gemeente lingewaard

# Startnotitie Grotere opgaven in Bemmel

6 maart 2025

www.lingewaard.nl

# SAMENVATTING

**In de kern Bemmel speelt een aantal grotere opgaven. Dit zijn de transformatie van de vrijkomende locatie OBC Bemmel, ontwikkelopgave in het Kinkelgebied en versterken van het centrum.**



*De locaties met een opgave*



## Wat willen we bereiken?

In de kern Bemmel spelen op een drietal locaties grotere opgaven. Namelijk de transformatie van de vrijkomende locatie OBC Bemmel (Heister), de ontwikkel- en/of transformatielocaties in het Kinkelgebied en het versterken van het centrum. Bij deze grotere opgaven willen we de regie houden voor wat betreft de ambities, maatschappelijke opgave en planning. Dit omdat het veelal gaat om gemeentelijk vrijkomend vastgoed en grondposities. De Woondeal 2.0 en de woonzorgvisie maken onderdeel uit van de maatschappelijke opgave. We pakken door het maken van een visie met beeldregieplan om tot een ontwikkelstrategie te komen de regie voor de toekomstige ontwikkelmogelijkheden. Deze kaders en uitgangspunten worden meegegeven bij het op de markt brengen van de locaties. De insteek is om eerst de vrijkomende locatie OBC Bemmel, vervolgens het Kinkelgebied en als laatste het centrum op te pakken.

## Wat doen we daarvoor?

In samenhang met de vrijkomende maatschappelijke locaties maken we een plan van aanpak hoe we de transformatie- en ontwikkellocaties OBC Bemmel en Kinkelgebied op de markt gaan zetten. De insteek van het project is om met een visie met beeldregieplan tot kaders, uitgangspunten en een kostenanalyse voor de ontwikkelstrategie van de locaties te komen. In het proces wordt participatie met de omgeving en stakeholders meegenomen. Deze ontwikkelstrategie wordt aan de raad voorgelegd alvorens de locaties op de markt gezet worden bij ontwikkelaars of woningbouwcoöperatie. Tijdens de planaanpak moet nog onderzocht worden of het omgevingsplan voor het op de markt brengen van de locaties aangepast wordt of dat we dit aan de marktpartij laten.

## Wat mag het kosten?

De visie met beeldregieplan moet inzicht geven in onder meer de gewenste kaders, uitgangspunten en ontwikkelkosten alvorens we deze locaties op de markt (ontwikkelaars of woningbouwcorporatie) zetten. Participatie met de omgeving en stakeholders maakt onderdeel uit van het proces om tot een visie met beeldregieplan te komen. Aan de hand van de visie maken we een afweging of een wijziging van het omgevingsplan nodig is om de locatie op de markt te kunnen zetten.

Om tot een ontwikkelstrategie te komen voor beide locaties is naar verwachting een voorbereidingsbudget nodig van €250.000,-. Dit is nodig voor het maken van een visie met beeldregieplan, participatie met omgeving en stakeholders en het wijzigen van het omgevingsplan. Waar mogelijk zetten we in op ondersteuning vanuit het versnellingsteam Wonen en Steengoed Benutten vanuit de provincie.

# INHOUDSOPGAVE


Inleiding 2

Hoofdstuk 1 Wat speelt er? 5

Hoofdstuk 2 Wat zijn de ruimtelijke doelstellingen en ambities 6

- Hoofdstuk 2.1 Vrijkomende locatie OBC Bemmel 6
- Hoofdstuk 2.2 Kinkelgebied 8
- Hoofdstuk 2.3 Centrum 11
- Hoofdstuk 2.4 Kernboodschap 12

Hoofdstuk 3 Wat gaan we doen? 13

# 1. Wat speelt er?

**Er spelen een paar grotere vraagstukken op verschillende locaties binnen de kern Bemmel. Het is wenselijk deze vraagstukken in de volgorde OBC Bemmel, Kinkelgebied en tot slot centrum op te pakken. Maar ook de opgave deels integraal te benaderen om tot antwoorden op de vragen te komen wat moeten, willen en kunnen we met deze verschillende locaties?**

