentrum mogelijk waarbij door vernieuwing, aanpassing en beperkte vergroting een impuls wordt gegeven aan de bestaande detailhandelsstructuur in het centrum van Bemmelen. Er is sprake van een vraaggestuurde ontwikkeling en deze draagt bij aan het borgen van de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpskern Bemmelen. De ontwikkeling past binnen een adequaat en duurzaam beheer van bestaande detailhandel. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland.

Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 24 september 2014.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie.

Ten aanzien van het aspect detailhandel is het volgende voorschrift (artikel 2.3.3.1) opgenomen:

- 1. In een bestemmingsplan worden geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk gemaakt die leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur;*
- 2. Voor zover er voor het betreffende gebied een regionale afspraak is gemaakt over de programmering van detailhandel, is de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen mogelijk als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraak;*
- 3. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe een nieuwe detailhandelsontwikkeling zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste lid en een eventuele intergemeentelijke samenwerking op het gebied van detailhandel.*

In de Verordening is ten aanzien van zelfstandige kantoren opgenomen (artikel 2.3.1.1) dat deze zich in beginsel niet op bedrijventerreinen mogen vestigen. Hiervan is geen sprake.

Over de vestiging van andere centrumfuncties in bestaand stedelijk gebied zoals in dit plan opgenomen (te weten dienstverlening, cultuur en ontspanning en lichtere vormen van horeca) zijn geen specifieke regels opgenomen.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.² Onderhavig project maakt een herstructurering van een bestaand stedelijk gebied mogelijk. Bestaande bebouwing, met winkelruimte en bovenwoningen, is gesloopt en daarvoor in de plaats wordt de naastgelegen supermarkt uitgebreid en worden enkele kleinere commerciële ruimten gerealiseerd.

Door de bestaande locatie intensief te benutten en te herstructureren, waardoor de locatie in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht beter past in haar omgeving, wordt een kwaliteitsimpuls aan het gebied gegeven. Het project zorgt voor concentratie van verstedelijking.

Onderhavig plan leidt niet tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelstructuur (zie paragraaf 4.1). Tussen de gemeenten in de (voormalige) Stadsregio Arnhem - Nijmegen zijn verdere afspraken gemaakt over de verhouding en programmering van detailhandel (zie onder kopje 'detailhandelsbeleid Stadsregio Arnhem-Nijmegen').

De provinciale Verordening vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Detailhandelsbeleid Stadsregio Arnhem-Nijmegen

De (voormalige) Stadsregio Arnhem Nijmegen voerde beleid op het gebied van groot-schalige- en perifere detailhandel. Het beleid is gebaseerd op het in 2006 vastgestelde Regionaal Plan 2005-2015 2015 en het Regionaal programma Detailhandel 2013.³

In het Regionaal Plan is opgenomen dat buiten de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Dukenburg en Kronenburg, uitbreiding van supermarkten met meer dan 1.500 m² bvo of verkoop van niet-dagelijkse goederen met meer dan 500 m² bvo alleen toegestaan is in bestaande winkelcentra, als de bovenlokale marktruimte naar het oordeel van het College van Bestuur KAN, lees het College van Gedeputeerde Staten, is aangetoond.

In het Regionaal programma Detailhandel 2013 is een nieuwe richtlijn voor de toetsing van initiatieven voor winkelvestiging of uitbreiding opgenomen waarbij voor detailhandel gericht op de verkoop van dagelijkse goederen buiten stads-, dorps-, wijk- en buurtcentra, groter dan 1.500 m² bvo, met een bovengemeentelijk effect op de verzorgingsstructuur voor regionale toetsing voor te dragen

² Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (artikel 2.1.1.4 Verordening)

³ Regionaal Programma Detailhandel 2013, Stadsregio Arnhem Nijmegen, vastgesteld door de Stadsregioraad SAN d.d. 24 oktober 2013.

Conclusie

De mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de gewenste uitbreiding van de detailhandel mogelijk te maken, is op zich kleiner dan 1.500 m². Daarnaast is de uitbreiding binnen een bestaand winkelcentrum (dorpscentrum van Bemmeler) gelegen en heeft het geen bovengemeentelijk effect op de verzorgingsstructuur. Daarnaast zijn zowel het eerdere plan voor een woon/winkelwand in de Loostraat als het herontwikkelde plan ten behoeve van de uitbreiding van Lidl met de Provincie besproken. Dit mede in het kader van de door de Provincie toegekende ISV-subsidie. Het totale oppervlakte aan bvo dat voor detailhandel kan worden aangewend, bedraagt op grond van onderhavig bestemmingsplan circa 785 m² bvo. Hiervan is 735 m² bestaand. Hiermee is het initiatief passend binnen beleid van de (voormalige) Stadsregio Arnhem – Nijmegen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Centrumplan 2010

Het plan past binnen het in 2003 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bemmeler vastgestelde 'Centrumplan 2010'. In dit plan wordt gestreefd naar een winkelcircuit dat bestaat uit de Dorpsstraat, Deken dr. Mulderstraat, de Markt en de Loostraat. Door realisatie van onderhavig plan, waarbij een woon-winkelwand wordt mogelijk gemaakt, wordt dit winkelcircuit voltooid.

Structuurvisie 2012-2022

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten zijn opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft. Die ambities worden niet alleen bepaald door de gemeente maar vooral door inwoners en de volksvertegenwoordiging.

