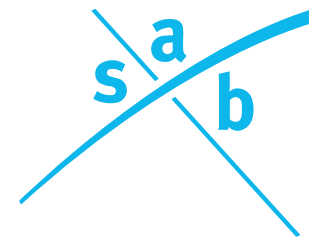




ZANDESTRAAT BEMMEL STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

[correspondentie SAB](#)

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

[bezoekadres Arnhem](#)

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

[bezoekadres Amsterdam](#)

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

PROJECTNUMMER: 190334
8 JANUARI 2020



BEMMEL

PARK LINGEZEGEN

ZANDESTRAT



DEELGEBIED 2

WAALDIJK



DEELGEBIED 1

BUURTSCHAP DE PAS

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE ZANDESTRAAT BEMMEL

INLEIDING

Aanleiding

Binnen de gemeente Lingewaard en in het bijzonder in de kern Bemmelse is behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties. Doordat Bemmelse ingeklemd ligt tussen de A15, N839, park Lingezege en de uiterwaarden is het aantal mogelijke locaties beperkt. De gemeente heeft dan ook de locatie aan de Zandsestraat op het oog om woningbouw te ontwikkelen. Enerzijds is het een aantrekkelijke locatie die veel potentie biedt om bijzondere woonmilieus te realiseren. Zo zou aansluitend op de Pas een wervend woonmilieu kunnen ontstaan dat een brede doelgroep vanuit de omgeving aantrekt en daarmee een bijdrage levert aan de regionale opgave vanuit de Economic Board. Anderzijds ligt de locatie in een bijzondere landschappelijke omgeving en ligt er bijvoorbeeld een hoogspanningstracé door het plangebied. Daarom heeft de gemeente Lingewaard behoefte aan een integrale stedenbouwkundige en landschappelijke visie om de mogelijkheden van woningbouw inzichtelijk te maken en tevens ruimtelijke kaders mee te geven voor de verdere uitwerking.

De gemeente Lingewaard beoogt in het zuidelijk deel een bijzonder wervend woonmilieu te realiseren dat aansluit bij De Pas (ruime vrije kavels t.b.v. particulier opdrachtgeverschap). In het noordelijke deelgebied zal de glastuinbouw plaats maken voor woningbouw. De intentie is om hier een landelijke woonbuurt te realiseren, waarbinnen diverse woningtypes een plek krijgen. Daarbij dient de nieuwe buurt in de toekomst uitgebreid te kunnen worden richting de Teselaar.

De locatie

Het plangebied bevindt zich aan de zuidkant van Bemmelse, direct ten oosten van de Zandsestraat. Het plangebied kent op dit moment een agrarische functie en vormt een open gebied tussen Bemmelse en buurtschap de Pas. Midden door het plangebied loopt een bovengronds hoogspanningstracé (150kV), waarvan de masten duidelijk herkenbaar zijn in het open landschap.

Ten oosten van het plangebied liggen de Waaldijk en de Waal. De Waaldijk is op enkele punten waarneembaar vanaf de Zandsestraat. Beplanting op de kavelgrenzen beperkt soms de zichtbaarheid van de dijk. Ten westen van het plangebied ligt landschapspark Lingezege. Daarmee vormt het plangebied een geweldige plek om te wonen, maar is tevens een zorgvuldige inpassing van groot belang.

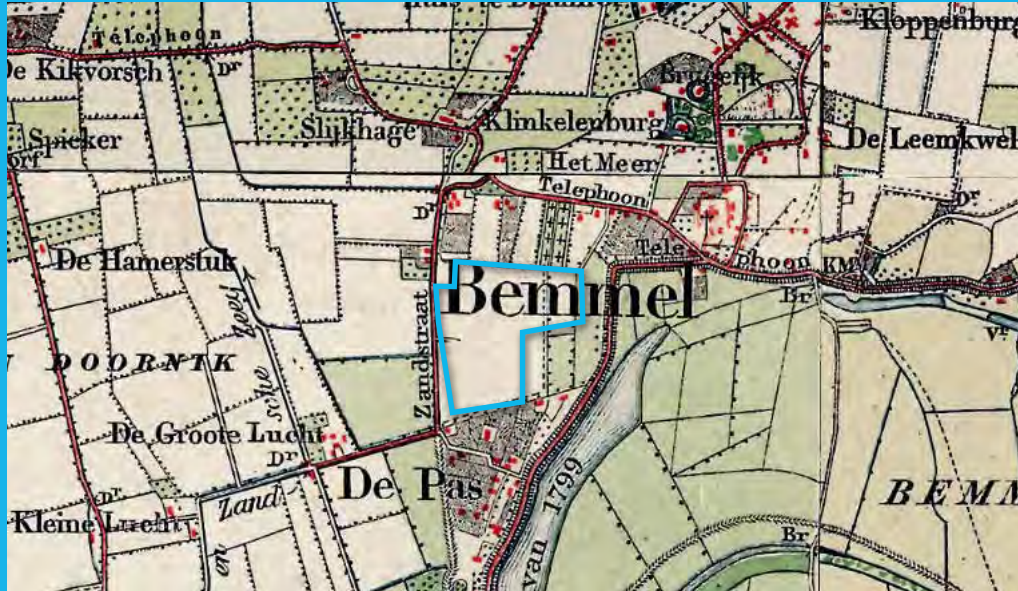
Leeswijzer

Dit document bevat een integrale stedenbouwkundige visie voor de realisatie van woningbouw in twee deelgebieden. In deze visie staat een goede landschappelijke inpassing voorop. Het is daarom van groot belang om de karakteristieken van de omgeving in kaart te brengen en hier zorgvuldig op aan te sluiten. Hiervoor behandelen we allereerst de historische ontwikkeling van het plangebied en omgeving, waaruit de meest belangrijke historische elementen naar voren komen. Vervolgens komt het relevante beleid aan bod, zoals bijvoorbeeld beleid ten aanzien van het Nationaal Landschap, de Structuurvisie Lingewaard en de parkeernota van de gemeente.

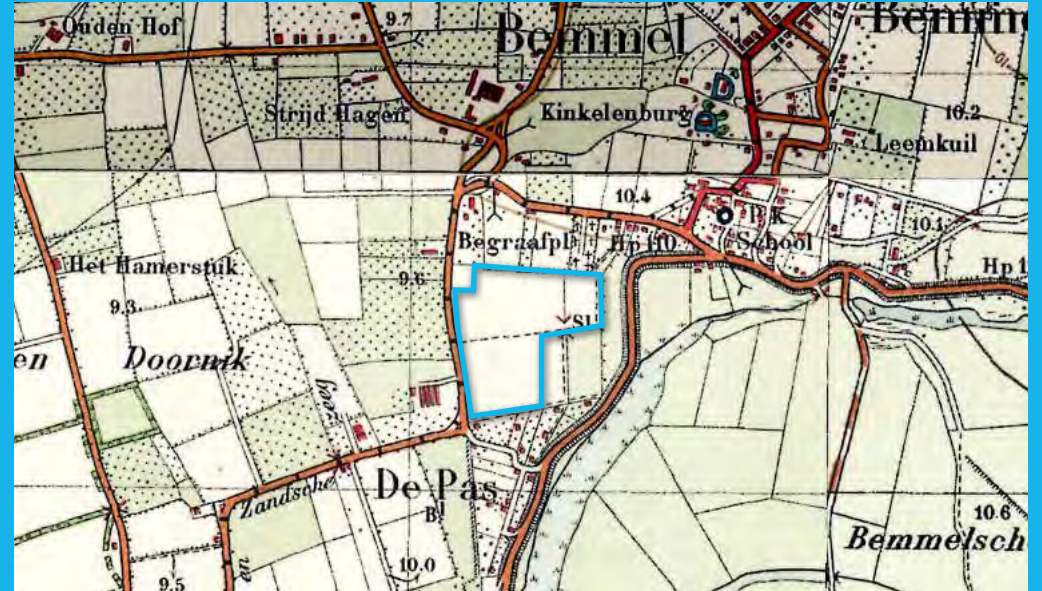
De analyse van het landschap, de wegenstructuur en de ruimtelijke componenten volgen daarna, dat handvatten biedt voor het ruimtelijke kader. Het ruimtelijk kader geeft richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen en is opgesplitst in uitgangspunten voor de groenzone en de twee deelgebieden. Deze uitgangspunten zijn tot slot verwerkt in twee proefverkavelingen die een mogelijke inrichting laten zien van beide deelgebieden.