### Vrijkomende locatie OBC Bemmel

De ontwikkeling van de nieuwbouw van de school en de sporthal is nu in de realisatiefase. De bouw is recentelijk gestart. De planning is dat eerst de sporthal en daarna de nieuwbouw van de school opgeleverd worden. Het is de bedoeling dat de nieuwbouw van de school in het begin van het schooljaar 2026-2027 in gebruik wordt genomen. Met deze nieuwbouw komt de huidige locatie van OBC Bemmel tussen het Drieske en de Heister vrij. Het is wenselijk met de visie te onderzoeken welke ruimtelijke invulling passend is tussen de bestaande woonbuurt en de schoollocatie. In dit onderzoek wordt de mogelijkheid en kansrijkheid van transformatie en hergebruik van de leegkomende school en aangebouwde sporthal meegenomen (Motie OBC-gebouw Bemmel – Transformeren naar appartementencomplex, 06-11-2024). Bij Rijnwaal Zorggroep en Waardwonen speelt de wens om samen op deze locatie een zorginstelling en zorgwoningen te realiseren aansluitend bij hedendaagse visie op zorg. Deze wens wordt eveneens in het onderzoek meegenomen.

### Kinkelgebied

Voor het Kinkelgebied is eerder een globale visie vastgesteld. Deze globale visie moet geactualiseerd en verder uitgewerkt worden.

In het deelgebied de Kinkel speelt de wens om de activiteiten van de bibliotheek, SWL en Cultureel Centrum De Kinkel samen te voegen op één locatie. Dit vanuit de gedachte dat dit leidt tot een sociaal sterker centrum door samenwerking en synergie van de diverse sociaal-maatschappelijke organisaties. Het samenvoegen van deze functies vraagt een duurzame structuur voor de toekomst. Daarom is een grondige afweging nodig tussen behouden en verbouwen van het bestaande gebouw enerzijds of sloop en volledige nieuwbouw anderzijds. De locatie van de bibliotheek aan de zuidzijde van het Kinkelgebied en van SWL aan de noordwestzijde van het Kinkelgebied worden hiermee vrijgespeeld. Daarnaast heeft de Kinkelink al een tijdige functie voor de opvang van Oekraïners. Dit zijn beide ook locaties die aangemerkt zijn als mogelijke ontwikkellocatie binnen de globale visie Kinkelgebied. Andere ontwikkelopgaven die ook in de globale visie van het Kinkelgebied spelen zijn het herinrichten en vergroenen van het Kinkelplein en versterken van de verbinding tussen het centrum en het Kinkelgebied. Voor de calamiteit in het gemeentehuis in 2018 is gestart met plannen voor herinrichting van het Kinkelplein, maar door de noodzakelijke renovatie van het gemeentehuis is besloten met dit plan te stoppen.

### Centrum Bemmel

Er zijn zorgen over de leefbaarheid en economische aantrekkelijkheid van het centrum van Bemmel. In het kernwinkelgebied is sprake van leegstand. Speciaalzaken verdwijnen steeds meer en de drie in het centrum gevestigde supermarkten zijn nadrukkelijk aanwezig. Een echt hart voor het centrum ontbreekt, bijvoorbeeld in de vorm van een gezellig horecaplein. Er is onvoldoende sprake van een compact kernwinkelgebied. De ondernemers wensen een andere verkeerscirculatie, aandacht voor parkeren en groen. Het centrum heeft een stenige uitstraling.