Over dagelijkse voorzieningen in het centrumgebied van Bemmeler wordt het volgende vermeld:

- Bemmeler is een grote kern binnen de gemeente Lingewaard, waar veel inwoners hun dagelijkse boodschappen doen.
- Voor de leefbaarheid van de kernen in de gemeente zijn voorzieningen van groot belang. Het gaat dan om voorzieningen van goede kwaliteit en voorzieningen die goed bereikbaar zijn.
- Versterking van het karakter en de uitstraling van de centrumgebieden is van belang. Het gaat enerzijds om de gebouwde omgeving, maar ook om het herinrichten van de openbare ruimte.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt op bovenstaande aspecten ingespeeld. Met de mogelijkheid tot uitbreiding van de supermarkt wordt voorzien in het behoud van een toekomstbestendige detailhandelsvoorziening in dagelijkse artikelen. Door het opvullen van een lege, enigszins verpauperde plek in het centrum van Bemmels, wordt aan de gebouwde omgeving een kwaliteitsimpuls gegeven.

4. RUIMTELIJKE, PROGRAMMATISCHE EN MOBILITEITSASPECTEN

4.1 Detailhandel

Voorgeschiedenis

Voor het Centrum van Bemmelen is, na de herindeling, een ruimtelijk economische analyse opgesteld. Deze ligt ten grondslag aan het Centrumplan 2010 dat in juli 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op basis van deze analyse en het centrumplan zijn drie deelprojecten uitgewerkt, waarvan de bouw van een wand aan de Loostraat het laatste deelproject is. Eerdere, reeds gerealiseerde deelprojecten zijn:

- de herontwikkeling van het Liduinaterrein met de bouw van een supermarkt en de bouw van 75 woningen;
- MGZ/Assenburg met een uitbreiding van de winkelveorzieningen op de Markt en een renovatie van het bestaande overdekte winkelcentrum 'de Assenburg' en het toevoegen van 40 woningen;

Uit de ruimtelijk economische analyse blijkt dat in het Centrum, na realisatie van deze projecten, nog voldoende ruimte overblijft voor het bouwen van een winkelwand aan de Loostraat, tussen de Dorpsstraat en de toegang naar het parkeerterrein (Pollenbrink). Hierbij wordt zowel gedacht aan de uitbreiding van de bestaande supermarkt aan de Pollenbrink als aan de toevoeging van speciaalzaken en dagwinkels in de non-foodsector.

Sinds de vaststelling van het centrumplan 2010 in juli 2003 is de situatie in de detailhandel en op de Woningmarkt echter aanzienlijk gewijzigd. De plannen voor de derde en laatste fase van de realisatie van het Centrumplan zijn aan deze gewijzigde omstandigheden aangepast.

Uitbreiding winkelaanbod

In voorliggend plan wordt de bestaande supermarkt met 612 m² bruto vloeroppervlak (bvo) vergroot en wordt circa 172 m² bvo toegevoegd bedoeld voor kleinere commerciële ruimten aan de Markt. Het huidige bvo van de supermarkt bedraagt circa 735 m² bvo (625 m² wvo).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikke-

ling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Deze ladder omvat de volgende stappen:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Er is in onderhavig geval sprake van een binnenstedelijke herstructureringsopgave waarbij een bestaande supermarkt wordt uitgebreid ter plaatse van verouderde woon/winkelpanden. Op dergelijke herstructureringsopgaven is in veel gevallen geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het 1) om her herstructureren/transformeren van bestaande stedelijke functies gaat en 2) het om een beperkte uitbreiding van een bestaande functie (in dit geval detailhandel/een supermarkt gaat).⁴ Echter vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid en gezien de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State⁵ waarbij – als er sprake is van functieverandering en nieuwbouw van een zeker omvang - dit wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien dient te worden, is ervoor gekozen het plan toch te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de beoogde ontwikkeling gaat het om een functieverandering en dan kan het toepassen van de Ladder aan de orde zijn.

Eerste trede: actuele regionale behoefte

Wanneer het winkelaanbod in het verzorgingsgebied van Bommel vergeleken wordt met kernen van vergelijkbare omvang, dan blijkt dat het aanbod beperkt is⁶. Bommel telt 62 winkels, van totaal ca. 13.300 m² wvo. Plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal tellen gemiddeld 86 winkels, van totaal circa 24.900 m² wvo. In de bijlage is een overzicht van het detailhandelsaanbod in Bommel opgenomen. Uit het DPO-advies van Seinpost⁷ blijkt dat specifiek voor de uitbreiding van het aantal m² supermarkt, dat middels dit bestemmingsplan mogelijk is gemaakt, getalsmatig gezien de behoefte ontbreekt, maar dat niet verwacht wordt dat deze beperkte toevoeging er toe zal leiden dat andere supermarkten hierdoor, om bedrijfseconomische redenen hun deuren moeten sluiten. Ook zal de realisatie van deze uitbreiding niet leiden tot een ontwrichting van de winkelstructuur.

⁴ ABRS, 3 december 2014, 201402314/1/R1 (Meerssen)

⁵ ABRS 5 maart 2014, 201303469/1/R3 (Ekkersrijt, Son en Breugel)

⁶ DPO-advies centrumplannen Bommel en referentiecijfers Locatus 2015

⁷ DPO advies centrumplannen Bommel, Seinpost, september 2015 (als bijlage opgenomen).

Door de komst van deze supermarkt worden de keuzemogelijkheden voor de consument, gemeentebreed, vergroot.

Het mogelijk maken van de uitbreiding voorziet daarmee in kwantitatieve zin in een (toekomstige) lokale behoefte.