Het plangebied aan de Zandsestraat



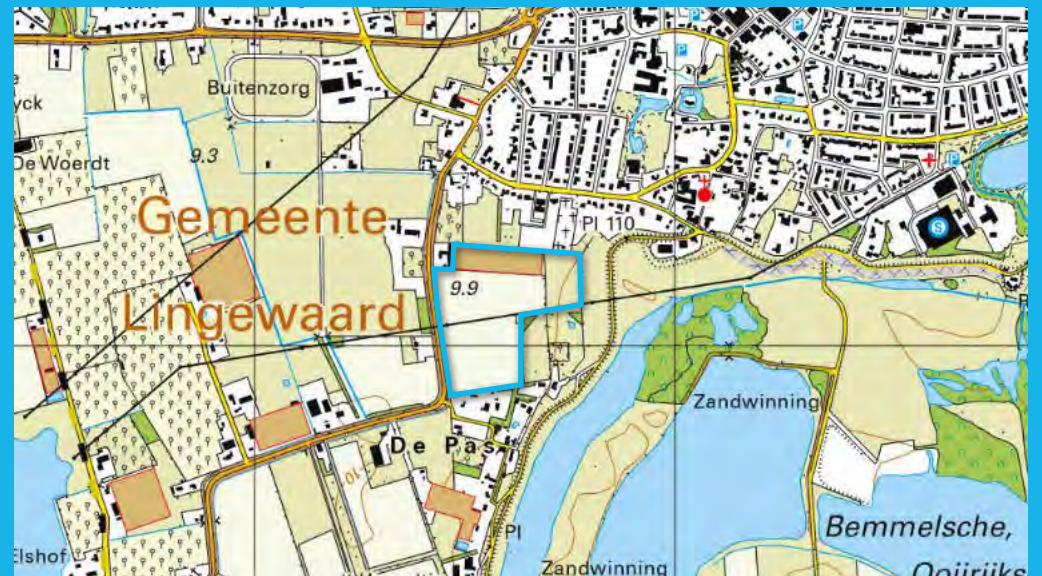
1900



1950



1980



Heden

ANALYSE

HISTORISCHE ONTWIKKELING

Wegen

De Zandsestraat is samen met de Teselaar een oude weg die Bemmelen met het buurtschap 't Zand verbond. Deze wegen hebben een aantal jaar dienst gedaan als route van de Betuwse stoomtramweg, een verbinding tussen Arnhem en Nijmegen. Naast deze wegen is de Waaldijk ook een oude wegenstructuur, die natuurlijk als belangrijkste functie het tegenhouden van het water had. Binnen het plangebied liep een kerkepad dat de verbinding vormde tussen de Pas en Bemmelen. Het pad liep aan de noordzijde van de Pas van de Zandsestraat richting de dijk en dan in noordoostelijke richting door de weiden naar de kerk en de begraafplaats. Recentelijk is dit pad als informeel gemaaid pad teruggebracht. Het kerkepad volgt binnen de huidige verkavelingsstructuur zoveel mogelijk het oude pad. Wel mist de verbinding naar de Teselaar en kerk.

Bebouwing

Bebouwing concentreerde zich in de kern van Bemmelen, bij het kasteel en langs de linten. De Teselaar is een oud bebouwingslint dat gedurende de tijd dichter bebouwd is geraakt. Aan de Teselaar ligt ook een begraafplaats die al op de oude kaarten staat. Ook het buurtschap de Pas staat op oude kaarten. Het buurtschap is iets verdicht, maar de contouren van het buurtschap zijn verder nog hetzelfde als de

eerste kaarten laten zien.

Landschap

Het binnendijkse landschap heeft zich altijd gekenmerkt door fruitboomgaarden en akkerland. In de loop van de tijd heeft glastuinbouw zich gevestigd in het gebied. Inmiddels vindt er reconstructie van het kassengebied plaats. Kassen worden geconcentreerd rond Bergerden. In het plangebied is nog wel een kas aanwezig.

Het buitendijkse landschap heeft veel veranderingen doorgemaakt. Rond 1900 kenmerkte het gebied zich als agrarisch gebied met enkele steenovens en het doorbraakwiel van 1799. Daarna werd steeds meer land van de uiterwaarden afgegraven ten behoeve van zandwinning en zijn er enkele plassen ontstaan. Het gebied heeft nu een grote natuurwaarde.

Hoogspanning

Sinds circa 1965 is er een hoogspanningsleiding aangelegd tussen Nijmegen en Doetinchem die dwars over het plangebied loopt. De hoogspanningsleiding is nog steeds aanwezig.

IMPRESSIE VAN HET PLANGEBIED EN OMGEVING



Zicht op het plangebied vanaf de Zandsestraat



De nutsvoorziening in de zuidwesthoek van het plangebied, met rechts het begin van het kerkepad



Kleinschalig buurtschap de Pas



In het plangebied staat een hoogspanningsmast



De Waaldijk, die hoofdzakelijk voor recreatieve doeleinden gebruikt wordt



Zicht vanaf de dijk op het plangebied



Doorgang vanaf de Teselaar naar het volkstuintencomplex



Zuilen van Park Lingezege



Fruitboomgaarden langs de Zandsestraat

ANALYSE

BELEID

Nationaal Landschap Gelderse Poort

De locatie is binnen de Omgevingsvisie Gelderland (2015) aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale Landschappen zijn de symbolen van het Gelderse cultuurlandschap. Deze gebieden geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke kwaliteit en krijgen daarom speciale aandacht in het provinciale beleid.

De provincie Gelderland wil middels ruimtelijke ontwikkelingen samen met haar partners de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten. De Omgevingsverordening Gelderland heeft in artikel 2.7.4.2 de ambities ten aanzien van Nationale Landschappen juridisch vertaald. Dit betekent dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een Nationaal Landschap alleen bestemmingen mogelijk mag maken die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. In afwijking hiervan zijn activiteiten die afbreuk doen aan de kernkwaliteiten of deze kernkwaliteiten niet versterken mogelijk indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- als er geen reële alternatieven zijn;
- er sprake is van redenen van groot openbaar belang; en

c) er compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in Bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

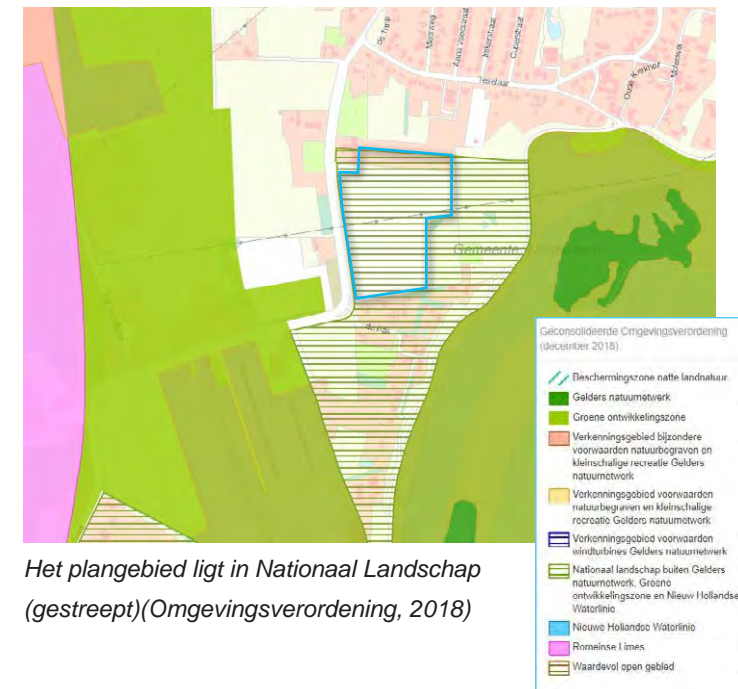
Voor redenen van groot openbaar belang zijn een aantal voorbeelden opgesomd, zoals de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid, werkgelegenheid, het ontstaan van voor het milieu wezenlijk gunstigere effecten of andere grote maatschappelijke opgaven.

Het plangebied aan de Zandsestraat ligt in Nationaal Landschap de Gelderse Poort. De Gelderse Poort bestaat uit twee deelgebieden:

- Ooijpolder en Rijnstrangen;
- Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek.

Het plangebied valt onder het door de provincie aangewezen Ooijpolder en Rijnstrangen. Voor deze gebieden zijn specifieke kernkwaliteiten omschreven die behouden moeten blijven. Voor het plangebied houdt dit in dat waar mogelijk de gave gradiënt van kom-oeverwal-uiteerwaard-rivier behouden moet blijven. Daarnaast is de afwisseling van het open en kleinschalige landschap met afwisseling van bouwland, grasland en boomgaarden een kwaliteit van dit type landschap. Het uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse

landschap draagt bij aan de beleving van het landschap. Cultuurhistorisch waardevolle elementen in Ooijpolder en Rijnstrangen zijn de historische boerderijen, vaak op hogere plaatsen gesitueerd.