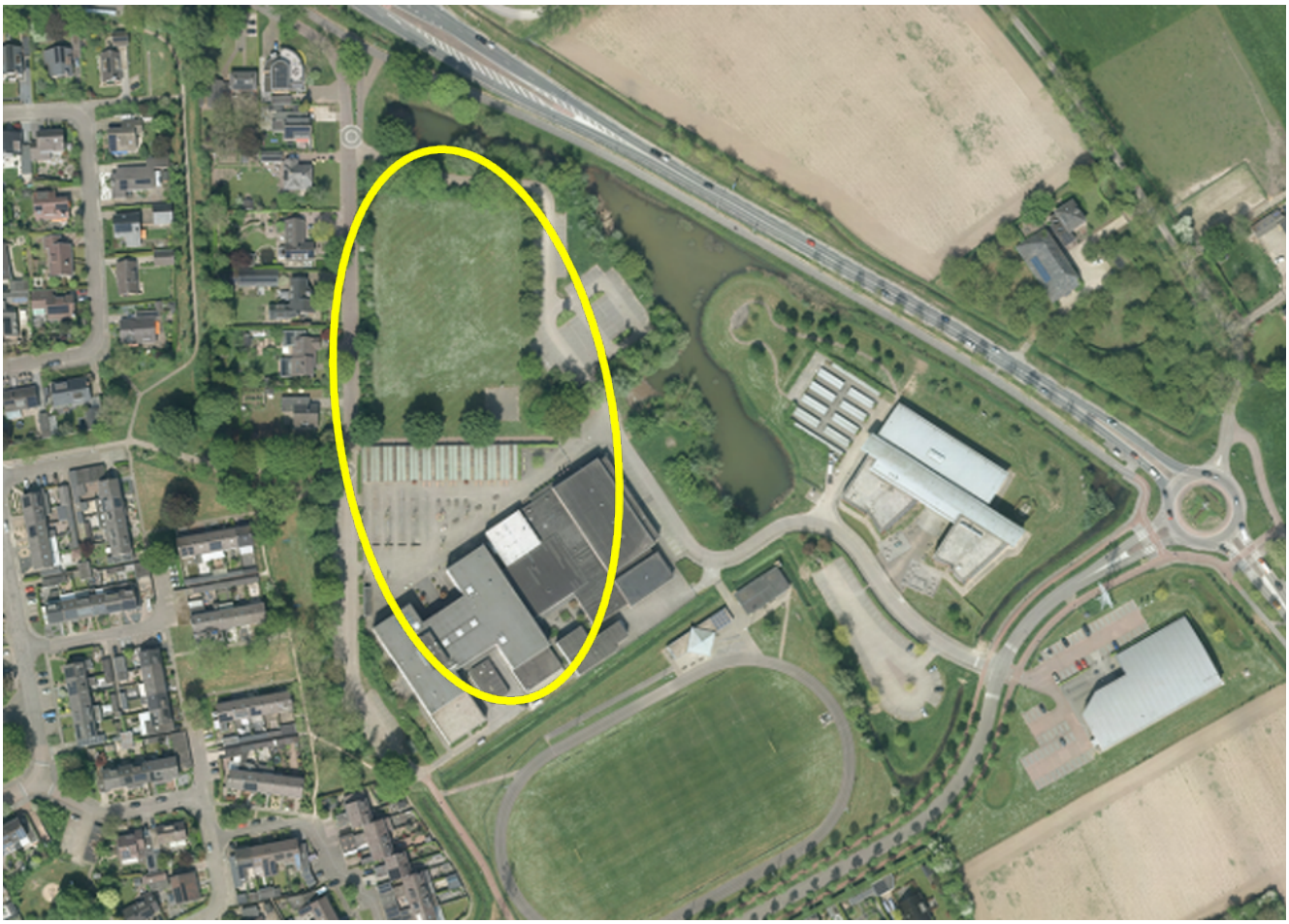
Een en ander heeft effect op de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum. Voor het centrum is het zeer wenselijk dat de huidige leegstand een invulling krijgt die de leefbaarheid en de aanwezige centrumfuncties versterkt.

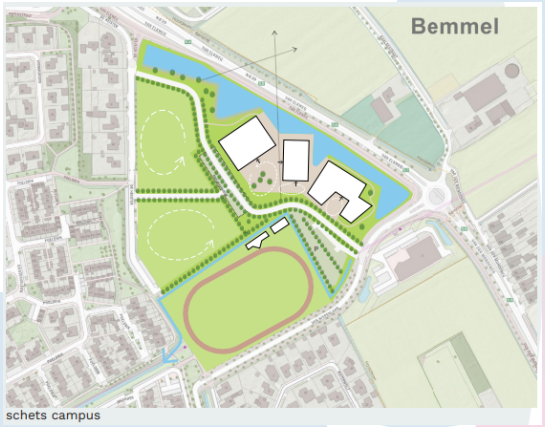
# 2. WAT ZIJN DE RUIMTELIJKE DOELSTELLINGEN EN AMBITIES?