In kwalitatieve zin wordt door vergroting van het areaal detailhandel, bestaande uit de supermarkt en het toevoegen van een aantal kleinere commerciële ruimten, de lokale consumentenverzorging verbeterd en worden ruimtelijke problemen verholpen:

- Het plan maakt de uitbreiding van de (discount) supermarkt mogelijk tot de minimale omvang die noodzakelijk is voor een dergelijke discount supermarkt en de realisatie van één of twee kleinere commerciële ruimten op de locatie van enkele, reeds gesloopte, verouderde woon/winkelpanden in het Centrum van Bemmelen. Het gaat om het uitbreiden van een bestaande supermarkt, die een zodanig ruimtegebrek heeft dat hij niet meer aan de minimale kwaliteitseisen voldoet. Specifiek voor de supermarkt geldt dat deze met circa 625 m² wvo niet meer aan de hedendaagse maatstaven voldoet. Deze omvang is te gering om de consument op een goede manier te bedienen qua assortiment, uitstraling en gemak. Voor een perspectiefvolle moderne discount supermarkt wordt in bestaande en nieuwbouwsituaties tegenwoordig uitgegaan van een minimale omvang van ca. 1.000 tot 1.200 m² wvo⁸. Voorliggend uitbreidingsplan van de supermarkt behelst een beperkte uitbreiding van circa 612 m² bvo. De uitbreiding is dan ook niet gericht op een uitbreiding van het aanbod maar op een kwaliteitsverbetering van de huidige supermarkt waarbij gedacht moet worden aan bredere gangpaden, meer ruimte bij en vóór de kassa's, een betere en ruimere uitstalling van de producten etc. Deze uitbreiding draagt bij aan een veraangenaming van het boodschappen doen bij Lidl, één van de vier in Bemmelen aanwezige supermarkten die samen met Jumbo, Coöp en Albert Heijn het aanbod aan supermarkten vormt. Doordat de verbeteringen gericht zijn op bovengenoemde aspecten en er marktruimte aanwezig is, zullen de omzeteffecten beperkt zijn. Hierdoor is ook het effect op de omliggende winkelgebieden beperkt. De modernisering van de discount supermarkt volgt daarmee de belangrijkste trends in de supermarktenbranche. De modernisatie is vooral bedoeld om de continuïteit voor de komende jaren te garanderen. Kleinere supermarkten hebben steeds minder bestaansrecht. Bovendien past de uitbreiding van de supermarkt in het 'Regionaal Programma Detailhandel 2013'. Hierin is vastgelegd dat supermarkten van moderne omvang de trekkers vormen voor dorps-, wijk- en buurtcentra. Een bijkomend positief effect op de consumentenverzorging is, dat dankzij het toevoegen van een aantal kleinere commerciële ruimten (bestemd voor detailhandel, maatschappelijk, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren en/of horeca het beoogde winkelrondje Dorpsstraat, Deken Dr. Mulderstraat, Markt, Loostraat grotendeels wordt voltooid waardoor de centrumstructuur wordt verstevigd. De commerciële ruimten met entrees aan de zijde

⁸ De gemiddelde omvang van een supermarkt in Nederland in kernen met 10.000 – 15.000 inwoners is 1.006 m² wvo (bron Locatus 2015). In deze referentiegroep bevinden zich nog diverse kleinschalige verouderde supermarkten die het gemiddelde naar beneden halen.

van de Markt vormen de verbindende schakel met de overkant van de Markt en bevorderen de eenheid in de Centrumontwikkeling van Bemmeler. Vanuit stedenbouwkundig/architectonisch oogpunt is het van belang dat ter plaatse van de Markt een bebouwingswand ontstaat en dat het nieuwe plan zich voegt binnen de bestaande bebouwingswand. Verder krijgt de Pollenbrink een betere aansluiting op de rest van het Centrum. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de belevingswaarde van het plein verbeterd doordat er een vierde bebouwingswand wordt voorzien.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de lokale consumentenverzorging verbeterd, de ruimtelijk-functionele structuur van het centrum wordt geoptimaliseerd en de ondernemers in het centrum wordt een beter perspectief geboden (aantrekkelijkheid winkelcentrum wordt groter). Met bovengenoemde argumenten in het achterhoofd voorziet het initiatief in een positief effect op het leef-, woon-, en ondernemersklimaat in Bemmeler.

Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Bij voorliggend initiatief is dit het geval. Het plangebied bevatte namelijk twee gebouwen met op de begane grond commerciële ruimten. De gebouwen zijn ten behoeve van het plan verwijderd.

Bovendien is de leegstand in het centrum van Bemmeler beperkt. In het centrum van Bemmeler staat slechts 6,3% van de panden leeg (peildatum Locatus augustus 2015). Gemiddeld ligt dit percentage in Nederland in de referentiecategorie (kernverzorgende centra klein) op 7,2%. Een frictieleegstand van 2 tot 5% in winkelgebieden is acceptabel en zelfs gezond om ondernemers de gelegenheid te geven een nieuwe locatie te vinden en/of uit te breiden.

Derde trede

Voor trede 3 van de Ladder is het vooral van belang dat de locatie in stedelijk gebied ligt. Dit is voor de locatie het geval.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een kans op onacceptabele leegstandseffecten en ontwrichting van de structuur. Bovendien wordt de centrumstructuur van Bemmeler als geheel er door versterkt.

Duurzame ontwrichting

Voor de beoordeling of het toevoegen van extra detailhandelsruimte dan wel het uitbreiden van bestaande detailhandelsruimte mogelijk is, is het van belang of deze uitbreiding en/of toevoeging zal leiden tot een ontwrichting van het voorzieningenniveau. Of hiervan sprake is wordt niet beoordeeld vanuit concurrentie aspecten, maar vanuit het oogpunt van de consument. Van belang is dat voor consumenten binnen een bepaald gebied een

voldoende voorzieningenniveau behouden blijft, zodat zij op een aanvaardbare afstand hun boodschappen kunnen doen. Daarnaast moet nagegaan worden of de ontwikkeling zal leiden tot duurzame leegstand elders in het Centrum.