Het plangebied ligt in Nationaal Landschap (gestreept)(Omgevingsverordening, 2018)



- ontwikkelen natuur en recreatie
- begrenzing Park Ingezegen
- faciliteren publieksintensieve recreatieve Park voorziening
- verbinden Parkdelen
- begrenzing Nationaal landschap De Gelderse Poort
- rivierverruiming Hulsense uiterwaard
- gebiedsontwikkeling met horeca en detailhandel
- recreatieve gebiedsontwikkeling met water en overrecreatie
- recreatieve gebiedsontwikkeling gericht op beleving cultureel erfgoed en landschap
- behouden open polder
- landschappelijk versterken Ingezene
- glasuinbouw en bovenlokale (agra) bedrijvigheid
- bestaand bedrijventerrein
- gepland bedrijventerrein in de gemeente
- glasuinbouwgebied
- reserveconcentratiegebied Kamer voor t
- bestaand woongebied
- geplande woningbouw
- woningbouwcontour
- woningbouw buiten de contouren onder voorwaarden toegestaan
- entree gemeente
- hoofdontsluiting
- hoofdontsluiting doortrekking A15
- bundelen en inpassen infrastructuur 'ringweg'
- gebiedsontsluiting
- gebiedsontsluiting verbeteren dmv aansluiting op A325
- dijk
- Toeristisch Oversteppunt
- A15 corridor
- spoor
- trace hav
- landelijke fietsroute
- Linge- en Waardenroute
- Rijnwaalpad
- veerpont
- gemeentegrens

Natura 2000

Vlak bij het plangebied liggen de uiterwaarden en deze maken onderdeel uit van Natura 2000. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze tot effecten kunnen leiden die van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten. Aangezien de Natura 2000 gebieden vlak bij het plangebied aan de Zandsestraat liggen, zal in de te doorlopen planologische procedure beoordeeld moeten worden of de beoogde ontwikkeling voor eventuele negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden zorgt. Hierbij kan voornamelijk het aspect stikstof een rol spelen.

Structuurvisie Lingewaard (2012)

De structuurvisie van de gemeente Lingewaard geeft de beoogde ontwikkelingsrichting van de gemeente weer tot 2022. Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als een gebied voor het ontwikkelen van natuur en recreatie. Daarnaast staat de beoogde dorpsingel als verbinding tussen Bemmelen en de N325 hier ook al op. De dorpsingel wordt ook toegelicht in de Gebiedsvisie Dorpsingel (2018). Mede gelet op de woningbouwbehoefte is de gemeente Lingewaard bezig om potentiële locaties voor woningbouw te onderzoeken. Ook zal de gemeente een Omgevingsvisie gaan opstellen die de huidige structuurvisie op termijn zal vervangen. Voorliggende stedenbouwkundige visie voor de Zandsestraat draagt bij aan de gedachtevorming hiervoor.

Structuurvisie gemeente Lingewaard

Park Lingezegen

Ten westen van het plangebied ligt park Lingezegen. De ligging aan dit landschapspark biedt uitstekende mogelijkheden voor recreatie in de omgeving. Doelstellingen uit Park Lingezegen intergemeentelijke structuurvisie voor het deelgebied grenzend aan het plangebied (de Woerd) zijn:

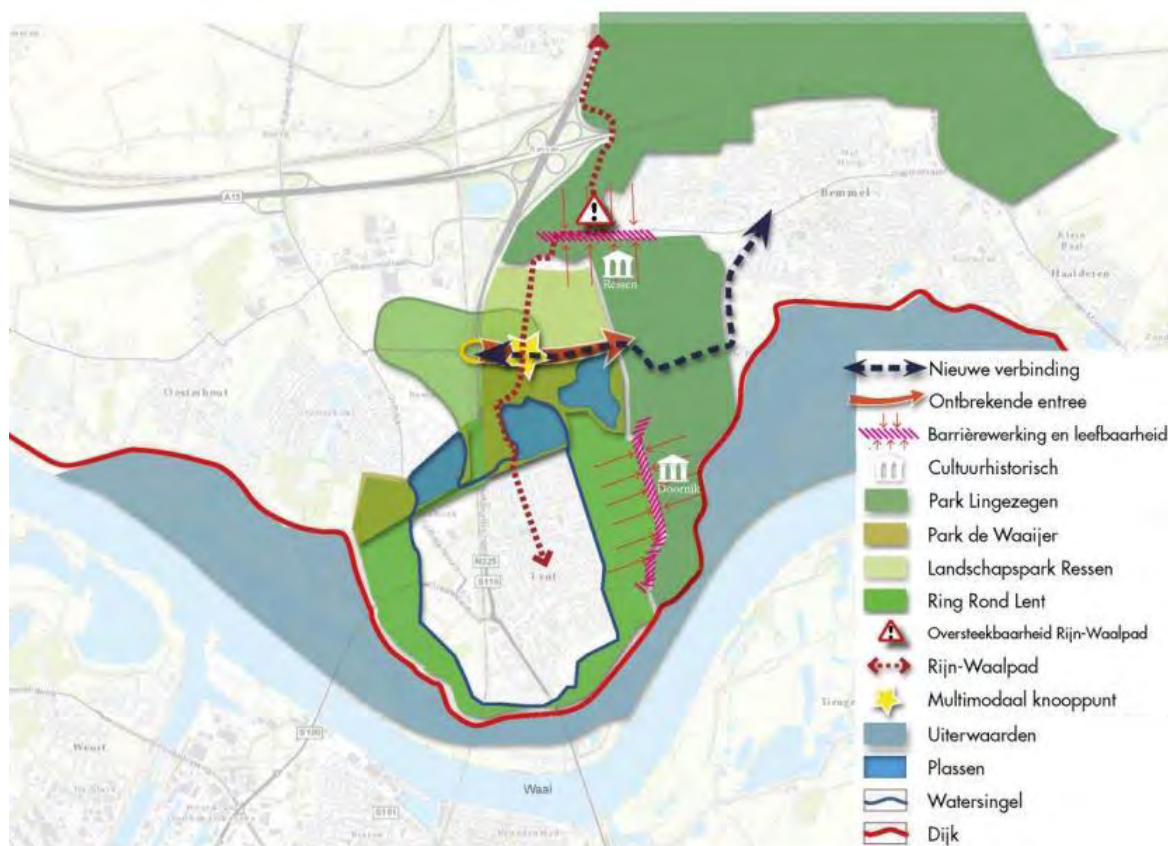
- Kleinschalig landschap van boomgaarden, kavelbeplantingen, landerijen, weilanden en bos;
- Intensief wandelpadennetwerk aansluitend op omgeving;
- Kleinschalige recreatieve ontwikkeling.

De gemeente heeft aangegeven dat de toegankelijkheid van Park Lingezegen vanaf Bemmelen beperkt is. Met name oost-west verbindingen zouden versterkt kunnen worden.

Gebiedsvisie Dorpensingel (2018)

De gebiedsvisie Dorpensingel benadrukt de noodzaak van een nieuwe verbinding als missende schakel in de huidige verkeersstructuur. De dorpsingel zal de nieuwe verbinding zijn tussen de N325 en Bemmelen, waardoor de Vossenpelssestraat en de Ressesensestraat ontlast worden van doorgaand verkeer.

Voor het plangebied betekent dit dat de locatie beter bereikbaar wordt, maar ook dat er meer verkeer gebruik zal maken van de Zandsestraat. Wellicht zou daarom de toegestane snelheid in de toekomst ook verlaagd moeten worden van 80 km/uur naar 50 km/uur.



Essentiekaart van de Gebiedsvisie Dorpensingel (2018)

	2018 - 2023			2023 - 2033		
	Vraag-toename	Plancapaciteit	Verschil	Vraag-toename	Plancapaciteit	Verschil
Eengezins	230	87	-143	165		-165
Appartement	35	70	35	25		-25
Onbekend	0	0	0	0	65	65
Huur*	60	36	-24	30		-30
Koop	205	121	-84	160		-160
Onbekend	0	0	0	0	65	65
Harde plannen		104			0	
Zachte plannen		53			65	
Totaal	265	157	-108	190	65	-125

Bemmel. Woningbouwplannen naar woningtype, eigendom en planstatus, 2018 – 2023 en 2023 - 2033

Bron: Provinciale prognose Gelderland, 2016, Primos 2016, Lokale Monitor Wonen, Gemeente Lingewaard, bewerking Companen, 2019.

Functie	Norm	Aandeel bezoekers
Woning duur	2,0	0,3
Woning midden	1,8	0,3
Woning goedkoop	1,7	0,3
Serviceflat/aanleunwoning	0,3	0,3

Parkeernormen van de gemeente Lingewaard (2017)

Actualisering woningmarktonderzoek (2019)

De actualisering van het woningmarktonderzoek (Companen, 2019) geeft inzicht in de woningmarkt van de gemeente Lingewaard en de benodigde voorraad in de toekomst.