## 2.1 Vrijkomende locatie OBC Bemmel

Na realisatie van de nieuwbouw van OBC Bemmel en de sporthal aan de oostzijde van Bemmel komt ook ruimte vrij voor ontwikkelingen op de huidige locatie van de school en sporthal tussen het Drieske en de Heister. Daarmee geeft het college gevolg aan de motie M10 nr 20231109-07, transformatie OBC Bemmel naar wooncomplex.

Deze locatie komt op korte termijn vrij, namelijk in de zomer van 2026. Dit betekent dat we voor dit gebied op korte termijn kunnen starten met een visie. Wel is het wenselijk om programmatische samenhang en afstemming met de andere opgave in Bemmel te behouden. Dit omdat niet alle functies die we in Bemmel een plek willen geven niet op één en dezelfde locatie passen. En welke opgave het beste past in het Kinkelgebied of juist op de vrijgekomen locatie OBC Bemmel.






*Stedenbouwkundige uitgangspunten OBC Bemmel 14 dec 2021*



*Ontwerpboek inspiratie hergebruik OBC 25 februari 2025*

**Ruimtelijke doelstellingen en ambities;**

- Op de vrijkomende locatie ruimte bieden aan wonen (Woondeal 2.0) en/ of zorgwonen (woonzorgvisie). Bij voorkeur binnen het betaalbare segment (koop en/of huur, bij voorkeur in combinatie).
- De keuze transformeren en/of sloop en nieuwbouw van het vrijkomend schoolgebouw met aangebouwde sporthal maakt onderdeel uit van de visie. Hierbij kunnen we gebruik maken van ondersteuning vanuit Steengoed Benutten. In samenwerking met dit programma van de provincie is een inspiratie document opgesteld voor mogelijkheden voor transformatie vrijkomend maatschappelijk vastgoed naar wonen (zie bijlage 2: inspiratieboek vrijkomend maatschappelijk vastgoed).
- In samenhang met de huidige campusachtige ontwikkeling van de school en sporthal en de aangrenzende woonbuurten.
- Aandacht voor behoud voldoende groen (> 30% areaal) in aansluiting bij de campusachtige ontwikkeling van de school en de sporthal. Vanuit klimaatadaptie aandacht voor de 3-30-300 regel om te monitoren of er voldoende vergroend is. Volgens de regel is dit het geval wanneer; vanuit elke woning drie bomen te zien zijn, 30% van de openbare ruimte uit schaduwplekken bestaat en elke woning op maximaal 300 meter van een grotere groenvoorziening ligt.
- Behoud waardevolle en duurzame groenstructuren.
- Ontsluiting van het plangebied is een vraagstuk dat in de visie integraal meegenomen moet worden. Een autoluwe omgeving is vanuit de campusgedachte wenselijk. Voetganger, fietser en auto. Dit ook in samenhang met een veilige verkeersomgeving nabij de school en goede verbindingen met de omgeving.
- Aan de hand van varianten in de visie onderzoeken welke ontwikkeling het beste past op deze locatie in samenhang met de omgeving. Binnen de variantenstudie om tot een ontwikkelkeuze te komen wordt ook meegenomen of een ontwikkeling van een zorgcentrum met zorgwoningen in combinatie met wonen voor meerdere generaties (wens Rijnwaalzorggroep en Waardwonen) kansrijk en haalbaar is op deze locatie.