De uitbreiding van het winkelaanbod behelst slechts een beperkte uitbreiding van circa 785 m² bvo waarvan een groot deel wordt benut voor het vergroten van de bestaande supermarkt. De uitbreiding is dermate beperkt en het verzorgingsgebied is zo afgebakend dat de koopstromen naar het winkelgebied niet substantieel vergroten. Hierdoor zijn er geen structurele negatieve effecten te verwachten op de structuur van boodschappen-centra in de gemeente Lingewaard en zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur in de gemeente. Daarnaast zal de beoogde ontwikkeling geen onacceptabele leegstandseffecten tot gevolg hebben in het Centrum omdat er sprake is van marktruimte en de huidige leegstand in het centrum beperkt is.

In de bijlage is een overzicht van het detailhandelsaanbod en de leegstand in Bemmelen opgenomen.

4.2 Ruimtelijke aspecten

Het onderhavige plan draagt ruimtelijk en economisch bij aan het versterken en vernieuwen van de bestaande detailhandelsstructuur van het Centrum van Bemmelen. Met de bouw van dit plan en de herinrichting van de Loostraat wordt de laatste fase van het Centrumplan Bemmelen gerealiseerd. Ruimtelijk vormt de uitbreiding een essentiële schakel in de afronding van dit kernwinkelgebied. Door de realisatie van dit plan krijgt de Markt een vierde 'wand'. De aan de Loostraat gesitueerde dagwinkels dragen, ruimtelijk, bij aan de belevingswaarde van de Markt. In verband hiermee is het gewenst om aan de marktzijde entrees te situeren. Met de realisatie van dit plan wordt de detailhandelsstructuur in Bemmelen versterkt, er is geen sprake van een ontwrichting van de winkelstructuur. Het plan leidt ook niet tot leegstand, de bestaande supermarkt wordt uitgebreid en voor de dagwinkels hebben zich reeds gegadigden gemeld.

Door de realisatie van dit plan wordt het 'Centrumplan 2010' voltooid. Dit plan draagt zowel functioneel, door de uitbreiding en modernisering van de bestaande supermarkt tot een eigentijdse moderne supermarkt als ruimtelijk, door de realisatie van een vierde wand aan de Markt, bij aan de vergroting van de aantrekkelijkheid van het Centrum van Bemmelen.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De entree van de supermarkt wordt op de huidige plek aan de Pollenbrink, gehandhaafd. Hier bevinden zich ook de parkeervoorzieningen. De ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats via het gedeelte van de Pollenbrink, gelegen tussen de Poortmannen en de supermarkt. Deze situatie wijzigt niet na uitbreiding van de supermarkt en de bouw van de dagwinkels. Ook de bevoorrading, aan de toegangsweg naar het parkeerterrein, blijft op de huidige plek gehandhaafd.

Parkeren

Parkeernormen

Voor de berekening van de parkeerbehoefte worden de CROW-normen gehanteerd (publicatie 182). Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt, met uitzondering voor betaalbare woningen, de minimale bandbreedte gehanteerd. Voor betaalbare woningen geldt de maximale bandbreedte. Bemmeler kan worden aangemerkt als 'weinig stedelijk'. De locatie ligt in het dorpscentrum van Bemmeler. De parkeernormen gelden voor 'wijk-, buurt- en dorpscentra', hierbinnen is sprake van een menging aan functies. Binnen deze norm wordt geen onderscheid gemaakt naar supermarkten, dagwinkels, horeca, kantoren etc. Op basis van deze uitgangspunten geldt een norm van 3 parkeerplaatsen/100 m² bvo.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte bedraagt:

	oppervlakte	parkeernorm	benodigd aantal parkeerplaatsen
uitbreiding centrumfuncties	1.043 m ² bvo	3 pp/100 m ² bvo	32 pp

Aanwezige parkeergelegenheid

Bij de herinrichting van de Pollenbrink is het aantal parkeerplaatsen (op verzoek van Lidl) met 60 parkeerplaatsen uitgebreid van 50 naar 110 parkeerplaatsen.

De voor de uitbreiding van MGZ/Assenburg benodigde parkeerplaatsen zijn in de parkeerkelder onder de Markt gerealiseerd en op het parkeerterrein vóór Albert Heijn. In de planvorming voor de uitbreiding van MGZ/Assenburg is, gelet op deze uitbreiding van de parkeercapaciteit aan de Pollenbrink, in 2010 voor de aanleg van 25 parkeerplaatsen vrijstelling verleend. Dit betekent dat er ten behoeve van dit bouwplan op het parkeerterrein aan de Pollenbrink 35 parkeerplaatsen zijn toegevoegd. De benodigde parkeerbehoefte bedraagt 32 parkeerplaatsen, met de aanleg van deze 35 parkeerplaatsen wordt in de parkeerbehoefte voorzien. Daarbij is in de planregels geborgd dat voorzien moet worden in de aanleg van voldoende parkeergelegenheid, waarmee ook bij een geringe

afwijking van het bouwplan of de verdeling in m² zoals hierboven als uitgangspunt gehanteerd, een gelijkblijvende of afnemende parkeerdruk is gewaarborgd.