In Bemmel groeit de woningbehoefte de komende jaren met circa 455 woningen tot 2033, waarvan 265 in de eerste vijf jaar (zie tabel). De vraag concentreert zich op rijwoningen en tweekappers in de koopsector. Deze vraag is afkomstig van starters en gezinnen uit de gemeente, maar ook van huishouden van buiten de gemeente. Daarnaast is er in de huursector een aanzienlijke vraag naar grondgebonden woningen. De plancapaciteit in Bemmel volstaat nog niet om in deze extra woningbehoefte te voorzien. Daarom onderzoekt de gemeente Lingewaard potentiële locaties om in de extra vraag te kunnen voorzien. De Zandsestraat is één van deze locaties.

Parkeernormen Lingewaard (2017)

De tabel hiernaast geeft de parkeernormen voor Bemmel weer zoals benoemd in de parkeernota van de gemeente. Een enkele oprit van min 5 meter lang telt als 0,8 parkeerplaats, een lange oprit van min. 10 meter lang als 1 parkeerplaats en een dubbele oprit als 1,7 parkeerplaats.

ANALYSE

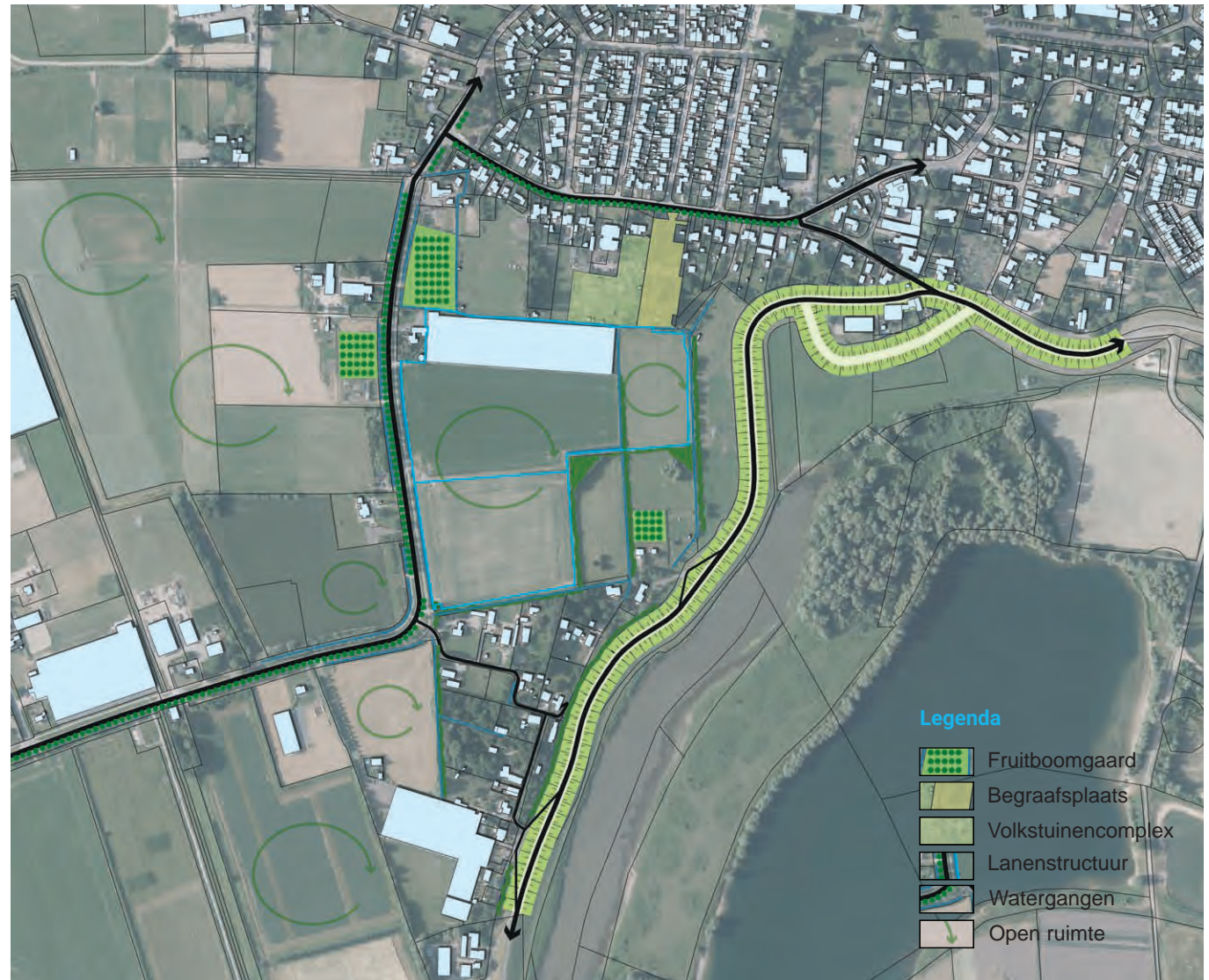
LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

Een kleinschalig landschap

Het plangebied ligt op een stroomrug, een verdwenen oeverwal langs een voormalige rivierloop. Dit landschapstype kenmerkt zich door zijn kleinschalige blokverkavelingen. Meestal wordt de grond gebruikt voor akkerbouw of fruitteelt, vanwege de goede kwaliteit. Dit kleinschalige landschap kenmerkt zich ook door laanbeplanting, houtwallen of struweelbeplanting, ook goed te zien bij de Pas. Laanbeplanting nabij het plangebied is aanwezig aan de Zandsestraat. De laan wordt gekenmerkt door eiken die aan één zijde van de weg aangeplant zijn. Ook de Teselaar is aan één zijde beplant met lindes. Uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen is het behoud en versterken van dit kleinschalige landschap met hagen, bomenlanen en onregelmatige verkavelingen, passend bij het oeverwallenlandschap.

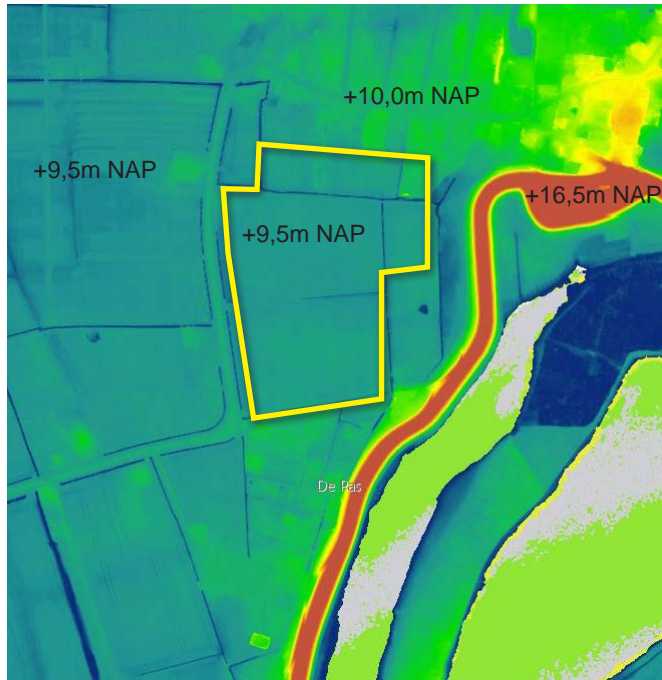
Uiterwaarden

Aan de andere zijde van het plangebied liggen de uiterwaarden. Dit weidse landschap dient om overvloedig water op te vangen en heeft daardoor een heel ander karakter met soorten zoals wilgen, elzen en populieren. Vanaf de dijk zijn mooie vergezichten aanwezig over het uiterwaardenlandschap. Om de unieke ligging van het plangebied te versterken, is het zichtbaar houden van de dijk een uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen.

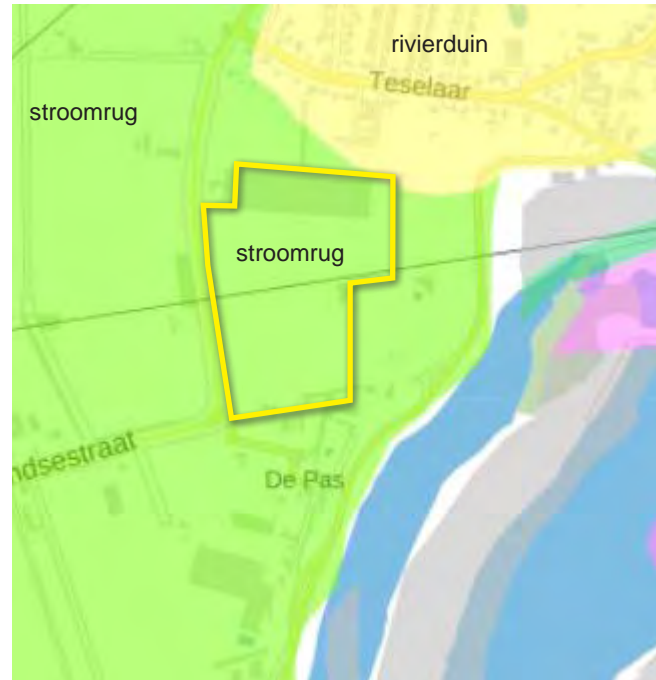


ANALYSE

BODEM, GEOMORFOLOGIE EN HOOGTELISSING



Hoogtekaart - Het plangebied ligt iets lager dan de kern Bemmeler. Het grootste hoogteverschil is aanwezig bij de dijk. In en rondom het plangebied liggen enkele greppels/kleine slootjes die ook zichtbaar zijn op deze kaart