**doelgroep:**
**mix starters en senioren**

**aantal woningen:**
**starters 76**
**senioren 55**

**grootte:**
**starters 50m²**
**senioren 75m²**

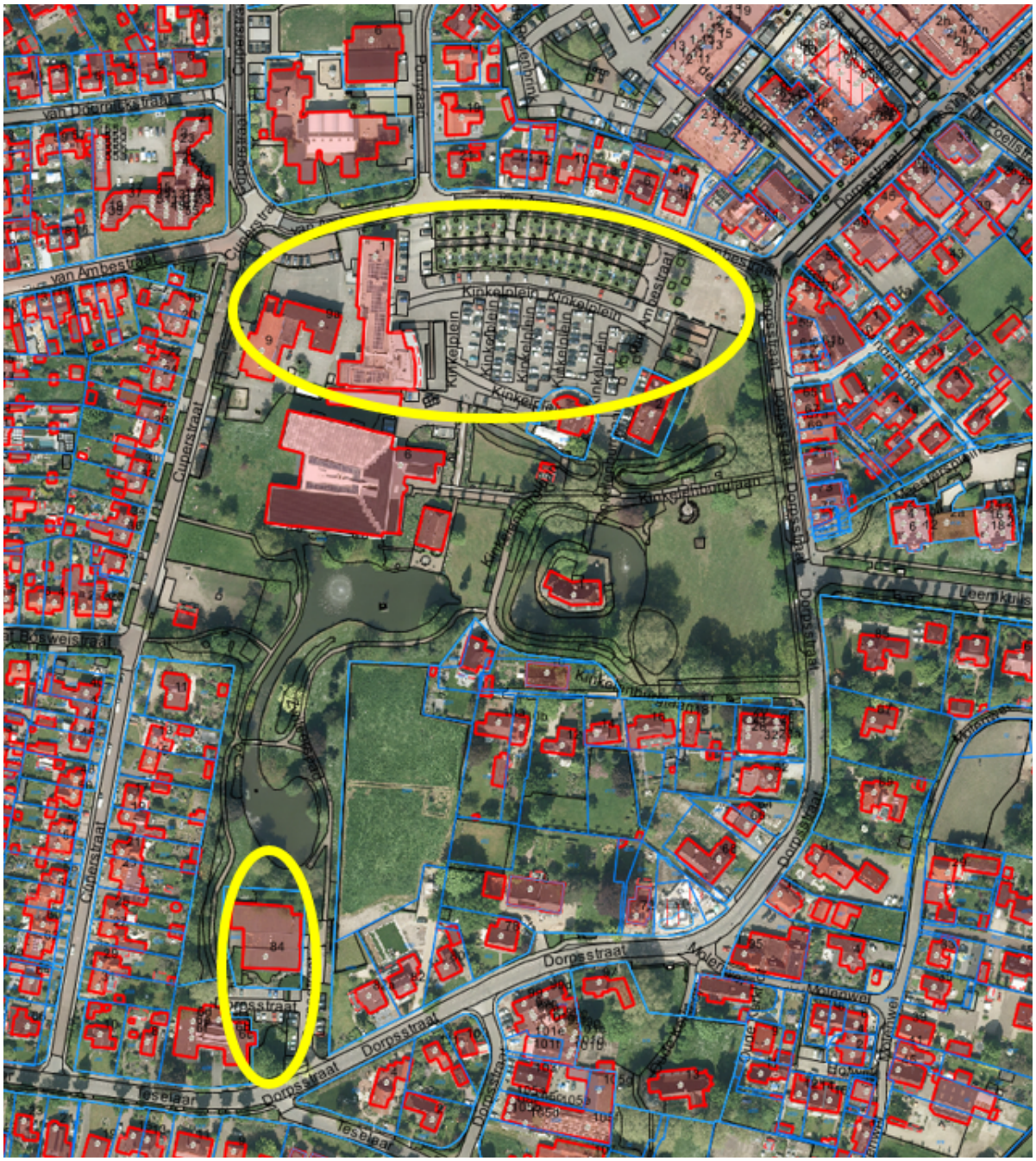



*Inspiratieschets transformatie naar wonen vrijkomend OBC-schoolgebouw, zie ook bijlage inspiratieboek*

# 2.2 Kinkelgebied

De complexiteit en de verschillende opgaven die spelen in het Kinkelenburgpark dragen eraan bij dat dit een ontwikkelopgave is voor de middellange termijn. Een cultuurhistorische analyse in samenhang met het centrum en beschermd dorpsgezicht (oud Bemmel) is van belang voor dit gebied om de identiteit te kunnen versterken. Dit vanwege het rijke verleden van Bemmel met kastelen en buitenplaatsen.

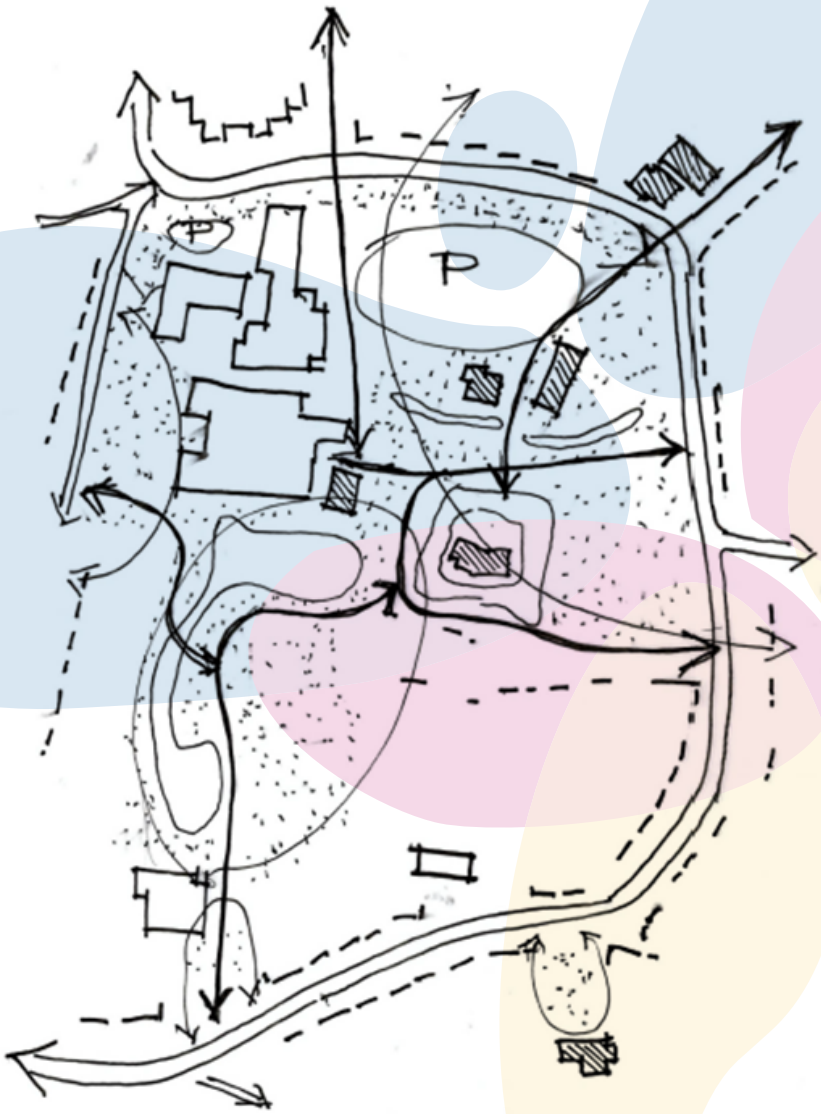
De ruimtelijke opgave speelt vooral in het noordelijk deel van het Kinkelgebied grenzen aan het centrum. SWL, Bibliotheek en de Kinkel willen in één gebouw samengaan. De locatie van de bibliotheek aan de zuidzijde komt hiermee ook vrij. Dit geeft mogelijkheden voor het toevoegen van functies, het versterken van de verbinding met het centrum en het toevoegen en versterken van groenstructuren.




*Locaties ontwikkelopgave binnen het Kinkelgebied*




*Visie Kinkelgebied, 12 juli 2016*




*Ruimtelijke structuurschets*

## Ruimtelijke doelstellingen en ambities

- Het versterken van de identiteit van het Kinkelenburgpark aan de noordzijde, met aandachtspunten;
    1. Behoud en versterken cultuurhistorie. De cultuurhistorische waardevolle gebouwen en elementen versterken door hun identiteit beter tot hun recht te laten komen in het park.
    2. Vergroenen van het Kinkelplein en hiermee de parkuitstraling beleefbaar maken vanaf Van Ambestraat-Dorpsstraat.
    3. Versterken eenheid van het park.
    4. Versterken verbinding met centrum, aansluiten op de Dorpsstraat en Ponylaan en Teselaar.
- Versterken van de entrees van het park, vooral aan de zuidzijde vanaf de Teselaar-Dorpsstraat.
- Versterken van de klimaatadaptatie en biodiversiteit binnen het Kinkelenburgpark.
- Inzetten op ruimtelijke ontwikkeling die aansluit bij de stedenbouwkundige structuur, ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het Kinkelenburgpark.
- De ruimtelijke ontwikkelingen een drager te laten vormen voor versterken Kinkelenburgpark met betrekking tot bovenstaande punten.

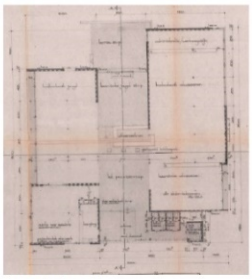
**Het Kinkelgebied kan ruimte bieden aan diverse opgaven die momenteel spelen en passend zijn aan de rand van het centrum in het Kinkelenburgpark.**

**Opgaven waarvan de kansrijkheid en haalbaarheid met de visie nader onderzocht moeten worden zijn:**

- Afwegen keuze renovatie, sloop of nieuwbouw De Kinkel. Dit in ruimtelijke samenhang hoe om te gaan met SWL-gebouw, Kinkelink en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op de hoek Ambestraat-Cuperstraat tot aan het Kinkelplein.
- Afwegen haalbaarheid transformatie vrijkomende bibliotheek naar wonen of zorgwonen. Hierin kunnen we gebruik maken van ondersteuning vanuit Steengoed Benutten. In samenwerking met de Steengoed Benutten is een inspiratie document opgesteld voor mogelijkheden voor transformatie vrijkomend maatschappelijk vastgoed naar wonen (zie bijlage).
- Onderzoeken of er langs de randen van het Kinkelgebied nog ontwikkelwensen spelen die een ruimtelijke bijdragen kunnen leveren aan de doelstellingen. Hierbij valt te denken aan het zorgcentrum aan de Teselaar en basisschool Pius X aan de Cuperstraat. Op het moment dat hier wensen voor een duurzame ontwikkeling in de toekomst spelen kan onderzocht worden of hier ruimte voor is binnen de ontwikkelingen in het Kinkelgebied en of dit bijdraagt aan de ruimtelijke doelstellingen.
- Kleinschalig toevoegen van wonen of zorgwonen voor ouderen en/of jongeren op de ontwikkellocaties binnen het Kinkelgebied. Dit in samenhang met de parkeerbehoefte.
- Onderzoeken hoe om te gaan met openbaar parkeren aan de noordzijde van het Kinkelplein. Dit in samenhang met de wens om het Kinkelplein te vergroenen. Bij vergroening Kinkelplein aandacht voor welke activiteiten en evenementen op het Kinkelplein ruimte beschikbaar moet blijven.

De opgave is groter dan de beschikbare ontwikkelruimte. Er moeten dus keuzes gemaakt worden welke opgaven passend zijn binnen de doelstellingen voor het Kinkelenburgpark.





plattegrond huidige situatie




*Inspiratie transformatie bibliotheek, zie bijlage inspiratieboek transformatie vrijkomdend maatschappelijk vastgoed*





*Bibliotheek voor en na*



# 2.3 Centrum



**Ruimtelijke doelstellingen en ambities:**

- Versterken toekomstbestendigheid van het kernwinkelgebied in Bemmel door behoud van vitale, aantrekkelijke functies in een levendig centrum van compacte omvang. Hiermee tegengaan van leegstand en verloedering in het centrum en behoud van centrumfuncties in de plint binnen het kernwinkelgebied.
- Versterken aantrekkelijkheid van de aanloopstraten (Dorpsstraat en Loostraat). Dit zijn de entrees tot het kernwinkelgebied.
- Versterken relatie tussen Kinkelenburgpark en centrum (identiteit, verbinding, parkeren, groen, leefbaarheid, ontmoeten, activiteiten etc)
- Behoud en versterken van de aanwezigheid van trekkers (vooral de supermarkten, maar ook zaken als de Hema en Kruidvat zijn publiekstrekkers) op strategische locaties in het centrum in combinatie met horeca, speciaalzaken en dienstverleners. De invloed van de gemeente is hierin beperkt.
- Versterken van de aantrekkelijkheid van het centrum voor ontmoeten door functies die bijdragen aan ontmoeten zoals Theaterkerk en horeca op strategische locaties nabij ontmoetingsplekken.
- Versterken van de leefbaarheid van het centrum;
  - autoluwe en -vrije zones in samenhang met parkeermogelijkheden.
  - aandacht voor klimaatadaptie en biodiversiteit door vergroening van het centrum.
  - ruimte voor behoud en versterken van activiteiten en evenementen.

# 2.4 Kernboodschap

**Er speelt een drietal grotere vraagstukken op verschillende locaties binnen de kern Bemmel. Het is wenselijk deze vraagstukken in de volgorde vrijkomende locatie OBC Bemmel, ontwikkelingen in het Kinkelgebied en versterken van de (economische) leefbaarheid van het centrum op te gaan pakken.**

Dit betekent dat voorlopig geen economische visie voor het versterken van het centrum gemaakt wordt. Wel willen we met visies voor de vrijkomende locatie OBC Bemmel en de ontwikkelopgave in het Kinkelgebied tot een ontwikkelstrategie komen voor de verschillende opgaven.

De visie geeft inzicht op de vraag wat moeten, willen en kunnen met deze verschillende locaties. Eveneens dragen de visies bij aan integrale afweging en samenhang tussen de verschillende opgaven in Bemmel. Participatie met stakeholders en de omgeving maakt onderdeel uit het proces. De visies met beeldregieplan dragen bij aan kaders voor de ontwikkelstrategie. Aan de hand van deze ontwikkelstrategie kunnen de locatie op de markt gezet worden voor verdere planontwikkeling en realisatie.



# 3. WAT GAAN WE DOEN?

gemeente lingewaard

## Communicatie en vervolg

We starten met het op de hoogte brengen van de stakeholders over de visie om tot een ontwikkelstrategie te komen en de rol die zij daarbij hebben. Denk hierbij onder meer aan Waardwonen, Rijnwaal Zorggroep, SWL, bibliotheek, de Kinkel (stichtingen en verenigingen) en de wijkplatforms.
Daarnaast starten we met het opstellen van een plan van aanpak hoe te komen tot een visie met een beeldregieplan voor de verschillende ontwikkellocaties. Hier maakt een participatieplan ook onderdeel van uit.

## In hoofdlijnen denken we aan de volgende stappen;

**Stap 1**: Analyse en vormen van kaders en uitganspunten voor de visie

- Integrale cultuurhistorische-, stedenbouwkundige en landschappelijke analyse als basis voor de visie.
- Kaders en uitgangspunten mobiliteit ophalen voor de visie.
- Kaders en uitgangspunten water ophalen voor de visie.
- Behoefte en uitgangspunten voor wonen en zorgwonen ophalen voor de visie.
- Etc

**Stap 2**: Visie op hoofdlijnen en opstellen van varianten voor vrijkomende locatie OBC Bemmel en ontwikkellocaties in Kinkelburgpark aan de hand van de uitgangspunten voortkomend uit de analyse,

**Stap 3**: Komen tot voorkeursvariant(en) met bijbehorende kostenanalyse.

**Stap 4**: Opstellen beeldregieplan en ontwikkelstrategie bij voorkeursvariant

**Stap 5**: Ontwikkelstrategie met visie en beeldregieplan ter besluitvorming voorleggen aan de raad.




Bij deze stappen wordt de mate van participatie meegenomen. Tijdens plan van aanpak en of proces wordt afgewogen of wijziging omgevingsplan meegenomen wordt in de ontwikkelstrategie. Eventuele te verwachten kosten voor de ontwikkeling, afhankelijk van de maatschappelijke opgave, zijn dan in beeld.

Na besluitvorming op de ontwikkelstrategie worden de ontwikkellocaties op de markt gezet met een aanbesteding of samenwerkingsafspraken met de woningbouwcorporatie. Verdere planvorming wordt in projectmatige samenwerking opgepakt.

Gemeente Lingewaard
Kinkelenburglaan 6
6681 BJ Bemmel
(026) 326 01 11

www.lingewaard.nl