Opheffen tijdelijke parkeerplaatsen

Ten behoeve van de bouwwerkzaamheden voor de ondergrondse parkeerkelder heeft de gemeente in 2010 aan Lidl gevraagd om de twee voormalige winkelpanden, die destijds nog op het nu te bebouwen gebied stonden, te slopen, om hier, gedurende de bouwperiode, tijdelijke parkeerplaatsen aan te kunnen leggen. Na het gereedkomen van de parkeerkelder was het de bedoeling om deze gelijk te verwijderen. Op het betreffende perceel zijn 39 tijdelijke parkeerplaatsen gesitueerd. Daar als gevolg van de gewijzigde situatie op de woningmarkt het plan voor de uitbreiding van Lidl is herontwikkeld, heeft de planvorming langer op zich laten wachten dan gepland. Daar de locatie gedurende langere tijd braak bleef liggen zijn de tijdelijke parkeerplaatsen gehandhaafd. Deze parkeerplaatsen voorzien niet in de parkeerbehoefte voor dit plan. Wel kan opgemerkt worden dat het herinrichtingsplan voor de Loostraat voorziet in de aanleg van 24 extra parkeerplaatsen in het openbare gebied. Samen met de 6 parkeerplaatsen die 'over' zijn aan de Pollenbrink ontstaat hierdoor een overschot van 30 parkeerplaatsen die gesitueerd zijn in het kernwinkelgebied en vallen binnen de 'blauwe zone'.

Laden en lossen.

Het laden en lossen van de supermarkt is mogelijk op de locatie van de bestaande expeditie.

5. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

5.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek⁹ is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De volledige rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgt een samenvatting met de conclusies en aanbevelingen.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied de Gelderse Poort (Rijntakken) ligt op ongeveer 0,6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard van de ontwikkeling (bestaande centrumfunctie met beperkte additionele verkeersaantrekkende werking) wordt geen significante negatief effect verwacht. Dit is aangetoond middels stikstofdepositieberekeningen in Aeries. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuur Netwerk (voormalig EHS) en tevens buiten de Groene Ontwikkelingszone zoals deze is vastgesteld op de kaart van de omgevingsverordening Gelderland (juli 2015). Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

Flora en faunawet, soortenbescherming

- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de bomen aan de rand van het plangebied. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

⁹ Quicksan Flora en fauna Loostraat-Pollenbrink te Bommel, BRO Bostel, 14 april 2011, geactualiseerd d.d. 7 september 2015.

- Indien rekening gehouden wordt met de kraamtijd en paartijd van mogelijk in de bestaande bebouwing aanwezige vleermuizen, is geen negatief effect op vleermuizen te verwachten.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, vogels, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Conclusie

Er is geen sprake van een aantasting van de gebiedsbescherming. Met in achtname van bovengenoemde aandachtspunten zullen er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zullen, gezien de geringe oppervlakte en door de huidige stand van zaken (gebouw is reeds gesloopt, beplantingen zijn verwijderd), geen bijzondere of beschermde natuurwaarden verloren gaan.

5.2 Water

Waterparagraaf

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets staat voor het proces waarin relevante wateraspecten bij de planvorming worden meegenomen. De waterparagraaf is de schriftelijke motivering waarbij wordt omschreven hoe bij de planvorming rekening wordt gehouden met de relevant wateraspecten. De waterparagraaf is opgesteld voor het gehele plan.

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van de provincie Gelderland, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het Waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan 2010-2015, de nota 'Nota Rioleringsbeleid 2005'. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit.

Het Waterschap maakt onderscheid in het schaalniveau van de plannen. In de brochure Partners in Water staat het proces van de watertoets beschreven, zoals Waterschap Rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde van Waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke uitbreidingsplannen in stedelijk gebied met een toename van verharding kleiner dan 500 m² hebben geen compensatie voor verlies aan waterberging nodig. Voor herstructureringen geldt de nota Rioleringsbeleid 2005 en de daarin opgenomen hemelwaterbeslisboom. Dit plan maakt een herinvulling binnen bestaand bebouwd gebied mogelijk.

De gemeente Lingewaard beschikt over een gemeentelijk Waterplan en is bezig met de uitvoering hiervan.

Uitgangspunten waterbeheerder(s)

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

Voor ruimtelijke plannen zijn de gebruikelijke uitgangspunten voor ruimtelijke plannen van toepassing (Brochure Partners in Water en het Achtergronddocument Watertoets). Daarnaast is voor het plangebied de hemelwaterbeslisboom van het Waterschap Rivierenland relevant.

Uitgangspunten gemeente Lingewaard

Bij het opstellen van deze waterparagraaf zijn door de gemeente Lingewaard geen specifieke uitgangspunten met betrekking tot riolering benoemd.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

De planlocatie is in de huidige nagenoeg volledige bebouwd en verhard terrein. Het plangebied ligt in bestaand centrumgebied van de kern Bemmeler. Aan alle zijden wordt de planlocatie omgeven door bebouwde terreinen. Het plangebied en omgeving mogen als 'versteend' worden beschouwd.

Bodem en grondwater

De maaiveldhoogte in het plangebied ligt circa 12 meter +NAP. De bodem op de planlocatie en directe omgeving bestaat uit rivierkleigronden. De grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied zijn niet gekarteerd op de provinciale Wateratlas van de provincie Gelderland. Gezien het feit dat het plangebied in een centrumlocatie is gelegen, mag worden aangenomen dat de afstand tussen maaiveld en grondwaterstanden groot genoeg is om bebouwing toe te laten. In de huidige situatie zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Dergelijke grondwaterstanden vormen derhalve geen belemmering voor het realiseren van bebouwing. De ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot grondwaterspiegel) is voldoende groot.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Op de planlocatie en directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. De kern Bemmeler wordt aan de zuidzijde begrensd door de Waal. De Waal ligt echter op grote afstand van de projectlocatie.