Geomorfologische kaart - het plangebied ligt op een stroomrug. De kern Bemmeler is hoger gelegen vanwege de ligging op de rivierduin



Bodemkaart - het plangebied bevindt zich op kalkhoudende ooivaaggronden (lichte zavel). Richting het westen gaat de bodem over naar zware zavel en lichte klei

ANALYSE

WEGENSTRUCTUUR

Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied wordt ontsloten door de Zandsestraat die richting het noorden naar de kern Bommel loopt, en richting het zuidwesten naar Lent. In de toekomst zal de weg verbonden worden met de N325 door middel van de Dorpensingel. De Zandsestraat is momenteel een 80 km/uur weg tot aan de noordzijde van het plangebied. Wanneer hier nieuwe aansluitingen op gemaakt worden, is een aanpassing van de maximale snelheid naar 50 km/uur gewenst. Ten oosten van het plangebied ligt de Waaldijk. Deze staat niet in directe verbinding met het plangebied, maar geeft wel toegang tot buurtschap de Pas. In de dijk is een knip aanwezig, waardoor deze alleen voor bestemmingsverkeer bruikbaar is. Ten noorden van het plangebied ligt de Teselaar. Dit lint is de verbinding tussen de Zandsestraat, het centrum en de dijk.

Langzaam verkeer

In park Lingezegeen zijn verschillende wandelroutes aanwezig. Deze zijn echter vanaf Bommel moeilijk te bereiken, omdat ze met name noord-zuid georiënteerd zijn. Om recreatieve mogelijkheden te versterken, is het wenselijk een nieuwe oost-west verbinding (mogelijk via het plangebied) te maken. Wanneer deze ook in verbinding komt te staan met de dijk, wordt het recreatieve netwerk aanzienlijk versterkt. Langs de zuid en oostrand van het plangebied loopt het Kerkepad. Dit cultuurhistorisch waardevolle pad is gedeeltelijk aanwezig, maar kent geen verbinding met de kerk. Vanaf de Teselaar zijn er drie mogelijke plekken waarop een doorsteek voor voetgangers naar het plangebied gemaakt zou kunnen worden.



ANALYSE

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Buurtschap de Pas

De Pas kenmerkt zich als besloten buurtschap. Door de aanwezigheid van opgaande beplanting, ligt het buurtschap beschut naar binnen gekeerd. De smalle, doodlopende ontsluitingsweg met aan weerszijden groene hagen versterkt dit. De woningen staan op ruime kavels. De wisselende oriëntatie en individuele uitstraling van de woningen versterken het informele beeld.

Lint Teselaar

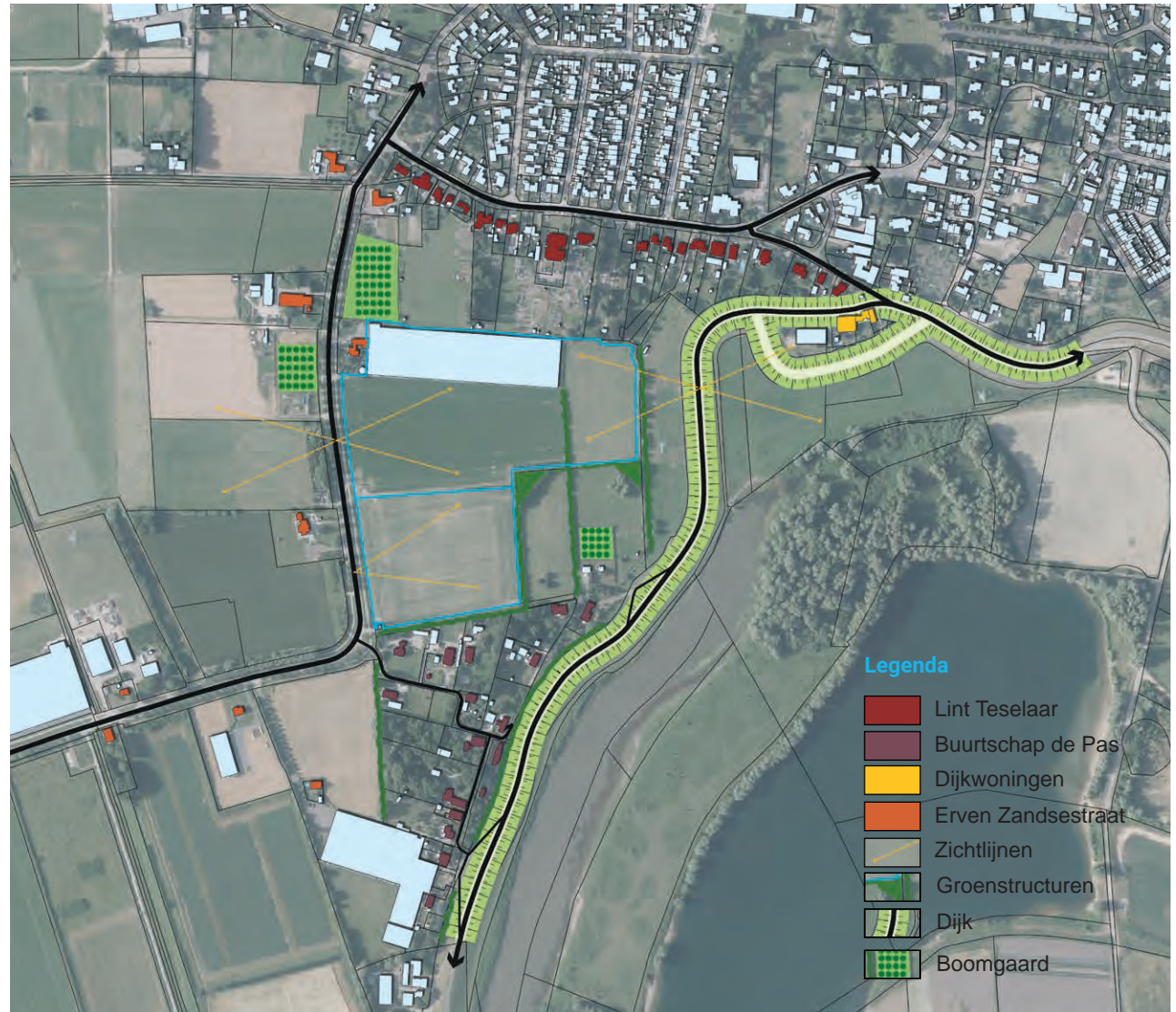
De woningen aan de Teselaar zijn met de achterkanten naar het plangebied toe gekeerd. Veel woningen hebben diepe kavels. Het lint bestaat veelal uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen die passen bij het beeld van lintbebouwing. Recent is er een kleinschalig appartementencomplex in het lint gerealiseerd. Ook bijzondere functies, zoals de begraafplaats en volkstuinen hebben een plaats binnen het lint. Aan het einde van de Teselaar staat bijzondere dijkbebouwing. De dijk is hier om de woningen heen gelegd.

Erven aan Zandsestraat

De woningen aan de Zandsestraat zijn op ruime erven gesitueerd. De meeste woningen hebben dan ook een grote voortuin. Veel kavels hebben erfbeplanting in de vorm van hagen en struwelen. De woningen hebben de voorgevel naar de weg toe georiënteerd. De bestaande kas ligt in de tweede lijn vanaf de Zandsestraat. Deze is echter goed zichtbaar vanuit het landschap, doordat erfbeplanting ontbreekt. De kas past niet goed binnen de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

Zichtlijnen

Vanaf de Zandsestraat is vrij zicht naar het plangebied. Naar de andere kant is Park Lingezege, tussen de erven door, zichtbaar. Daarnaast is het plangebied vanaf de dijk, door de hogere ligging ook goed te zien.



MILIEUCONTOUREN + RUIMTELIJKE BEPERKINGEN



Indicatie milieucouturen. Aan de weergegeven couturen kunnen geen rechten worden ontleend. Nader onderzoek zal de exacte ligging van hindercouturen moeten uitwijzen.

ANALYSE

MILIEUCONTUREN EN RUIMTELIJKE BEPERKINGEN

Rondom het plangebied zijn verschillende functies aanwezig die vanwege hun milieucontouren invloed hebben op het plangebied. De volgende aspecten zijn met name relevant voor het plangebied:

Spuitzone fruitboomgaarden

Een perceel met bestemming agrarisch kan voor fruitteelt gebruikt worden. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met een spuitzone van 50 meter vanaf de kavelgrenzen van agrarische percelen. Zowel aan de noord, oost, en westzijde ligt deze zone deels over het plangebied (gestippelde lijnen).

Aangezien het niet aannemelijk is dat alle agrarische percelen als fruitboomgaard gebruikt zullen worden, gaan we in deze stedenbouwkundige visie uit van een contour van 50 meter rondom de bestaande fruitboomgaarden. Nader onderzoek kan uitwijzen of deze spuitzone in werkelijkheid kleiner is of verkleind kan worden door middel van bijvoorbeeld de aanplant van hagen. Daarnaast is het, gezien de kleinschaligheid van de boomgaarden, mogelijk dat het hier hobbymatige boomgaarden betreft, waardoor er mogelijk geen sprake is van een spuitzone.

Bedrijvigheid

Aan de Zandsestraat 14 ligt een agrarisch bedrijf met een milieucontour van 50 meter. Deze rijkt net niet tot het plangebied, dat op circa 52 meter van de kavelgrens ligt.

Begraafplaats

De begraafplaats aan de Teselaar heeft een milieucontour van van 10 meter die deels over het plangebied ligt.

Nutsvoorziening Zandsestraat 1a

De nutsvoorziening in de zuidwest hoek van het plangebied heeft een milieucontour van 10 meter waar rekening mee gehouden moet worden in het plangebied.

Hoogspanningszone

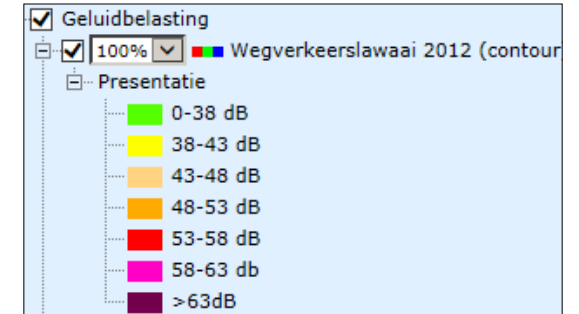
De hoogspanningsleiding die over het plangebied heen loopt heeft volgens de de risicokaart van het RIVM (<http://geodata.rivm.nl/netkaart.html>, 2019) een indicatieve magneetveldzone van 2x 65m aan weerszijden van de hartlijn. Dit is de zone waarbinnen gevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen worden afgeraden. Daarnaast geldt een zone van 22,5 m aan weerszijden van de leiding waarbinnen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding mogen worden gebouwd.

Rioolleiding

Door het plangebied loopt een rioolleiding. In deze zone mag niet worden gebouwd of watergangen worden aangelegd.

Vrijwaringszone dijk

Langs de Waaldijk is een vrijwaringszone aanwezig waarin in principe niet mag worden gebouwd. Deze zone ligt echter buiten het plangebied.



Indicatieve kaart van de geluidsbelasting van de Zandsestraat in de huidige situatie. Aan de weergegeven contouren kunnen geen rechten worden ontleend. Nader onderzoek zal de exacte geluidsbelasting moeten uitwijzen.

Geluidscontouren

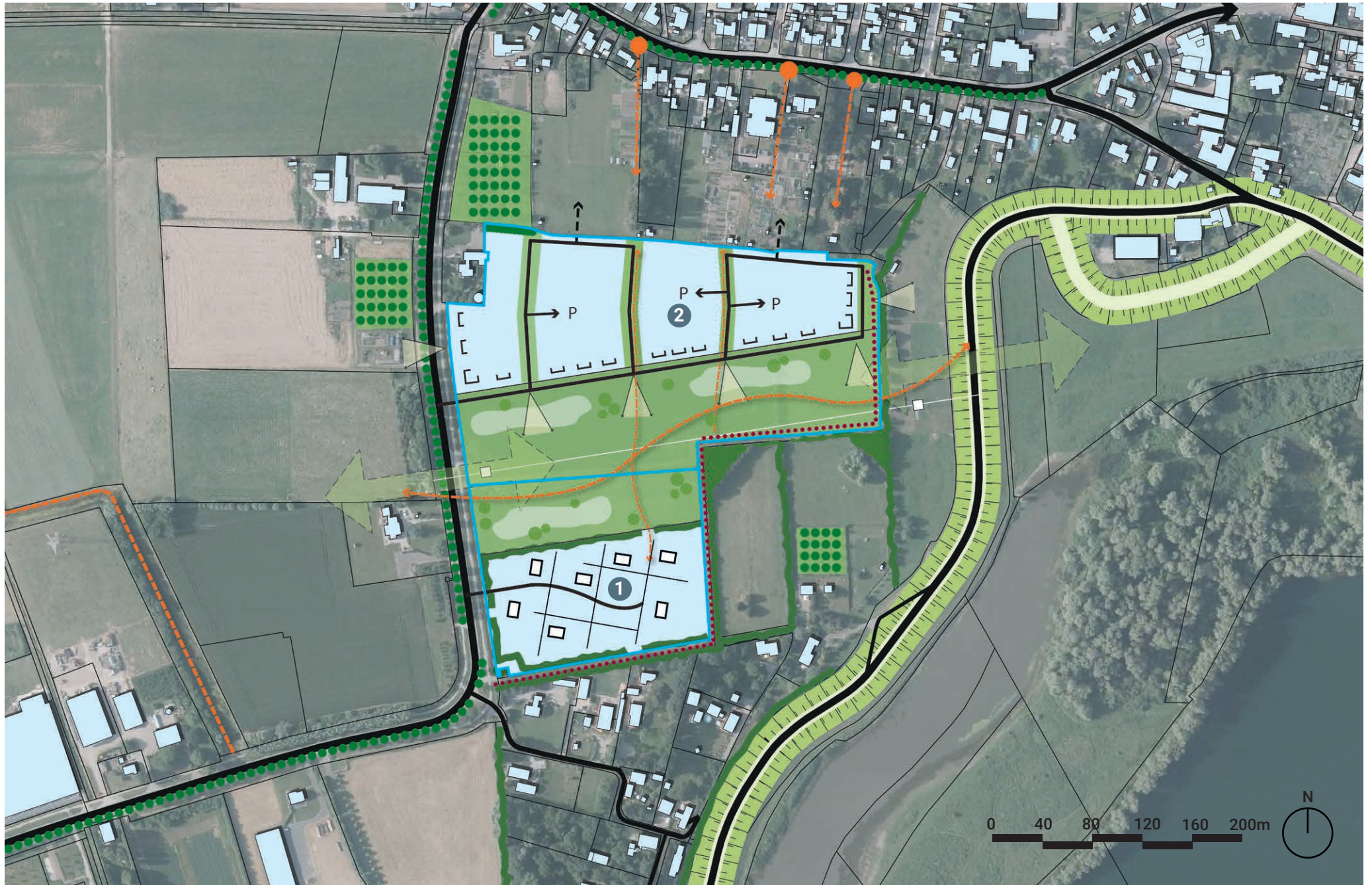
Om woningbouw binnen de twee locaties mogelijk te maken moet conform de Wet geluidhinder getoetst worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Hiervoor moet onderzocht worden in hoeverre voor de toekomstige woningen kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Uit een indicatieve berekening blijkt dat de 48 dB contour in de huidige situatie op ongeveer 70 meter uit de weg ligt. Dit betekent dat wanneer dichterbij dan op 70 meter van de weg woningbouw gerealiseerd wordt, er niet wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Voor deze woningen moet dan een hogere waarde worden verleend. Een hogere waarde moet voldoen aan de maximaal toegestane waarde uit de Wet geluidhinder. Deze is mede afhankelijk van de ligging van de woningen binnen of buiten de bebouwde kom.

Voor woningen buiten de bebouwde kom geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Voor woningen binnen de bebouwde kom geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Met de ontwikkeling van de Dorpensingel is het nog onduidelijk of de Zandsestraat ter hoogte van het plangebied binnen of buiten de bebouwde kom komt te liggen en welke snelheid er gehanteerd wordt. Dit kan van grote invloed zijn op de geluidsniveaus ter plaatse. De huidige kaart laat dit goed zien. Ter hoogte van de kas rijdt men de kern Bemmelse in en is de maximale snelheid 50 km/uur. Ten zuiden daarvan

is de snelheid 80 km/uur. Het is duidelijk dat bij 80 km de geluidsniveaus in het plangebied aanmerkelijk hoger zijn. Bovendien zal met de realisatie van de Dorpensingel de verkeersintensiteit op de Zandsestraat toenemen. Er zal dan ook nader onderzoek naar de toekomstige situatie moeten plaatsvinden om inzicht te krijgen in de werkelijke te verwachten geluidsniveaus. Voor de ontwikkeling van woningbouw heeft 50 km/uur sterk de voorkeur.