Rioleringsaspecten

In de huidige situatie zijn de opstallen in het plangebied zijn aangesloten op de gemengde riolering van de gemeente Lingewaard

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

Toename verhard oppervlak

Het plan voorziet in sloop en herbouw van bebouwing. Gezien het feit dat de planlocatie in de huidige situatie (nagenoeg) geheel verhard of bebouwd is, kan worden gesteld dat er niet, of slechts een marginale toename van verhardingen plaatsvindt. Het is zeker dat deze marginale verhardingstoename onder de ondergrens van 500 m². Voor dergelijke kleine toenames van verharding geldt een vrijstelling van de compensatieplicht.

Omgaan met afvalwater

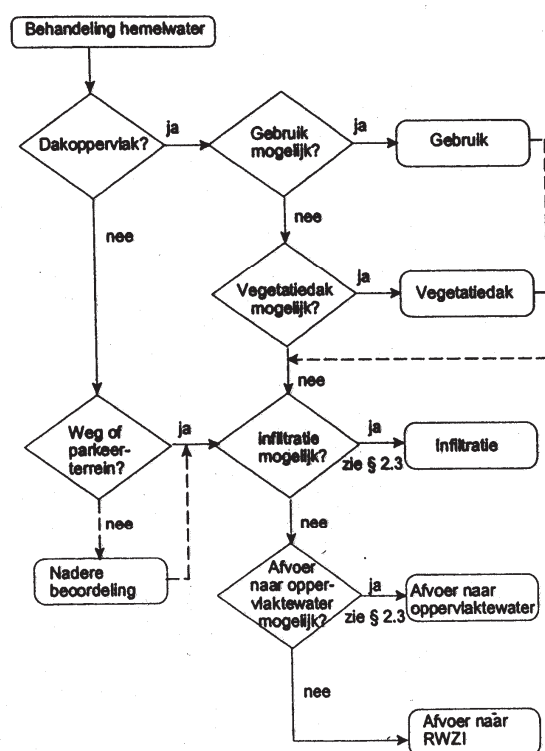
Ten behoeve van de nieuwe bebouwing zullen nieuwe rioolaansluiting moeten worden gerealiseerd voor in elk geval de afvoer van afvalwater.

Omgaan met hemelwater

Bij de omgang met hemelwater is de hemelwaterbeslisboom (zie figuur 5.1) van het Waterschap Rivierenland richtinggevend. Deze hemelwaterbeslisboom is een bijlage bij de Nota rioleringsbeleid. De beslisboom is een uitwerking van de volgende voorkeursvolgorde.

Deze voorkeursvolgorde is niet dwingend:

1. Gebruik van hemelwater,
2. Hemelwater opvangen op een vegetatiedak (= voorkómen afvoer),
3. Infiltratie van hemelwater zonder overloop,
4. Infiltratie van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater,
5. Hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
6. Hemelwater afvoeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.



Figuur 5.1: ingevulde hemelwaterbeslisboom

Elke inspanning om hemelwater op het terrein zelf te verwerken wordt daarbij toegejuicht aangezien dat de hoeveelheid af te voeren hemelwater beperkt.

De hemelwaterbeslisboom invullend, blijkt dat (her)gebruik van hemelwater en toepassing van vegetatiedaken mogelijk zijn. Dergelijke keuzen zijn (zeker op bestemmingsplanniveau) niet afdwingbaar. Infiltratie van hemelwater is gezien de bodemgesteldheid niet mogelijk en afvoer naar oppervlaktewater evenmin. Er resteert een afvoer naar de RWZI (via het aanwezige rioleringsstelsel).

Op dit moment wordt een afvoer van hemelwater op de uit te breiden schoonwaterriolering aangehouden (zie afbeelding 5.2). Hergebruik en toepassing van vegetatiedaken kunnen de hoeveelheid af te voeren hemelwater beperken.

Met het oog op een goede grond- en oppervlaktewaterkwaliteit dient te worden opgemerkt dat oppervlakken die in contact komen met hemelwater niet mogen worden vervaardigd van uitlopende bouwmaterialen (zoals zink).

Watervergunningsplicht

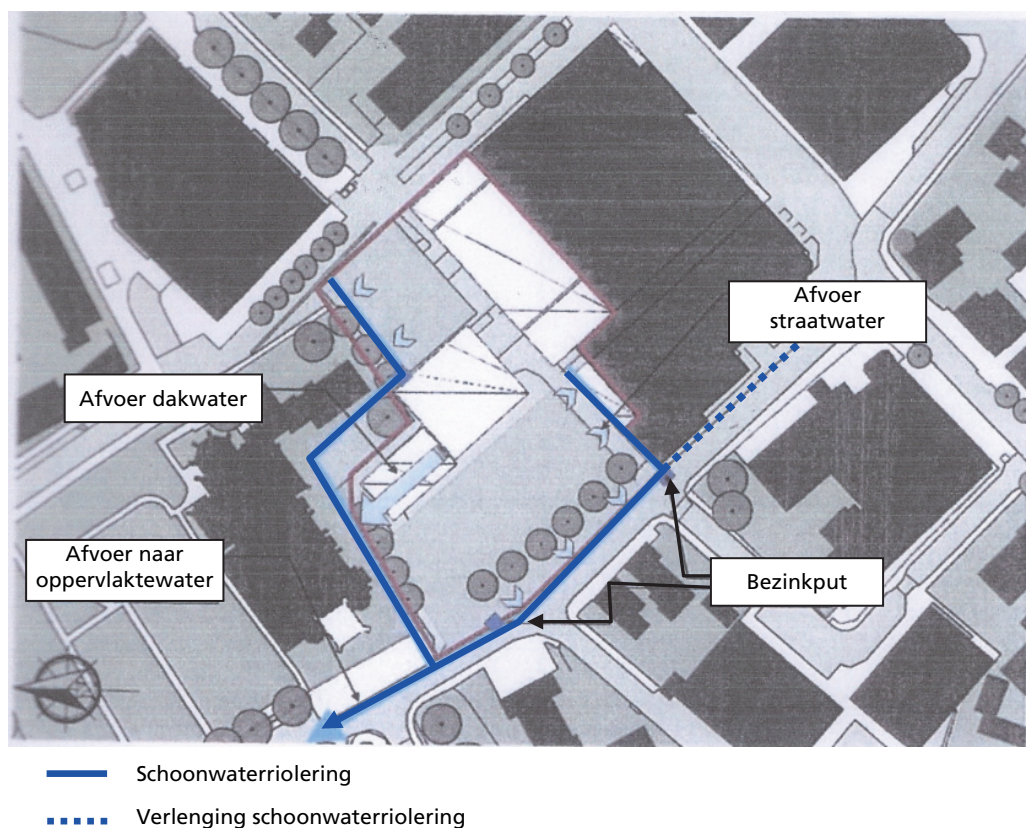
Aanvullend aan de ruimtelijke procedure is het nodig om voor sommige plannen een watervergunning aan te vragen. Voor onderhavig initiatief is de aanvraag van een watervergunning niet nodig.

Conclusie en aanbeveling

Het bestemmingsplan, dat de herbouw van bebouwing mogelijk maakt, kan vanuit waterhuishoudkundig oogpunt doorgang vinden. Het plan is dermate klein van omvang dat compenserende waterberging niet noodzakelijk is (verhardingstoename kleiner dan 500 m²). Met het plan worden geen bestaande waterhuishoudkundige en waterstaatkundige belangen geschaad.

Gezien het ontbreken van mogelijkheden om hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater en het ontbreken van infiltratiemogelijkheden, wordt geadviseerd om hemelwater via de aanwezige riolering af te voeren. Door de gemeente wordt het schoonwaterriool in de Loostraat verlengd, waarop de hemelwaterafvoer vanuit het plangebied kan worden aangesloten. Een en ander is onderwerp van overleg geweest met het waterschap.

Afvoer beperkende maatregelen als (her)gebruik van hemelwater en toepassing van vegetatiedaken worden aanbevolen maar kunnen niet dwingend worden voorgeschreven en zijn om stedenbouwkundige redenen niet gewenst.



Figuur 5.2: Schematische weergave hemelwaterafvoer, toekomstige situatie

5.3 Archeologie

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. De gemeente Lingewaard heeft door het opstellen van een eigen archeologische beleidsadvieskaart deze verwachting gespecificeerd. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden en de tot nu toe bekende archeologische vindplaatsen aangegeven.

Het plangebied heeft op deze beleidsadvieskaart een zeer hoge verwachting op het vinden van archeologische resten (zie figuur 5.3). Binnen deze zones is een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien er bodemverstoring gaat plaats vinden dieper dan 30 cm-mv over een oppervlak groter dan 30 m².

Echter, in bijna het gehele plangebied staat reeds bebouwing of heeft bebouwing gestaan. Deze gronden zijn derhalve flink geroerd. De kans op het vinden van archeologische resten in gronden die reeds verstoord zijn is nihil. Een archeologisch onderzoek op deze delen is niet zinvol en hoeft niet uitgevoerd te worden. Ter plaatse van de Markt (tegenover het plangebied) is uitvoerig archeologisch onderzoek en een archeologische opgraving uitgevoerd. De archeologische vondsten hebben zich beperkt tot twee middeleeuwse erven met een zeer beperkt aantal archeologische vondsten. De zeer hoge archeologische verwachting is ter plaatse van de Markt niet bevestigd en in planologische zin rust op alle omliggende gronden rondom het plangebied geen archeologische bescherming.

Gezien de resultaten bij onderzoeken rondom het plangebied, waarbij vrijwel niets is aangetroffen en de geringe grootte van het plangebied is besloten geen nader onderzoek op te starten.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Voor het plangebied heeft een verkennend en nader bodemonderzoek¹⁰ plaatsgevonden. Deze toelichting geeft uitsluitend de conclusie weer van het bodemonderzoek. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

Conclusie

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de oprit (omgeving boring 1) een matig tot sterke verontreiniging met zink en lood in de grond aanwezig is. Op basis van nader onderzoek blijkt de omvang van de verontreiniging geraamd op 18m³, waardoor er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op het overige terrein zijn van de geanalyseerde stoffen slechts lichte verhoging aangetroffen.

¹⁰ Verkennend en nader bodemonderzoek Loostraat 7-9 te Bommel. Enviroplan nr: P-20105801/RO115 juli 2010.

De matig tot sterk met lood en zink verontreinigde grond rondom boring 1 dient separaat te worden ontgraven en afgevoerd naar een grondreinigingsbedrijf. Het plangebied zal naar aanleiding van dit onderzoek worden gesaneerd.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu-hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹¹.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden is er sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden mogen in deze gebieden 1 afstands-stap verkleind worden.

¹¹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Doorwerking in het plangebied

Het plangebied bevat de realisatie van centrumfuncties waaronder detailhandel en een supermarkt alsmede de bestemming van bestaande centrumfuncties en bovenwoningen. De centrumfuncties betreffen niet in alle gevallen gevoelige objecten (in het geval van geur in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij wel). In de omgeving liggen echter geen bedrijven met geurhindercontouren over het plangebied.

Het onderhavige gebied is aan te merken als een gemengd gebied. De afstanden kunnen derhalve met één stap worden verkleind. Het gebied bevat woningen afgewisseld met bedrijven, kantoren, horeca en winkels en er is in de huidige situatie al sprake van centrumfuncties (de supermarkt) met erboven woningen. In de huidige situatie is er al sprake van functiemenging en bij de gemeente zijn er geen klachten over overlast bekend. Bovendien is het overgrote deel bestemd als 'Centrum' waarin naast woningen meerdere functies zijn toegestaan. In het kader van deze bestemming is derhalve reeds beoordeeld dat de functies binnen de bestemming 'Centrum' acceptabel zijn. Daarbij wordt de combinatie van een supermarkt (en detailhandel) met daarboven woningen in de VNG-brochure in centrumgebieden aanvaardbaar geacht. Het aspect 'Bedrijven & milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.6 Akoestiek (wegverkeerslawaaï)

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï, om de gevelbelasting op gevoelige objecten te berekenen, is derhalve niet nodig. Het aspect akoestiek vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Akoestische aspecten met betrekking tot het geluid van inrichtingen is behandeld in paragraaf 5.6 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹² vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹³.

¹² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

¹³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transport-routes) of dat risico volle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle objecten. Het zwembad de 'De Hoenderik' (dat nog wel als zodanig bestemd is, maar feitelijk niet meer als zodanig gebruikt wordt) had voorheen een melding/vergunning voor de opslag van chloor. Deze melding/vergunning is ingetrokken en anno september 2015 is er uitsluitend sprake van een melding voor de Stichting Muziekgezelschappen Bemmelen. Hiervoor is geen risicocontour opgenomen. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.8 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. In deze paragraaf, ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit, is de basis gelegd voor een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL.

In het NSL is geborgd, dat vanaf 11 juni 2011 aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) wordt voldaan, en vanaf 1 januari 2015 aan de Europese grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂). Tot deze momenten heeft Nederland uitstel (derogatie) gekregen van de Europese unie om aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof te voldoen. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn, conform de Handreiking Rekenen aan Luchtkwaliteit, in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Rekening houdende met de verkregen derogatie dient iedere plek in Nederland op 1 januari 2015 aan de grenswaarden van stikstofdioxide te voldoen. De derogatietermijn voor fijn stof (PM₁₀) is inmiddels verlopen. Overal in Nederland moet voldaan worden aan de norm van 40 µg/m³ voor fijn stof.

Het plan in relatie tot het wettelijk kader

In navolging van artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer kan worden gesteld dat een ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang kan vinden indien wordt voldaan aan één van de volgende punten:

- a. Er is geen sprake van normoverschrijding;
- b. Er is per saldo sprake van een verbetering (saldobenadering);
- c. Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit;
- d. Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De beoogde ontwikkeling, die met deze planwijziging mogelijk wordt gemaakt, is niet opgenomen in het NSL. Onderzocht is wat het effect van dit plan is op de luchtkwaliteit en of voldaan wordt aan de vigerende normen uit de Wet milieubeheer.

Onderzoek

Er wordt onderscheid gemaakt in projecten die wel en 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. Het onderhavige plan staat niet als zodanig benoemd in de categorie die nooit in betekende mate bijdragen. Derhalve wordt de mate van luchtverontreiniging door middel van de NIBM-tool aangetoond. De resultaten worden in figuur 5.4 weergegeven. Er wordt uitgegaan van 680 extra voertuigbewegingen (zie berekening in onderstaande tabel) en een percentage van 1% vrachtverkeer.

Tabel: verkeersaantrekkende werking nieuw functies (worst-case)

	Eenheid	Verkeersgeneratie	Aantal mvt/etmaal
Centrumfuncties	$172 \text{ m}^2 + 259 \text{ m}^2 = 431 \text{ m}^2$	37,4 mvt per 100 m ² bvo	162
(discount) Supermarkt	612 m ²	84,7 mvt per 100 m ² bvo	518
Totaal			680

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	680
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,73
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.4. NIBM-tool

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Conclusie

Conform de bovenstaande NIBM-tool draagt het onderhavige plan Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarbij worden met het plan geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk gemaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Aanleiding voor deze herziening van het vigerende bestemmingsplan is uitbreiding van de bestaande supermarkt. Naast de uitbreiding van de bestaande supermarkt worden centrumfuncties op verdieping mogelijk gemaakt. Bij het opstellen van de herziening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Kom Bommel'.

6.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan 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

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van woningen buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige 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 de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

- *Afwijken van de gebruiksregels*: het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*: Ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van de boerderij is opgenomen dat zonder omgevingsvergunning het pand niet gesloopt mag worden.

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*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid tot afwijken in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.
- *Overige regels*: in dit artikel is de strafbepaling opgenomen

6.2.4 Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond

en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming. Deze wordt hieronder kort toegelicht.

‘Centrum’

De voor ‘Centrum’ bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen op de verdieping, detailhandel, maatschappelijk, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren en winkelondersteunende horeca. De supermarkt is alleen toegestaan op de locatie waar op de verbeelding een aanduiding is opgenomen. Voor de overige functies alsmede voor een kantine en kantoor ten behoeve van de supermarkt geldt dit niet. Daarnaast is vastgelegd dat detailhandel en de supermarkt (met uitzondering van kantoor en kantine ten dienste van de detailhandel en/of supermarkt) uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

Verder zijn bijbehorende functies zoals wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en duikers toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Verder is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

7. MAATSCHAPPELIJKE EN FINCANCIELE VERANTWOORDING

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.1.1 Inspraak

De gemeente Lingewaard maakt geen gebruik van inspraak in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen het plan inzien en zienswijzen indienen bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

7.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is niet nodig.