RUIMTELIJK KADER - OVERZICHT



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE ZANDESTRAAT BEMMEL

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader geeft een handreiking voor toekomstige ontwikkelingen. De hoofdindeling van het plangebied bestaat uit twee bouwvelden (deelgebied 1 en 2) en een groenzone daartussen.

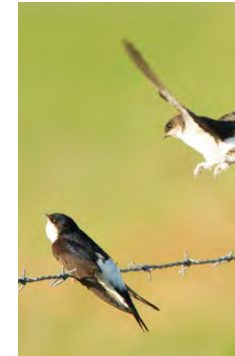
De groenzone

Tussen de twee deelgebieden is een groenzone aanwezig. Deze zone voorkomt dat het buurtschap De Pas en Bemmell aan elkaar zullen groeien, waardoor beide kernen hun eigen karakter kunnen behouden en versterken. De groenzone vormt de verbinding tussen Park Lingezege en het dijklandschap met de uiterwaarden. Vanuit recreatief oogpunt zijn er daarom ook veel mogelijkheden voor het ontwikkelen van een recreatieve verbinding die beide landschappen met elkaar verbindt. Ook het Kerkepad kan daarbij ingepast worden en aansluiten op de nieuwe woonbuurten. De groenzone krijgt een inrichting die aansluit bij een kleinschalig landschap met afwisseling van bouwland, graslanden en boomgaarden. Hierin is ruimte voor de realisatie van wadi's voor regenwateropslag vanuit het noordelijk en zuidelijk deel en een informele speelgelegenheid. Bovendien biedt deze zone optimaal gelegenheid om de gradiënt van komgebied - oeverwal - uiterwaarden zichtbaar en beleefbaar te maken. Zo worden de kernkwaliteiten van het landschap versterkt. Ook kan de zone worden benut voor de versterking van biodiversiteit, door de aanplant van bomen die een nestplaats kunnen bieden en bijvoorbeeld ecologisch maaibeheer.

Uitgangspunten samengevat:

- » Er zijn twee deelgebieden aanwezig die van elkaar gescheiden worden door een groenzone. De groenzone voorkomt dat Bemmell en De Pas aan elkaar groeien en is daardoor essentieel voor het behoud van twee gescheiden woongemeenschappen;
- » De groenzone vormt de verbinding tussen Park Lingezege en de dijk met uiterwaarden en kan benut worden voor een recreatieve verbinding tussen beide gebieden. Ook wordt hiermee de gradiënt komgebied - oeverwal - uiterwaarden zichtbaar en beleefbaar gemaakt;
- » De groenzone biedt ruimte voor de realisatie van wadi's die nodig zullen zijn voor de (tijdelijke) opslag van regenwater;
- » De groenzone biedt ruimte voor het realiseren van informele speelgelegenheden;
- » Het Kerkepad wordt ingepast voor het kunnen lopen van een ommetje;
- » Ecologische waarden worden behouden en versterkt, onder andere door ecologisch maaibeheer;
- » Een van de (voetgangers)verbindingen tussen beide deelgebieden kan worden benut voor het realiseren van een calamiteitenroute tussen beide deelgebieden.

Op de volgende bladzijdes volgen uitgangspunten voor de deelgebieden.



Impressie uitstraling groenzone

RUIMTELIJK KADER - DEELGEBIED 1



Ruimtelijk kader deelgebied 1

RUIMTELIJK KADER

DEELGEBIED 1

1 Uitbreiding de Pas

Deelgebied 1 sluit aan op de ruimtelijke opbouw van buurtschap de Pas. Het buurtschap heeft een kleinschalig besloten karakter door de hagen rondom het perceel. Er is één entree aanwezig die naar de ruime kavels leidt. Het deelgebied zal tot de Pas gaan behoren, waardoor aansluiting op de ruimtelijke karakteristieken van het buurtschap essentieel is. Hier realiseren we een wervend woonmilieu, waar mensen binnen de ruimtelijke kaders veel vrijheid hebben om hun droomwoning te realiseren op een ruime kavel in een groene, landelijke omgeving.

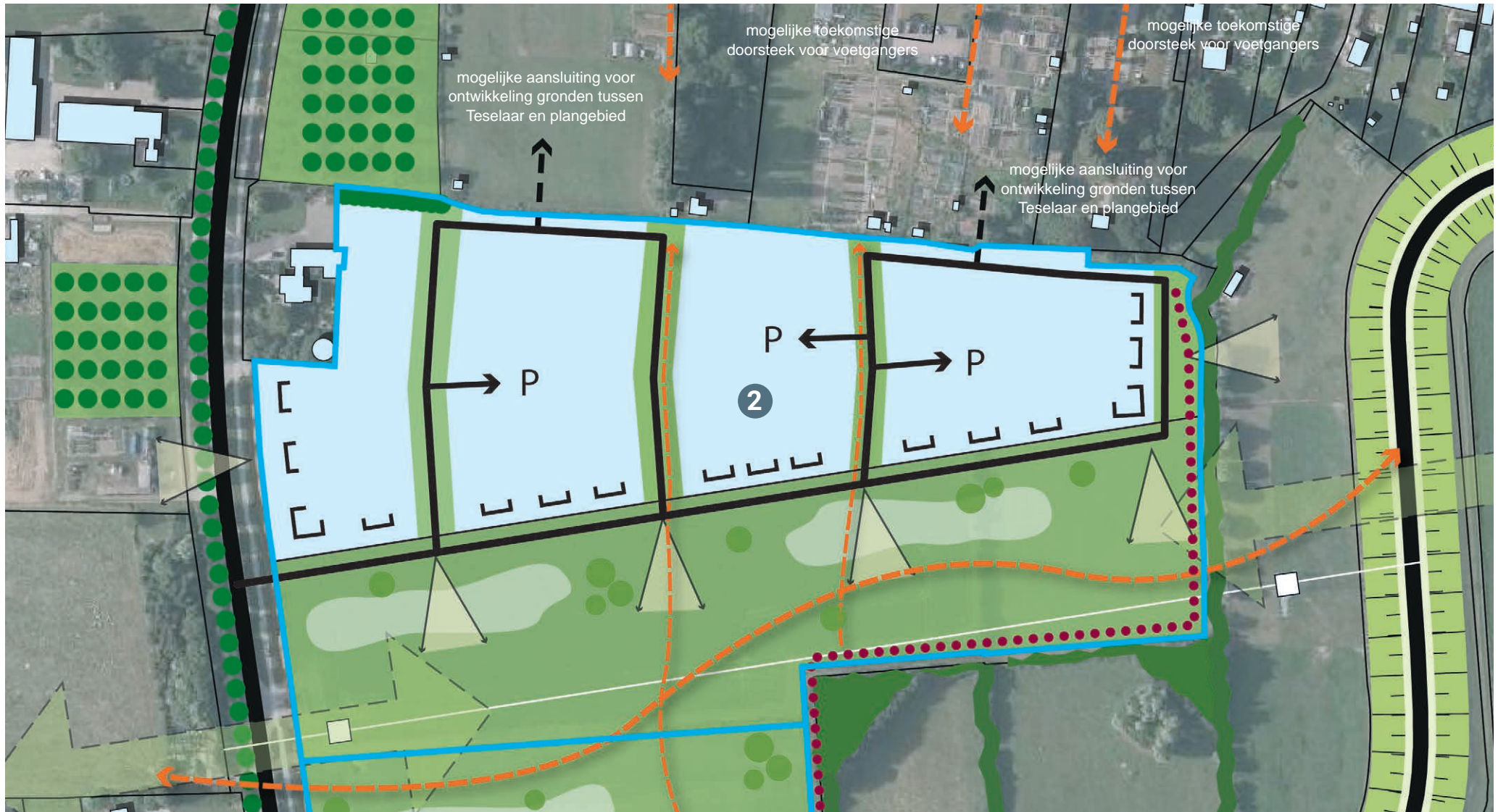
Uitgangspunten samengevat:

- » Het buurtschap heeft een besloten karakter door de hagen rondom de kavel;
- » Kavels zijn op een speelse manier ingedeeld en volgen de oriëntatie van de kavels van buurtschap de Pas;
- » Grote kavels, passend bij de ruimtelijke opzet van buurtschap de Pas;
- » Woningen hebben een landelijke uitstraling;
- » De positie van de woning op de kavel is wisselend. De woningen staan op ruime afstand van de perceelsgrenzen om het gevoel van ruimte en vrijheid te versterken;
- » Kavels zijn minimaal 1000 m2 groot, waarmee zij zich onderscheiden van deelgebied 2.



Impressie uitstraling deelgebied 1

RUIMTELIJK KADER - DEELGEBIED 2



Ruimtelijk kader deelgebied 2

RUIMTELIJK KADER

DEELGEBIED 2

2 Dorpsrand van Bemmell

Deelgebied 2 contrasteert met deelgebied 1. Het gebied heeft een open karakter en woningen zijn naar het groen toe georiënteerd. Niet alleen hebben toekomstige bewoners mooi zicht op het groen, maar de buitenrand vormt daarmee ook een representatieve dorpsrand van Bemmell.

Hier is ruimte voor een mix van vrijstaande woningen, tweekappers en (goekope) rijwoningen waarmee dit deelgebied een belangrijke bijdrage aan de woningbehoefte kan leveren.

De ontsluiting bestaat uit twee (flexibele) lussen. De noordzuid verbindingen hebben een groene opzet als wiggen naar de groenzone toe. De lussen maken het mogelijk dat de gronden tussen de Teselaar en deelgebied 2 via deze ontsluiting ontwikkeld kunnen worden. Door het groene karakter van de wegen, vormen zij groene aders naar het centrale groengebied toe.

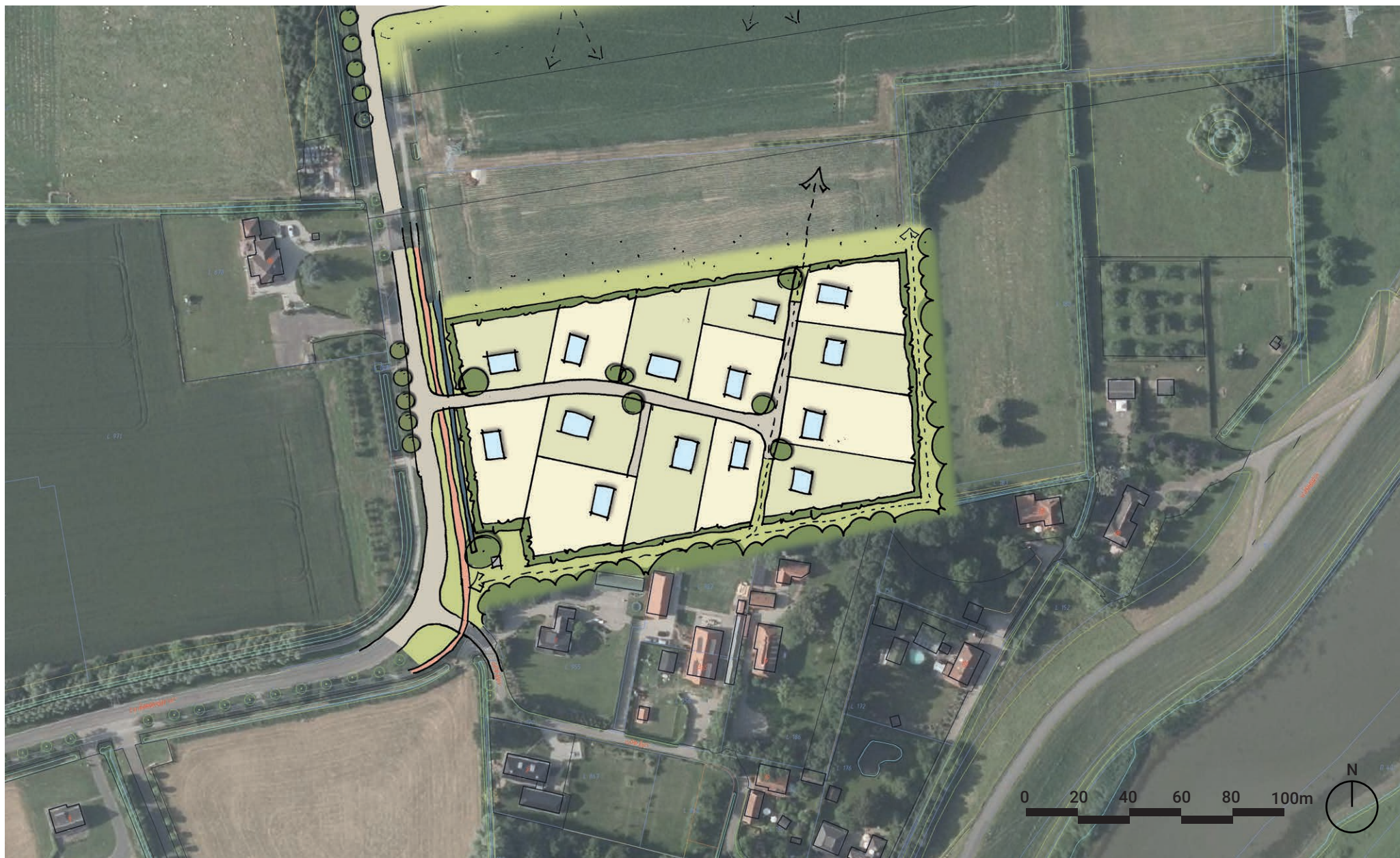
Uitgangspunten samengevat:

- » Het plangebied heeft één ontsluiting vanaf de Zandsestraat. Er zijn lussen aanwezig die een eventuele aansluiting naar het noorden mogelijk maken; de wegen vormen groene aders naar de groenzone toe;
- » De bebouwing vormt de aantrekkelijke en representatieve dorpsrand van Bemmell doordat de bebouwing naar buiten toe is georiënteerd;
- » Het deelgebied staat in verbinding de groenzone, de dijk en Park Lingezege door de aanleg van wandelpaden van en naar de woonwijk;
- » De dorpsrand wordt gevormd door vrijstaande en twee onder één kapwoningen zodat een beeld van landelijk wonen ontstaat;
- » Parkeren bevindt zich grotendeels binnen bouwvelden uit het zicht.



Impressie uitstraling deelgebied 2

PROEFVERKAVELING DEELGEBIED 1 - 14 KAVELS



PROEFVERKAVELING

DEELGEBIED 1

Hiernaast is een proefverkaveling voor deelgebied 1 afgebeeld. Deze proefverkaveling is een uitwerking van het ruimtelijk kader en biedt ruimte aan 14 grote kavels. Het plangebied heeft één toegangsweg vanaf de Zandsestraat. Deze weg heeft een landelijk karakter met een smal profiel. Waar de weg eindigt gaat de verharding over in een wandelpad dat naar de groenzone ten noorden van het gebied toe leidt.

De oriëntatie van de kavels volgt de bestaande oriëntatie van buurtschap de Pas. Hierdoor ontstaat er een speelse opzet passend bij het karakter van het buurtschap. De buitenrand is omzoomd met een haag, om het besloten karakter van de Pas door te zetten in het plangebied.

woningtype	aantal	parkeer-norm	waarvan in openbare ruimte	parkeerplaatsen benodigd	waarvan in openbare ruimte
vrijstaande woningen met garage en dubbele oprit	14	2,0	0,0	28	0,0
totaal	14			28,0	0,0
<i>parkeerplaatsen gerealiseerd</i>					<i>0,0</i>

Overzicht woningtypes en parkeerbalans

PROEFVERKAVELING DEELGEBIED 2 - 71 WONINGEN



PROEFVERKAVELING

DEELGEBIED 2

Hiernaast is een proefverkaveling voor deelgebied 2 afgebeeld. Deze vormt een mogelijke uitwerking binnen het ruimtelijk kader. De proefverkaveling biedt ruimte voor 71 woningen, waarvan 40 rijwoningen, 22 twee-onder-een-kap woningen en 9 vrijstaande woningen.

Met een afwisseling van vrijstaande en twee onder één kapwoningen ontstaat een informele, representatieve dorpsrand. De woonstraten kennen een groen profiel met waar nodig aan één zijde langsparkeren. Vanuit elke woonstraat is er zicht op de landschappelijke zone, wat de kwaliteit van het woonmilieu versterkt. Het grootste deel van het parkeren bevindt zich uit het zicht in parkeerkoffers (of op eigen terrein).

Enkele woningen bevinden zich in de spuitzone. Er is in de proefverkaveling vanuit gegaan dat deze middels hagen kunnen worden opgeheven. Ook is rekening gehouden met de aanwezigheid van de rioolleiding aan de oostrand van het plangebied en de contour van de begraafplaats door hier groen te realiseren.

woningtype	aantal	parkeer-norm	waarvan in openbare ruimte	parkeerplaatsen benodigd	waarvan in openbare ruimte
tussenwoningen (5,4 m)	22	1,7	1,7	37,4	37,4
hoekwoningen (5,4 m)	14	1,7	1,7	23,8	23,8
hoekwoningen (5,4 m) met garage en oprit	4	1,8	0,8	7,2	3,2
twee-onder-één-kapwoningen met garage en dubbele oprit	22	1,8	0,4	39,6	8,8
vrijstaande woningen met garage en dubbele oprit	9	2,0	0,3	18,0	2,7
totaal	71			126	75,9
<i>parkeerplaatsen gerealiseerd</i>					80

Overzicht woningtypes en parkeerbalans



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

[correspondentie SAB](#)

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

[bezoekadres Arnhem](#)

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

[bezoekadres Amsterdam](#)

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam