

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Leeswijzer	4
2.	RELEVANT BELEIDSKADER.....	5
2.1.	Nationaal beleid	5
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Regionaal beleid	10
2.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
3.	PLANBESCHRIJVING	17
3.1.	Planvoornemen	17
3.2.	Bestaande situatie.....	17
3.3.	Toepassing beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing ..	21
3.4.	Landschappelijke inpassing.....	25
3.5.	Vertaling naar het bestemmingsplan.....	28
4.	MILIEUASPECTEN.....	31
4.1.	Bodem	31
4.2.	Archeologie	31
4.3.	Cultuurhistorie.....	31
4.4.	Externe veiligheid.....	33
4.5.	Flora en Fauna.....	35
4.6.	Geluid	36
4.7.	Geurhinder	37
4.8.	Luchtkwaliteit	38
4.9.	Verkeer	38
4.10.	Milieuzonering	39
4.11.	Water.....	40
5.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	43
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	45
6.1.	Algemeen.....	45
6.2.	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008)	45
6.3.	Verbeelding	45
6.4.	Regels	45
6.5.	Bestemmingsregeling	46

7. PROCEDURE.....	49
7.1. Overleg	49
7.2. Zienswijzen	49
 BIJLAGE 1.....	 51
Erfadvies 'Erftransformatie Lange Dreef nabij 8, Culemborg.....	51
Gemeente Culemborg'	51
 BIJLAGE 2.....	 53
Beplantingsplan 'Culemborg in het Groen'	53
 BIJLAGE 3.....	 55
Waardestelling kapschuur bij boerderij 'Huize De Sleutel' Lange Dreef 35 te Culemborg	55

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In 2008 is bij de gemeente Culemborg het verzoek ingediend om gebruik te kunnen maken van de regeling in het regionaal beleidskader Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing in het Buitengebied (VAB-regeling). In ruil voor de sloop van de bestaande (voormalige) varkensschuren op het perceel Lange Dreef 35 werd verzocht om een bouwmogelijkheid op het perceel 'Het Schrijland' (Lange Dreef nabij 8). De gemeente heeft besloten mee te werken aan dat verzoek.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (1998), daarom is op 31 maart 2011 het bestemmingsplan Diverse Ontwikkelingen Buitengebied vastgesteld, waarmee onder andere dit verzoek mogelijk werd gemaakt.

Bij uitspraak van 15 februari 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit bestemmingsplan met betrekking tot de bouwmogelijkheid op 'Het Schrijland' echter vernietigd.

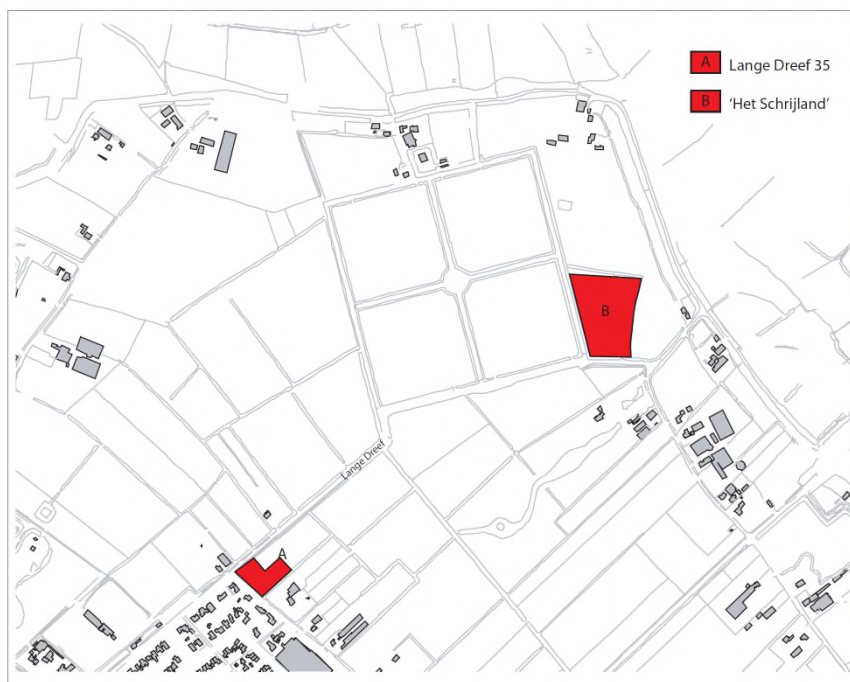
De Raad van State is van oordeel dat de onderbouwing van het besluit onvoldoende gemotiveerd is. Het gaat hierbij om de ruimtelijke onderbouwing en de onderbouwing voor de hoeveelheid gesloopte bedrijfsgebouwen en het bouwen van een individuele woning.

De gemeente is van mening dat het toepassen van de regeling Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) voor Lange Dreef 35 en 'Het Schrijland' gerechtvaardigd is en dat de tekortkomingen in het bestemmingsplan Diverse Ontwikkelingen Buitengebied gerepareerd kunnen worden. Daarom is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld met daarin een uitgebreidere en aangevulde onderbouwing.

De gemeente Culemborg is bezig met het herzien van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied 'Bestemmingsplan Buitengebied' (1998). Voorliggende ontwikkeling staat los van dit bestemmingsplan en wordt mogelijk gemaakt door de procedure voor een 'postzegelbestemmingsplan'. Dit is een bestemmingsplan op perceelsniveau. De procedure voor een postzegelbestemmingsplan is gelijk aan de procedure van grotere bestemmingsplannen.

1.2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen Lange Dreef 35 en 'Het Schrijland', nabij Lange Dreef 8. Beide percelen liggen in het oostelijke buitengebied van Culemborg. De betrokken locaties zijn op onderstaande afbeelding met rood weergegeven.



Figuur 1: Plangebied

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleid dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 worden de onderzoeksresultaten beschreven op het gebied van archeologie, flora en fauna en andere milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de financiële haalbaarheid van het plan beschreven. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de juridische regeling beschreven, waarna hoofdstuk 7 tenslotte ingaat op de gevolgde procedure.

2. RELEVANT BELEIDSKADER

2.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Voor het plangebied heeft het beleid uit de structuurvisie geen specifieke consequenties.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

Natuurbeschermingswet 1998 - Natura 2000

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Natura 2000 gebied gesitueerd. Het initiatief heeft betrekking op realisering van een burgerwoning, waarbij tevens sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaats vindt. Er worden gelet op de aard, omvang en situering van de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op een Natura 2000 (vogel- of habitatrichtlijn)gebied.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002).

Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk.

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Voor onderhavig initiatief is in het kader van de Flora- en Faunawet een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden, zie paragraaf 4.5.

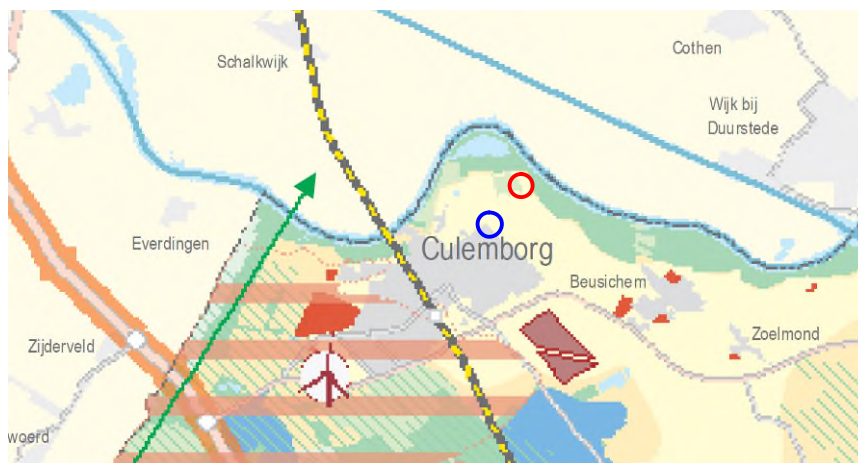
2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de algemene structuurvisie ruimtelijke ordening, voorheen het Streekplan Gelderland 2005. Een nieuwe structuurvisie is in voorbereiding en zal naar verwachting in 2013 worden afgerond.

In de structuurvisie worden drie gebieden onderscheiden:

- Het rode netwerk: gebieden met een intensieve vorm van ruimtegebruik, stedelijke functies, intensieve recreatie en landbouwontwikkelingsgebieden.
- Het groenblauwe netwerk: gebieden met een lagere dynamiek, de ecologische hoofdstructuur, de waardevolle open gebieden en gebieden met ruimte voor water.
- Multifunctionele gebieden: deze gebieden maken geen deel uit van de provinciale hoofdstructuur. In deze gebieden staat het gemeenten vrij om het ruimtelijk beleid te bepalen.



Figuur 2: Ligging plangebied in beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling; Lange Dreef 35 – blauwe cirkel, Het Schrijland – rode cirkel; (Bron: Structuurvisie Gelderland)

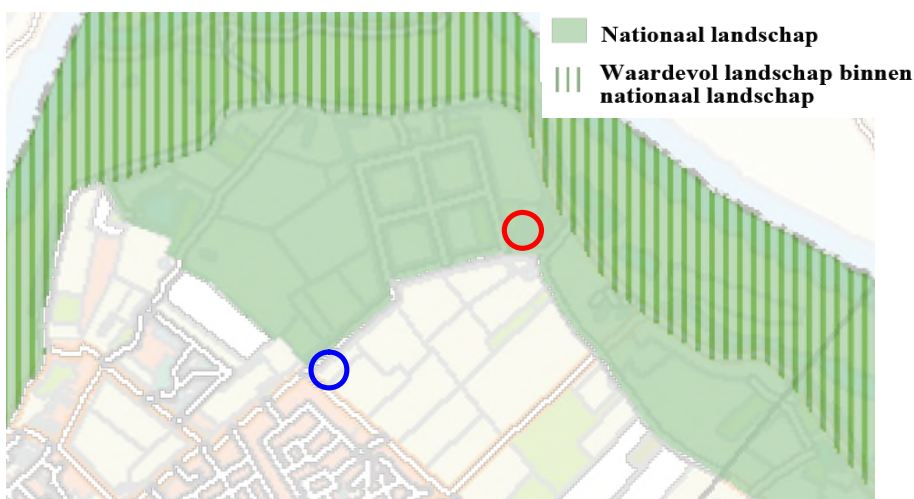
Het plangebied is gelegen in multifunctioneel gebied.

Waardevol open gebied / Waardevol landschap / Nationaal Landschap

In de structuurvisie is ook een aantal gebieden aangemerkt als waardevol open gebied, waardevol landschap en/of Nationaal Landschap. Voor de waardevolle landschappen zijn de kernkwaliteiten beschreven. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en, in

samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De provincie heeft de begrenzings vastgelegd en de kernkwaliteiten uitgewerkt.

Het plangebied en ligt niet in door de provincie aangewezen waardevol open gebied of waardevol landschap. Wel ligt de locatie Het Schrijland binnen het Nationaal Landschap Rivierengebied.

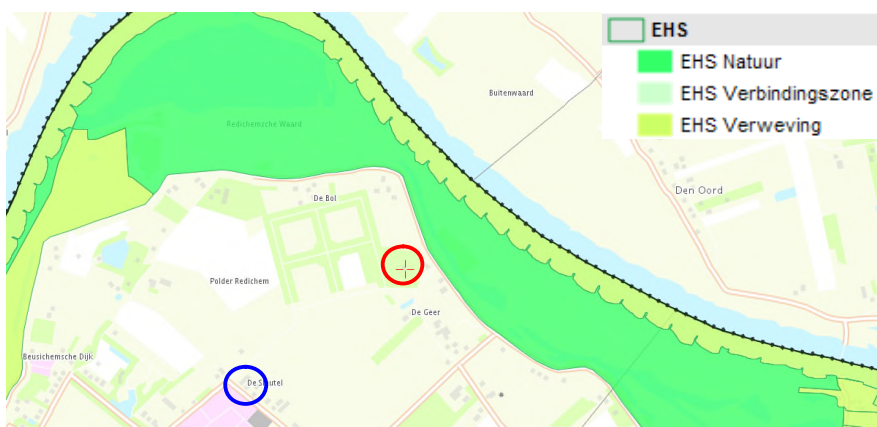


Figuur 3: Ligging plangebied in kaart Landschap; Lange Dreef 35 – blauwe cirkel, Het Schrijland – rode cirkel; (Bron: Ruimtelijke Verordening Gelderland)

Ecologische Hoofdstructuur

In de structuurvisie is de Ecologische Hoofdstructuur opgenomen. In de Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten EHS is vastgelegd wat de belangrijkste waarden van de EHS gebieden zijn.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.



Figuur 4: Ligging plangebied in kaart EHS; Lange Dreef 35 – blauwe cirkel, Het Schrijland – rode cirkel; (Bron: Ruimtelijke Verordening Gelderland)

Het plangebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur. Ten oosten van de planlocaties zijn de uiterwaarden van de Lek aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Vanwege de afstand tot de EHS en de beperkte ontwikkelingen op het perceel hebben de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve invloed.

Functieverandering Vrijgekomen agrarische bebouwing

In de structuurvisie is beleid geformuleerd voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing.

In de toekomst verliezen veel (agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie of zijn er agrariërs die hun gebouwen deels willen gebruiken voor andere activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her) gebruikt. Functieverandering van gebouwen in het buitengebied naar wonen of werken moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Aan de regio's is ruimte gegeven om met een eigen regionale beleidsinvulling te komen. Ook voor de regio Rivierenland is er regionaal beleidskader vastgesteld (zie 2.3), die inmiddels in de Ruimtelijke Verordening Gelderland is verankerd.

Ruimtelijke verordening Gelderland

Provinciale Staten hebben op 16 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld ingevolge artikel 4.1 Wro. Op 27 juni 2012 is de eerste herziening vastgesteld, waarin onder andere het beleid inzake bedrijventerreinen, herstructurering van de glastuinbouw en de bescherming van molenbiotopen aan de Verordening zijn toegevoegd, daarnaast zijn enige tekstcorrecties opgenomen.

De Ruimtelijke Verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar met name bestemmingsplannen aan dienen te voldoen. Bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is het beleid uit de structuurvisie en de streekplanuitwerkingen en –herzieningen als uitgangspunt genomen. De verordening is een juridische vertaling van dit beleid.

Voor het plangebied relevante regels uit de verordening betreffen de volgende thema's:

- a. Waardevol open gebied/ Waardevol landschap/ Nationaal Landschap;
- b. Verstedelijking/VAB-beleid.

- a. *Waardevolle open gebieden, waardevolle landschappen en Nationale Landschappen*

Het landschapsbeleid van de provincie is vertaald in regels voor de Nationale Landschappen, de (provinciaal) waardevolle landschappen en de waardevolle open gebieden.

Provinciale Staten hebben in de Streekplanuitwerking Nationale landschappen besloten om voor de Nationale landschappen geen eigen planologisch beleid vast te stellen, hier geldt de afweging uit de Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten. Omdat het plangebied in multifunctioneel gebied ligt geldt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waar mogelijk de landschappelijke kwaliteit moet worden versterkt.

Daarnaast dient binnen een Nationaal Landschap te worden gemotiveerd hoe bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden met een optimale benutting van de mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de woningbehoefte door herstructurering te ondervangen. Herstructurering in het buitengebied is hier niet aan de orde.

b. Verstedelijking – VAB-beleid

De verordening hanteert conform de vigerende structuurvisie als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking bij voorkeur plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

Buiten deze gebieden kan oprichting van nieuwe bebouwing worden toegestaan, indien de nieuwe bebouwing functioneel is gebonden aan het buitengebied (waaronder agrarische bebouwing, nutsvoorzieningen en bebouwing ten behoeve van recreatie en/of natuurbeheer).

In geval van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering kan voor de toegestane maatvoering en specifieke voorwaarden worden aangesloten bij het bepaalde in het door GS vastgestelde regionale beleidskader “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” van de Regio Rivierenland, zie paragraaf 2.3.

2.3. Regionaal beleid

Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Op 6 juni 2008 is het Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied voor de regio Rivierenland vastgesteld. Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden

en vergroten, zonder de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

In het beleid wordt een aantal uitgangspunten beschreven waaraan hergebruik en functieverandering in alle gevallen moet voldoen. Onder de gestelde voorwaarden kan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing worden hergebruikt voor woondoeleinden of verschillende bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. Hiervoor worden concrete richtlijnen gegeven in de vorm van een tabel met de bouwmogelijkheden per categorie gesloopte oppervlakte. De oppervlakte van een nieuw woongebouw mag maximaal 50% van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen bedragen. Hiermee wordt een reductie van het bebouwde oppervlak bereikt van minimaal 50%.

Een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe woongebouw is altijd een voorwaarde.

2.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De Structuurvisie van de gemeente richt zich op het aantrekkelijker maken van Culemborg, enerzijds door Culemborg te voltooien en anderzijds door de ruimtelijke en thematische delen van Culemborg meer met elkaar te verbinden. 'Voltooien' wordt vormgegeven door het afronden van de verschillende projecten die nu in uitvoering zijn of in de pijplijn zitten. Ook de westelijke rand van Culemborg moet ruimtelijk gezien worden afgerond met een groen-blauwe zone. 'Verbinden' wordt vormgegeven voor het streven naar ontmoetingsplekken. Dit gebeurt door clustering van voorzieningen en het verhogen van de levendigheid van de binnenstad. Het verbeteren van de verbindingen tussen de stad en het buitengebied kan hieraan bijdragen. In het buitengebied zijn de inrichtingsprincipes voor de verschillende landschapstypes uit het Landschapsontwikkelingsplan bepalend.



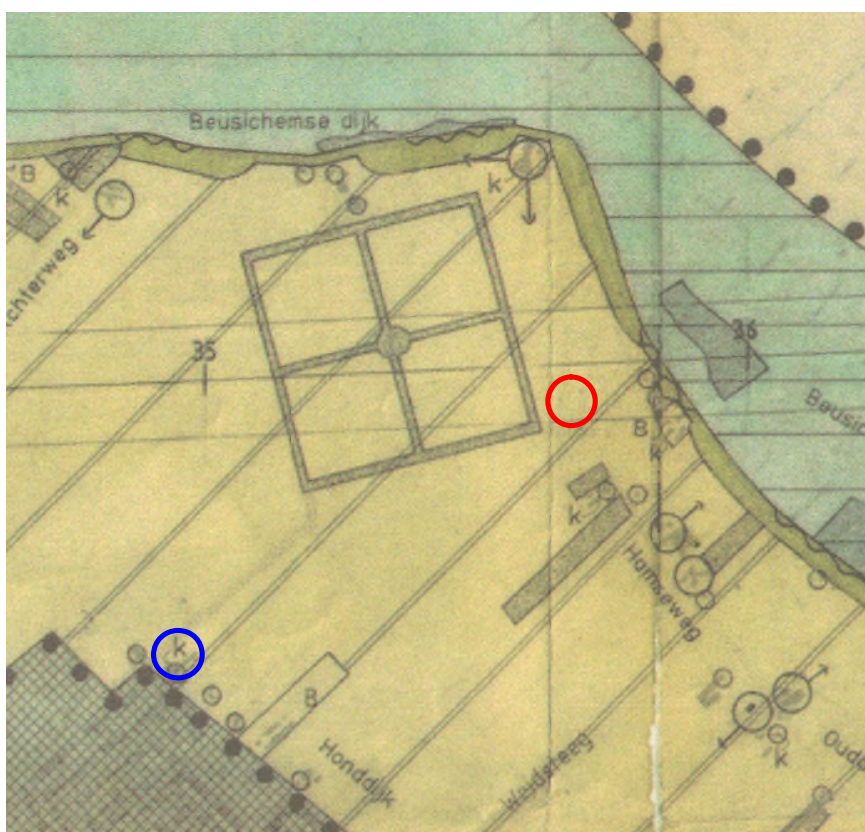
Figuur 5: Ligging van het plangebied in de Structuurvisiekaart Culemborg 2030; Lange Dreef 35 – blauwe cirkel, Het Schrijland – rode cirkel; (Bron: Structuurvisie Culemborg 2030)

Op basis van de in figuur 5 opgenomen Structuurvisiekaart spelen er drie aspecten op en rondom de planlocatie:

- de zone ten noorden en ten westen van de planlocatie is aangemerkt als een gebied waar de cultuurhistorische waarden behouden en versterkt dienen te worden;
- de locatie ligt tevens in de zone waar de gemeente het oeverwallenlandschap wil versterken;
- de Lange Dreef is aangemerkt als weg waar de (langzaamverkeers-) verbinding verbeterd moet worden.

Bestemmingsplan Buitengebied

In het huidige bestemmingsplan buitengebied 1998 ligt het plangebied binnen het deelgebied met bestemming Landelijk Gebied III.



Figuur 6: Ligging van het plangebied in het bestemmingsplan Buitengebied 1998; Lange Dreef 35 – blauwe cirkel, Het Schrijland – rode cirkel; (Bron: Bestemmingsplan Buitengebied 1998)

Naast landbouw zijn de woon- en de landschapsfunctie ook als hoofdfunctie aangemerkt. Recreatie en natuur vormen hier ondergeschikte functies. De landbouw is als drager van het landschap van groot belang. Het landschapsbeeld moet zoveel mogelijk in stand

worden gehouden door behoud en, zo mogelijk, herstel van de landschapskenmerken. Daarnaast worden in het bestemmingsplan ook nieuwe ontwikkelingen gestimuleerd.

De kwaliteit van het landschap maakt het gebied aantrekkelijk om er te wonen. Het aantrekkelijke woonmilieu moet op zijn minst in stand gehouden worden. Van de gemeente mag worden verwacht dat binnen dit deelgebied vaker dan in andere deelgebieden gebruik gemaakt zal worden van de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan de vorm en de plaats van bouwwerken.

Landschapsonwikkelingsplan 2006-2016

In 2006 is door de gemeente, in samenwerking met o.a. agrariërs, natuurorganisaties en bewoners uit het buitengebied het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) gemeente Culemborg opgesteld. In het LOP is een visie gegeven op hoe er in de toekomst met het buitengebied moet worden omgegaan.

Het Landschapsonwikkelingsplan biedt, naast de beschrijving van de bestaande kwaliteiten, een kwaliteitsonderlegger en visiedocument voor het beoordelen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en een concreet uitvoeringsplan. Het LOP onderscheidt in het buitengebied van Culemborg een aantal landschapseenheden met ieder zijn eigen karakter. Per eenheid wordt het toekomstbeeld geschetst met de kernkwaliteiten en potenties en wordt er een aantal randvoorwaarden genoemd voor de ontwikkeling van het landschap.

Het plangebied ligt in het Oeverwallenlandschap. Het landschap is hier relatief kleinschalig en gevarieerd. De hoogstamboomgaarden, boerderijen en de buitenplaats met de dreven zijn nog terug te vinden. Het besloten beeld langs de wegen met weg- en erfbeplanting wordt afgewisseld met de meer open weidegronden en akkers.

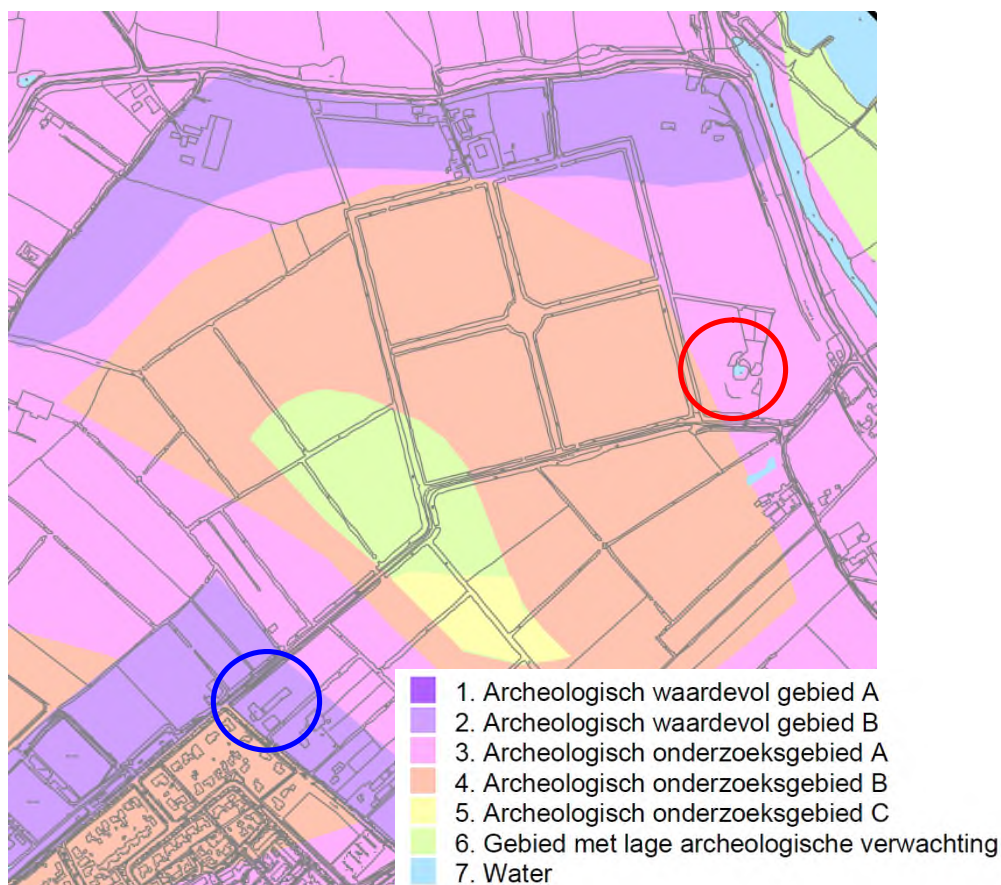
Archeologie

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot archeologische waarden is er op gericht om archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. Wanneer dit niet mogelijk is, dient er voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat verantwoord kan worden vastgelegd.

Door de gemeente Culemborg is in 2008 een archeologische beleidsplan vastgesteld (opgesteld door Past2Present). Dit rapport met bijbehorende kaart vormt de basis voor het gemeentelijke archeologiebeleid.

De kaart maakt op perceelsniveau inzichtelijk waar bekende archeologische waarden zich bevinden en wat de kans is deze aan te

treffen, zowel in de bebouwde kom als in het landelijk gebied van de gemeente.



Figuur 7: Archeologische beleidsadvieskaart met ligging plangebied; Lange Dreef 35 – blauwe cirkel, Het Schrijland – rode cirkel;

Het perceel van Het Schrijland, op de hoek van de Lange Dreef / Hamseweg ligt grotendeels in archeologisch onderzoeksgebied A en voor een klein gedeelte in archeologisch zoekgebied B.

Het perceel aan de Lange Dreef 35 ligt deels in archeologisch waardevol gebied B en deels in archeologisch onderzoeksgebied A.

Voor deze gebieden is bepaald wanneer er een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. In de onderstaande tabel zijn deze verduidelijkt:

Archeologische (verwachtings)-waarde	Omvang ingreep
Archeologisch waardevol gebied B	Diepte > 30 cm, oppervlakte > 100 m ²
Archeologisch onderzoeksgebied A	Diepte > 30 cm, oppervlakte > 500 m ²

Archeologisch onderzoeksgebied B	Diepte > 50 cm, oppervlakte > 1.000 m ²
----------------------------------	--

Cultuurhistorie

De gemeente heeft in aanvulling op de archeologische waardenkaart tevens een cultuurhistorische waardenkaart laten opstellen. Hiervoor zijn – vanuit de optiek van de historische bouwkunde, de historische stedenbouw en de historische geografie interessante – objecten en structuren geïnventariseerd en gewaardeerd.

Deze waardering levert een kaart op met hoog, middel en laag gewaardeerde punten, lijnen en vlakken. Voor de totaalwaardering van de deelgebieden is per deelgebied een beoordeling gemaakt waarbij de cultuurhistorische kenmerken zijn beschreven, de belangrijkste cultuurhistorische waarden zijn benoemd en de afleesbaarheid van de bewoningsgeschiedenis is beoordeeld.

De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit drie onderdelen, de kaart, de catalogus en de beschrijving. De kaart is een interactief GIS bestand waarin de belangrijkste cultuurhistorische elementen en structuren zijn ondergebracht. Het GIS-bestand correspondeert met de catalogus. Dit is een excelbestand waarin circa 300 geïnventariseerde objecten zijn opgenomen. De beschrijving is een korte verhandeling over de geschiedenis van de stad en het landelijk gebied van Culemborg. Hierin zijn de natuurlijke wordingsgeschiedenis, de ontginningen, het waterbeheer en de andere landschapsvormende factoren beschreven.

Het onderzoek biedt de gemeente een kader bij het beoordelen van aanvragen van bouw- en omgevingsvergunningen. Daarnaast vormt het een bouwsteen voor nieuwe bestemmingsplannen. Ook dit bestemmingsplan wordt aan de cultuurhistorische waarden getoetst.

De planlocatie Het Schrijland ligt in de polder Redichem, begrensd door de Achterweg en de Lange Dreef. De locatie Lange Dreef 35 ligt in de polder De Geeren. De polders hebben respectievelijk de waardering 'Top' en 'Hoog'.

In het cultuurhistorisch waardenonderzoek zijn voor deze deelgebieden navolgende kernkwaliteiten onderscheiden, waar bij nieuwe ontwikkelingen rekening mee gehouden dient te worden:

Polder Redichem

- Middeleeuwse blokvormige percelering;
- Achterweg, Beusichemse Dijk en kwelkade;
- Het kasteelterrein;

- De theekoepel;
- De vier dreven;
- Lange Dreef;
- De bebouwing aan de dreven;
- De bebouwing aan het Voorburg;
- Het rondeel;
- De Bol;
- De plantage;
- De begraafplaats;
- De open Volenkamp;
- Het uitzicht op de binnenstad vanaf de dreven;
- De afwisseling van open en besloten delen.

Polder De Geeren, 't Hogevelt en Kalveren

- Middeleeuwse wegenstructuur;
- Oudaseweg;
- Beusichemse Dijk en kwelkade;
- Historische bebouwing.

3. PLANBESCHRIJVING

In onderstaande paragrafen wordt het planvoornemen, de bestaande situatie en de toetsing aan het regionaal VAB beleid beschreven. Vervolgens wordt aangegeven op welke manier het planvoornemen is vertaald in het bestemmingsplan.

3.1. Planvoornemen

De aanvraag voor het toepassen van de regeling hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing is een gecombineerde aanvraag voor het slopen van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Lange Dreef 35 (kadastraal bekend Gemeente Culemborg sectie O perceel 276) en het bouwen van een woning op het perceel 'Het Schrijland' (kadastraal bekend Gemeente Culemborg sectie O perceel 88) aan de Lange Dreef, hoek Hamseweg, beide gelegen in het oostelijk buitengebied van Culemborg.

De basis hiervoor wordt gevormd door het 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' van de regio Rivierenland.

Een van de belangrijkste doelstellingen van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verbetert. De gemeente is van mening dat met de sloop van de bedrijfsgebouwen op Lange Dreef 35 en de vereiste landschappelijke inrichting op Het Schrijland die ruimtelijke verbetering optreedt.

3.2. Bestaande situatie

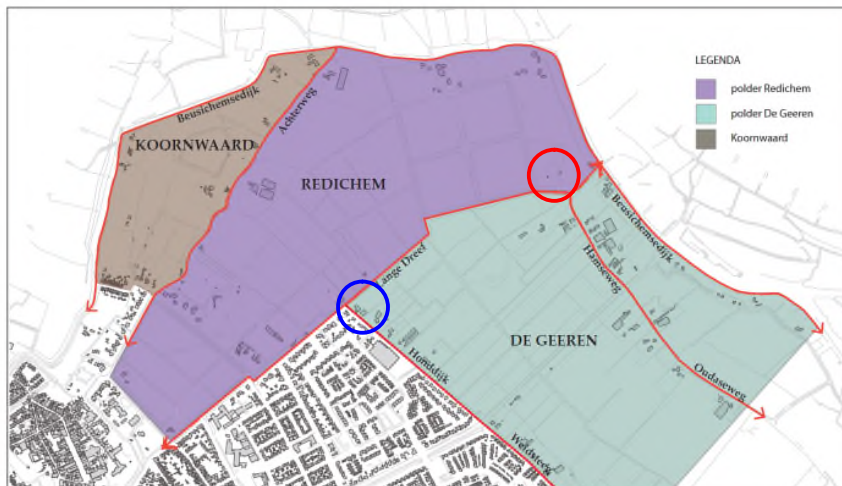
Oostelijk buitengebied Culemborg

Het landschap rond Culemborg is gevormd door de rivier de Lek, de hoger gelegen oeverwallen langs de rivier en daarachter de lager gelegen kommen. In het kommengebied lopen daarbij nog een aantal herkenbare stroomruggen, iets hoger gelegen afzettingen die gevormd zijn door prehistorische voorlopers van de huidige Lek. Het huidige oostelijk buitengebied wordt voornamelijk bepaald door de oeverwal langs de Lek en een aantal stroomgordels.

De oeverwallen zijn vroeger als eerste bewoond omdat deze hoger en droger waren. Later zijn de lager gelegen gronden ontgonnen. In het oostelijk buitengebied van Culemborg zijn er daarbij een aantal polders gevormd. Deze worden begrensd door de Beusichemsedijk, de Achterweg, de Lange Dreef, de Oudaseweg/Hamseweg en de stadsrand langs de Hondijk / Weithusen. De dijk en de wegen zijn sterk aanwezig in het oostelijk buitengebied door de laanbeplanting en door de

bebouwing met erfbeplanting daaromheen. Verder wordt het gebied gekenmerkt door een aantal grotere open ruimtes binnen de polders.

De polders zelf zijn duidelijk verschillend van karakter.



Figuur 8: Situering plangebied in polders; Lange Dreef 35 – blauwe cirkel, Het Schrijland – rode cirkel;

De Koornwaard (tussen Beusichemsdijk en Achterweg)

De Koornwaard is waarschijnlijk een rond 1500 bedijkte uiterwaard. De Achterweg is de vroegere dijk die via de Waldeck Pyrmontdreef, Slotstraat, Kattenstraat en Goilberdingenstraat doorliep in de oude binnenstad. De polder is dus geheel door dijken omgeven.

De Koornwaard is door de laanbeplanting, erfbeplanting en door boomgaarden en bosjes een kleinschalige, besloten polder. Bebouwing staat verspreid langs de Achterweg en de Beusichemsdijk. Midden in de polder is de oude kwelkade nog herkenbaar.

De cultuurhistorische waarde van de polder wordt gevormd door de Achterweg met de Hoolkuil, een oud wiel, de oude blokvormige percelering, het beloop van de kwelkade, de historische bebouwing langs de dijken en de bebouwing van het Bakelbos.



bomenrijen langs Achterweg



zicht op Koornwaard vanaf dijk

De polder Redichem (tussen Achterweg en de Lange Dreef)

De polder Redichem wordt begrensd door de Lange Dreef, een deel van de Beusichemsedijk, de Achterweg, het Bakelbos, de Oostdijk en de stadsgracht. Deze polder is afwisselend besloten en open van karakter en wordt vooral bepaald door de cultuurhistorische restanten van het landschap dat de heren en graven van Culemborg vooral in de 16e en 17e eeuw hebben vormgegeven: de Volenkampen met daaromheen de vier dreven, de buitenplaats de Bol en in latere tijd het park De Plantage. In het noordoostelijk deel van de polder ligt Het Rondeel, onderdeel van landgoed De Bol dat oorspronkelijk uit de 17e eeuw stamt. Het bestaat uit een bijzonder lanenstelsel in de vorm van een carré met middencirkel en kruislanen.

Bebouwing ligt rond de Volenkampen, langs de Lange Dreef en zeer verspreid langs de Achterweg en de dijk. Tussen Het Rondeel en de dijk is het landgoed Anckerwaerdt ontwikkeld. Daarbij is er een aantal woningen gebouwd achter de bestaande boerderij en is de omgeving landschappelijk ingericht met onder andere bosaanplant. Hierdoor is het gebied tussen dijk en Rondeel verdicht.

De middeleeuwse blokvormige percelering is nog aanwezig.



open polder met zicht op Het Rondeel



wandelpad in Het Rondeel

De ontginning de Geeren, 't Hogevelt en Kalveren (tussen de Lange Dreef, de Beusichemsedijk en de Honddijk/Weithusen)

Dit gebied ligt tussen de Beusichemsedijk en de bebouwing van de wijken De Hond en Voorkoop.

Langs de Oudaseweg/Hamseweg en de Honddijk/Weithusen ligt van oudsher bebouwing met erfbeplanting. Tussen de dijk en de Oudaseweg/Hamseweg ligt een kwelkade met daarlangs bebouwing, onder aan de dijk. De Lange Dreef is in dit gebied onbebouwd. De Honddijk / Weithusen vormt de grens met de stedelijke bebouwing. Oorspronkelijk waren er veel boomgaarden in dit gebied. Daarvan zijn er nu veel minder en daardoor is de polder opener geworden. Gedeeltelijk wordt de polder nu verdicht door de aanleg van landgoed De Geeren. Hierbij worden twee woningen gebouwd achter de boerderij aan de Hamseweg en wordt er bos aangeplant.



zicht op De Geeren vanaf Lange Dreef



boomgaard langs Hamseweg

Percelen bestemmingsplan

Lange Dreef 35

Op het perceel Lange Dreef 35 staat het rijksmonument De Sleutel, een typische Rivierenlandse dwarshuisboerderij uit 1885 waarvan Culemborg slechts een paar voorbeelden kent. Voorheen stond deze boerderij in het buitengebied met rondom boomgaarden. Nu staat zij op de grens met het stedelijk gebied.

In de jaren '60 van de vorige eeuw is de toenmalige hooiberg vervangen door een kapschuur. In de jaren '70 is er een aantal varkensschuren gebouwd ten behoeve van het toenmalige agrarische bedrijf. De waardering van het rijksmonument kent drie elementen:

- architectonische waarde als goed en redelijk gaaf voorbeeld van een ex- en interieur van een grote T-boerderij uit het laatste kwart van de 19^e eeuw.
- stedenbouwkundige waarde vanwege de markante ligging in de polder ten oosten van Culemborg.
- cultuurhistorische waarde vanwege de bestemming welke verbonden is met een economische ontwikkeling, namelijk de uitbreiding van de fruitteelt en de opkomst van de fruitverwerkende industrie in de Betuwe in het laatste kwart van de 19^e eeuw



rijksmonument De Sleutel aan Lange Dreef



kapschuur aan Hondwijk

De kapschuur heeft geen monumentale waarde maar is, ondanks enkele recente veranderingen, wel als waardevol beoordeeld vanwege de algemene historische waarde, de ensemblewaarde en de

architectonische waarde (zie bijlage 3). Bovendien is dit type schuur binnen de gemeente Culemborg zeldzaam.

De varkensschuren hadden geen karakteristieke waarde en zijn inmiddels gesloopt.

'Het Schrijland'

Het perceel 'Het Schrijland' ligt in de hoek Lange Dreef / Hamseweg. In het westelijk deel grenst het perceel aan het rijksmonument Het Rondeel, het lanenstelsel van landgoed De Bol. Van oudsher stonden er op de percelen tussen het Rondeel en de dijk boomgaarden. Ook op 'Het Schrijland' was dat in het verleden het geval. Een deel daarvan is nog in stand gebleven. Op het perceel is vanaf de jaren '80 een vijver met daaromheen beplanting toegevoegd. In 2002 is de toen bestaande opstal uitgebreid tot de huidige bebouwing. Het gebouw vormt een geheel met de beplanting en ruimte rond de vijver.

Door de hoogopgaande beplanting en door de plaatsing op het perceel is de bebouwing niet zichtbaar vanaf de openbare weg en vanaf de lanen van het Rondeel.



*vijver, beplanting en bebouwing op perceel
Het Schrijland*



geen zicht op bebouwing vanaf Lange Dreef

3.3. Toepassing beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing

De gemeenteraad heeft in 2010 besloten medewerking te verlenen aan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling met de toepassing van het regionale beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Belangrijkste reden daarvoor was de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in het oostelijk buitengebied van Culemborg. Onderstaand wordt nader onderbouwd hoe het beleid voor deze ontwikkeling is toegepast.

Sloop bedrijfsgebouwen Lange Dreef 35

Op het perceel Lange Dreef is 576 m² aan varkensschuren gesloopt. De gemeente hecht er grote waarde aan dat deze schuren zijn gesloopt. De varkensschuren deden afbreuk aan de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarde van het rijksmonument De Sleutel en aan het perceel als geheel. Juist op dit markante punt in

het landschap, op de hoek van de Lange Dreef en Honddijk, op de overgang van het buitengebied naar de stad, ontnamen de varkensschuren het zicht op het pand vanuit het buitengebied. De gemeente hecht er grote waarde aan dat door de sloop van de schuren het monumentale pand beter zichtbaar is en dat het oorspronkelijke cultuurhistorische beeld van het erf en van de oostelijke entree van de stad is hersteld.



zicht op het monument vanaf Lange Dreef na sloop varkensschuren

In het beleid is gesteld dat alle bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met uitzondering van monumentale, karakteristieke of beeldbepalende gebouwen.

De kapschuur heeft een karakteristieke waarde vanwege de algemene historische waarde, de ensemblewaarde, architectonische waarde en zeldzaamheid. In de afweging volgens het beleid is het daarom niet toegestaan de kapschuur te slopen.

Nieuwbouw

In eerste instantie wordt in het VAB beleid gekeken naar de mogelijkheid van hergebruik van de bedrijfsbebouwing. Wanneer dat niet mogelijk is, is nieuwbouw onder voorwaarden mogelijk.

De varkensschuren waren om ruimtelijke, landschappelijke en technische redenen ongeschikt voor hergebruik. Daarom is gekozen voor sloop en vervangende nieuwbouw.

Op grond van het aantal te slopen vierkante meters (in dit geval 576 m²) mag er een woongebouw worden opgericht van maximaal 750 m³. De oppervlakte van de nieuwbouw mag maximaal 50% van de gesloopte oppervlak bedragen zodat er een reductie van het bebouwde oppervlak wordt bereikt van minimaal 50%. De oppervlakte van de nieuwbouw mag daarom maximaal 288 m² bedragen.

Locatie nieuwe bebouwing

Nieuwbouw dient in principe plaats te vinden in de directe nabijheid van het aanwezige hoofdgebouw. Alleen wanneer de initiatiefnemer kan aantonen dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit het oogpunt van

ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient kan de nieuwbouw plaatsvinden op grotere afstand van het bestaande hoofdgebouw of zelfs op een ander perceel. Voorwaarde is dat herbouw op een andere locatie de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Nieuwbouw op het perceel Lange Dreef 35 is zeer ongewenst. Niet alleen omdat de bewoners van het perceel geen bewoning door derden op hun erf wensen, maar vooral om ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische redenen. Bebouwing staat van oudsher langs de Honddijk / Weithusen. Op het perceel is echter geen ruimte om langs de Honddijk te bouwen. Bouwen langs de Lange Dreef is geen optie: alle nieuwbouw op het perceel langs de Lange Dreef zou, net als de varkensschuren, afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument en het perceel.

Bij de eigenaren van het perceel 'Het Schrijland' bestond er de wens tot het bouwen van een woning. De eigenaren van beide percelen hebben onderling overeenstemming om de vervangende nieuwbouw, dat op basis van het VAB beleid gebouwd mag worden, op het perceel 'Het Schrijland' te realiseren.

De gemeente is van mening dat het perceel 'Het Schrijland', ondanks de ligging bij Het Rondeel, geschikt is als locatie voor de nieuwe bebouwing om een aantal redenen:

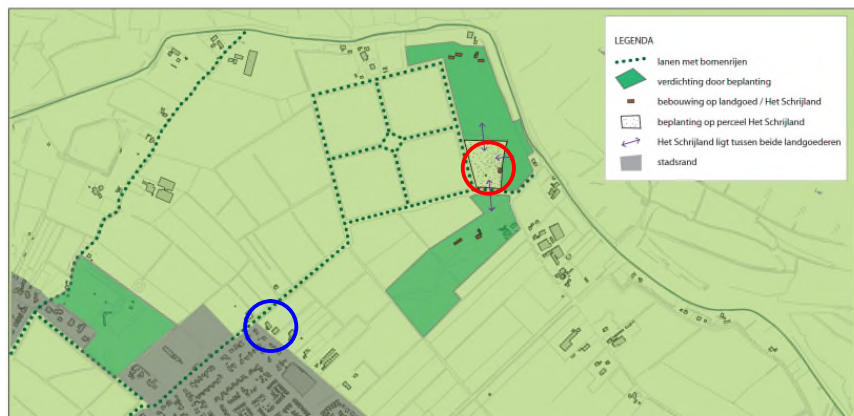
- Ligging in het landschap
Bebouwing in het meest oostelijke deel van Culemborg lag in het verleden voornamelijk langs de dijk, langs de Oudaseweg/Hamseweg en langs de kade in het gebied tussen Beusichemsedijk en Oudaseweg / Hamseweg. De kenmerkende verdichting van een oeverwal bestond uit boomgaarden en erfbeplanting. In de afgelopen jaren is er een ander soort verdichting van de oostelijke oeverwal ontstaan door de aanleg van twee landgoederen met onder andere nieuwe (deels nog te realiseren) bebouwing en bosaanplant. Het perceel 'Het Schrijland' ligt tussen de twee landgoederen in en past met de huidige erfbeplanting qua karakter goed bij de beide landgoederen. Het vormt als het ware een overgang tussen de twee gebieden.



inrichting landgoed Anckerwaerd



inrichting entree landgoed De Geeren



Figuur 9: Ligging locatie Het Schrijland tussen landgoederen; Lange Dreef 35 – blauwe cirkel, Het Schrijland – rode cirkel;

- Locatie nieuwbouw op het perceel
De huidige bebouwing op het perceel 'Het Schrijland' is bescheiden en ingepast in de beplanting op het erf. Het is dus niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de Lange Dreef of vanaf de wandelpaden van Het Rondeel. Wanneer de bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw komt daar weinig verschil in. Het is daarbij van belang dat nieuwe bebouwing ook bescheiden van karakter is en goed in de beplanting wordt ingepast.
- Landschappelijke inrichting
Met de nieuwbouw is ook een landschappelijk inrichtingsplan vereist. Daarmee kan de inrichting van het perceel aangepast worden zodat het Rondeel beter zichtbaar wordt als zelfstandig landschapselement.

Aard en omvang vervangende nieuwbouw

Het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing tussen 500 en 1000 m² mag gecompenseerd worden met het bouwen van een woongebouw van 750 m³. Wanneer er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw wordt de mogelijkheid geboden voor het terugbouwen van een individuele vrijstaande woning. Hiervoor moet echter 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt worden.

Hiervoor is ook al genoemd dat het perceel naast Het Rondeel ligt en daarmee in een landschappelijk en cultuurhistorisch zeer waardevol en gevoelig gebied. De gemeente meent daarom voor dit perceel af te moeten wijken van het beleid en in plaats van een woongebouw een woning toe te staan. Om een aantal redenen wordt dat gerechtvaardigd geacht:

- Een woongebouw van 750 m³ past qua type en omvang niet bij dit perceel. Een gebouw van deze omvang zou opvallen terwijl de locatie vraagt om een bescheiden bebouwing.

- Omdat een woongebouw twee wooneenheden moet bevatten zou dat meer gebruiksdruk op het perceel geven. Ook heeft het invloed op de inrichting van het perceel.
- De nieuwe woning komt in dit geval in de plaats van al bestaande bebouwing. Er wordt dan wel niet voldaan aan de hoeveelheid m² te slopen bedrijfsbebouwing, wel wordt er ook een gebouw gesloopt. Per saldo is er dan niet veel toename van bebouwing.

Volgens het bestaande bestemmingsplan is voor een burgerwoning een omvang van 100 m² toegestaan. In de herziening van het bestemmingsplan buitengebied wordt de vergelijkbare norm van 600 m³ aangehouden. Die omvang wordt ook voor deze woning gehanteerd.

Omvang bijgebouw

In het VAB beleid wordt maximaal 80m² aan bijgebouwen toegestaan. Het beleid is daarin verouderd. Voor dit bestemmingsplan wordt dan ook de norm van 100 m² bijgebouw gehanteerd zoals ook in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied zal worden opgenomen.

Zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Voor het initiatief is een erfadvies en een beplantingsplan opgesteld, dat nader is verankerd in de planregels van onderhavig bestemmingsplan.

Relatie tot omliggende agrarische bedrijven

Nieuw te bouwen woongebouwen of woningen mogen niet leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven. De belangen die gediend zijn met functieverandering moeten dan ook worden afgewogen tegen de toekomstperspectieven en plannen van omliggende agrarische bedrijven. In de directe nabijheid van de planlocatie bevinden zich twee agrarische bedrijven op 180 meter (Hamseweg 4) respectievelijk 1.040 meter (Achterweg 5a) afstand.

De omliggende veehouderijen worden niet extra belemmerd met de komst van een woning op 'Het Schrijland'.

Met de sloop van de voormalige varkensschuren aan de Lange Dreef 35 en met de bouw van een nieuwe woning op de plaats van een bestaand gebouw in besloten beplanting en met aanpassing van de inrichting van het perceel 'Het Schrijland' is de gemeente van mening dat de ruimtelijke kwaliteit van het oostelijk deel van Culemborg in zijn geheel verbeterd en dat daarmee wordt voldaan aan de doelstelling van het VAB beleid.

3.4. Landschappelijke inpassing

'Het Schrijland' ligt naast het rijksmonument Het Rondeel en in een cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevol gebied.

Een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing is een strikte voorwaarde. Daarom heeft de gemeente een erfadvies op laten stellen door Het Gelders Genootschap (zie bijlage 1) waarin de samenhang met de omgeving een belangrijk uitgangspunt vormt. Dit erfadvies is uitgewerkt in een concreet beplantingsplan.

Erfadvies Gelders Genootschap

Doel van het advies is om het perceel goed te laten aansluiten bij het Rondeel en het naastgelegen landgoed Anckerwaerdt. Het advies geeft bindende richtlijnen voor de inrichting van het perceel als geheel en de plaats en organisatie van het erf en de bebouwing (zie afbeelding).

Om het lanenstelsel van Het Rondeel landschappelijk beter te doen uitkomen voorziet het advies in een open strook langs Het Rondeel. Hiermee wordt aangesloten bij de inrichting van de open strook van landgoed Anckerwaerdt en komt het lanenstelsel zoveel mogelijk als zelfstandig landschapselement 'los' te liggen van zijn omgeving. De beplanting langs de Lange Dreef wordt aan de westzijde opener waardoor er meer zicht is op de oostelijke laan van Het Rondeel. De beplanting aan de oostzijde van het perceel blijft gehandhaafd.

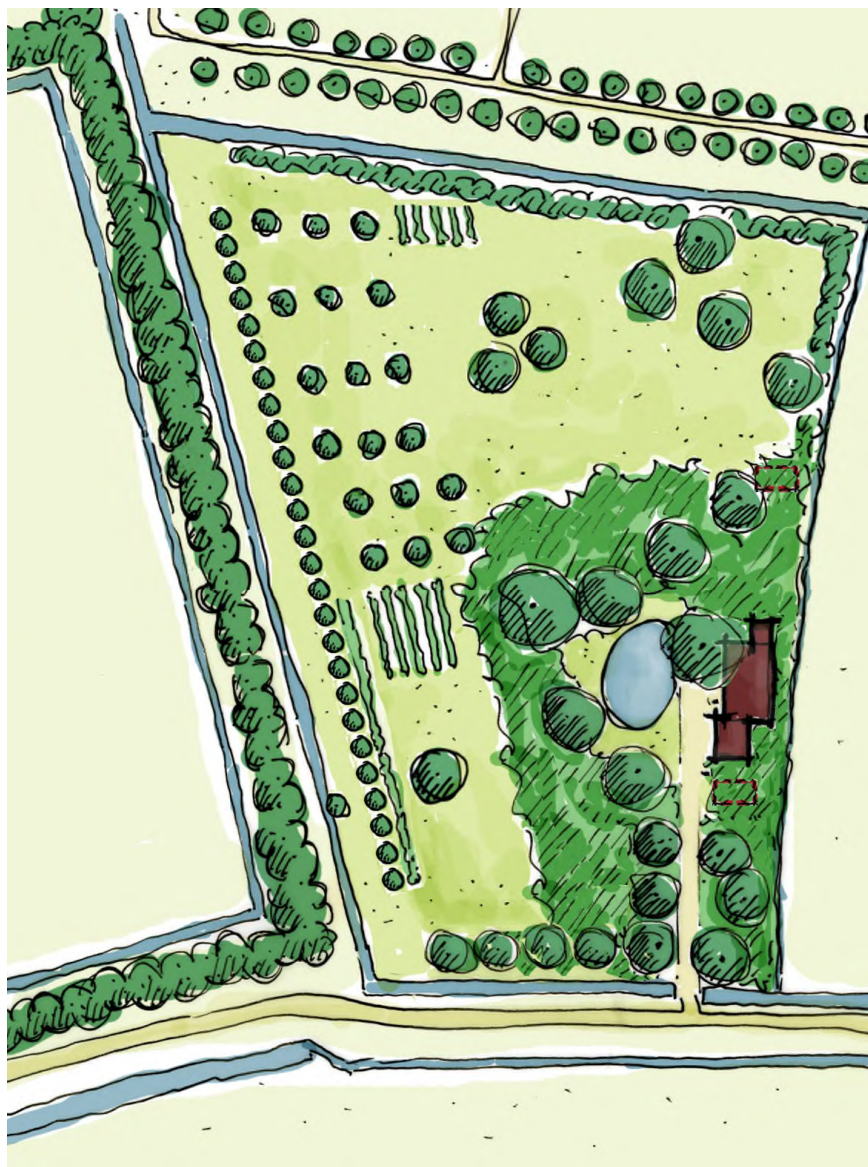
Als locatie voor de nieuwbouw is gekozen voor de locatie van de bestaande bebouwing in de oostelijke beplantingsrand. De bebouwing sluit daarmee het best aan op de locatie van de bebouwing van de nieuwe landgoederen. Daarnaast is het een bescheiden plek, omgeven door bomen en niet zichtbaar vanaf de weg en vanaf de wandelpaden van Het Rondeel. De woning concurreert daardoor niet met het beeld van Het Rondeel. De aandacht in het landschap blijft uitgaan naar het lanenstelsel.

In het erfadvies is aangegeven dat de waardevolle bomen behouden moeten blijven bij de bouw van de woning. Daarvoor is een inventarisatie van de bomen nodig.

De nieuwe woning voegt zich naar de landschappelijke context. De detaillering, kleur en materiaalgebruik dienen passend te zijn bij het karakter van het bosperceel. Een kap op de woning is niet verplicht. De ontsluiting van het erf wordt gevormd door de bestaande boslaan. Het nog op te richten bijgebouw dient tussen de aanwezige beplanting te worden gesitueerd, met als randvoorwaarde dat de behoudenswaardige beplanting niet behoeft te worden verwijderd. Het bijgebouw is bescheiden van vormgeving materiaal en kleurgebruik.

In het erfadvies is een suggestie gedaan voor de locatie van een eventuele paardenbak. Een paardenbak wordt in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Hiervoor zullen de regels in de herziening van het

bestemmingsplan buitengebied worden aangehouden. Dit betekent onder andere dat een plan voor landschappelijke inpassing nodig is.



mogelijke inrichtingsschets (Bron: Erfadvies Gelders Genootschap)

Beplantingsplan

Het erfadvies is door Stichting Landschapsbeheer Gelderland nader uitgewerkt in een concreet beplantingsplan, zie bijlage 2. De inrichtingsmaatregelen hebben zowel betrekking op het verwijderen van bestaande beplantingselementen als het aanplanten van nieuwe elementen.

De bestaande, behoudenswaardige beplantingselementen zijn daartoe geïnventariseerd.

Een belangrijke doelstelling is om de strook langs Het Rondeel zo open mogelijk te houden. De beplanting langs de watergang aan de zijde van

het Rondeel en een groot deel van de bestaande laagstamboomgaard zullen worden verwijderd. Daarnaast wordt de rij knotwilgen om beheersredenen gedund. Er wordt voorgesteld een aantal populieren op het perceel te kappen.

Een aantal knotwilgen aan de noordzijde, een aantal laagstamfruitbomen (elstar en peer) en een treurwilg die voor de eigenaar een bijzondere waarde heeft, worden gehandhaafd.

Daarnaast wordt in het beplaningsplan een groot deel van de (laagstam)productieboomgaard vervangen door een hoogstamboomgaard (kersen en pruimen). Tenslotte wordt een nieuwe boomgroep (walnoot) aangeplant in de weide aan de noordzijde.

Met de maatregelen beschreven in het erfadvies en het beplantingsplan wordt de landschappelijke kwaliteit op het perceel 'Het Schrijland' sterk verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

Dit komt de zichtbaarheid van Het Rondeel ten goede.

3.5. Vertaling naar het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologisch regeling voor de gewenste ontwikkelingen. Deze paragraaf beschrijft hoe de gewenste ontwikkelingen zijn vertaald in de regels en op de verbeelding, zie ook paragraaf 6.5.

'Het Schrijland'

Voor de landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel 'Het Schrijland' is een erfadvies en een beplantingsplan opgesteld, die zijn verankerd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Het perceel met de voorgenomen nieuwe bouwlocatie is in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' respectievelijk 'Groen – Landelijk groen'.

Er is een woonbestemmingsvlak opgenomen ten behoeve van de woning en het bijgebouw. Om de situering van de woning nader vast te leggen is binnen het bestemmingsvlak een specifiek bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning gerealiseerd dient te worden. Het bijgebouw kan binnen het gehele woonbestemmingsvlak worden opgericht, maar hiervoor is in de regels wel een nadere eisen regeling opgenomen teneinde een afdoende landschappelijke inpassing te kunnen waarborgen. Daarnaast is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan, wanneer de

landschappelijke inpassing conform het erfadvies en het beplantingsplan voldoende is verzekerd.

De overige gronden binnen het perceel zijn bestemd als 'Groen – Landelijk groen'. Betreffende gronden kunnen worden benut voor de vereiste landschappelijke inpassing conform het erfadvies en het beplantingsplan in de vorm van aanleg van beplanting en groenvoorzieningen, waaronder een hoogstamboomgaard en een boomgroep. Daarnaast wordt extensief agrarisch medegebruik van het perceel toegestaan in de vorm van onderhoud en beheer van de boomgaard en het grasland.

Lange Dreef 35

Op deze locatie zal planologisch gezien geen verandering optreden, maar vanwege de sloop van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en de directe relatie met de bouwmogelijkheid aan 'Het Schrijland' maakt de locatie deel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Aan de locatie aan de Lange Dreef 35 was in het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming toegekend. Deze woonbestemming betrof evenwel een verbale regeling. In onderhavig bestemmingsplan is conform de huidige wettelijk verplichte digitale vormgevingseisen van ruimtelijke plannen en conform de systematiek van het (in voorbereiding zijnde) nieuwe bestemmingsplan buitengebied aan het perceel een woonbestemmingsvlak toegekend ter plaatse van de huidige woning. De gronden ter plaatse van de inmiddels reeds gesloopte varkensschuren aan de achterzijde van het perceel worden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap 1 (oeverwal)'.

De sloop van de benodigde vierkante meters stallen is vastgelegd in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de eigenaar van de stallen. De sloop van de stallen is inmiddels gerealiseerd.

4. MILIEUASPECTEN

4.1. Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

Het perceel aan de Lange Dreef is sinds de jaren '40 van de vorige eeuw in gebruik als boomgaard en akkerland. In de jaren '80 heeft aan de oostkant enige 'natuurontwikkeling' (poeltje, bomen) plaatsgevonden. Op het perceel is in de loop der tijd enige bebouwing (schuren e.d.) aanwezig. In 2008 is aan de westkant een paardenbak aangelegd, welke inmiddels is verwijderd. Het is niet bekend of er op het terrein bodemonderzoeken zijn uitgevoerd.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat uit bodemonderzoek moet blijken of de grond geschikt is voor de voorgenomen woonbestemming.

Gezien het historisch gebruik van het perceel bestaat er een beperkte kans op verontreiniging door bestrijdingsmiddelen en mogelijk asbest door (voormalige) verharding (paden). Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dan ook een bodemonderzoek overlegd moeten worden. Gezien de aard van het historisch gebruik wordt niet aangenomen dat de grond dermate vervuild is dat sanering onmogelijk of onoverkomelijk duur is waardoor de bestemmingswisseling niet uitvoerbaar is.

4.2. Archeologie

Bij de voorgestane ontwikkeling zullen bij de bouw van de nieuwe woning, inclusief bijgebouw op de locatie Het Schrijland grondwerkzaamheden plaatsvinden. De omvang van deze werkzaamheden zal echter de gestelde grenzen (omvang van meer dan 500 m²) niet overschrijden. Voor deze locatie is dan ook geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op de locatie Lange Dreef 35 heeft de sloop van 576 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen reeds plaatsgevonden. Het betrof reeds geroerde gronden, waarvoor geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk werd geacht.

4.3. Cultuurhistorie

De locatie Het Schrijland is gelegen in polder Redichem, die conform de gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatie als een 'top-gebied' is gewaardeerd.

Voorliggend initiatief mag geen afbreuk doen aan de specifieke cultuurhistorische waarden in het gebied. Deze waarden worden rondom de planlocatie met name bepaald door het Rondeel. Daarnaast bestaande de herkenbare cultuurhistorische waarden onder meer uit de middeleeuwse blokvormige percelering, het uitzicht op de binnenstad, de afwisseling van open en besloten delen en de historische ligging van de Lange Dreef.

In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met bovenstaande aanwezige cultuurhistorische waarden en deze hebben als uitgangspunt gediend voor het plan. Voorbeelden hiervan zijn het herintroduceren van een hoogstamboomgaard met o.a. pruimen en kersen en het aanpassen van de oever van de sloot die de planlocatie scheidt van het Rondeel. Door deze oever natuurvriendelijk te maken aan de zijde van het initiatief, blijft het Rondeel een op zichzelf staand cultuurhistorisch element. Dit is verder toegelicht in paragraaf 3.2.

Daarnaast is ter plaatse van de locatie Het Schrijland conform het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan buitengebied op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen teneinde de aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen. Als gevolg van deze dubbelbestemming kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle elementen. Deze dubbelbestemming verbindt tevens een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan enkele werken en werkzaamheden in het gebied, die de cultuurhistorische waarden van het gebied mogelijk kunnen schaden.

De locatie Lange Dreef 35 is gelegen in polder de Geeren, die conform de gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatie als 'hoog' wordt gewaardeerd. Met name de Middeleeuwse wegenstructuur en de historische bebouwing zijn kenmerkend voor het gebied. Met onderhavig initiatief zijn ter plaatse voormalige varkensstallen gesloopt. Deze stallen ontnamen vanuit het buitengebied grotendeels het zicht op het hoofdgebouw van het perceel, dat is aangemerkt als rijksmonumentaal pand. De stallen deden afbreuk aan de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarde van het perceel als geheel. Door de sloop van deze stallen is het pand beter zichtbaar vanuit het buitengebied en is het oorspronkelijke cultuurhistorische beeld van het erf en van de oostelijke entree van de stad hersteld.

4.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De aan de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden risico's moeten volgens het beleid externe veiligheid aanvaardbaar blijven. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering.

Het gaat in de eerste plaats om de kans op een groep dodelijke slachtoffers door een ongeval met een gevaarlijke stof, ofwel het groepsrisico. Dit risico drukt de kans uit op een ramp van bepaalde omvang in doden. In de tweede plaats gaat het over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, ofwel het plaatsgebonden risico. Dit is de overlijdenskans die een persoon loopt, door op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent aanwezig te zijn.

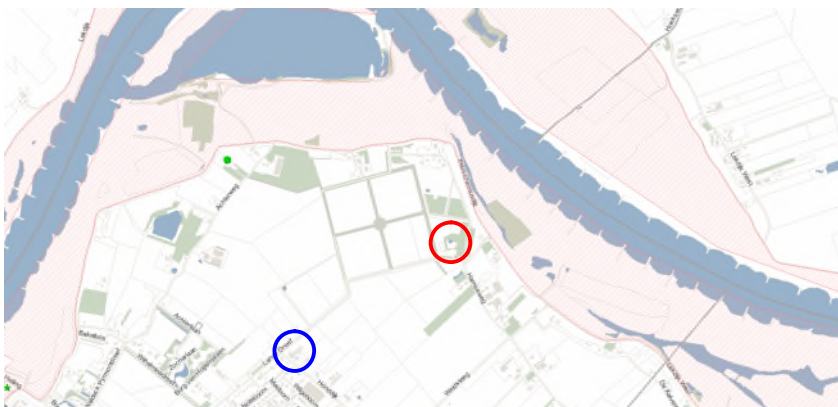
Voor transportassen zijn de regels vastgelegd in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS)', voor buisleidingen in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB)' en voor bedrijven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)'. Alle drie de besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm, maar door middel van het afleggen van een verantwoording. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het omgevingsbesluit.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

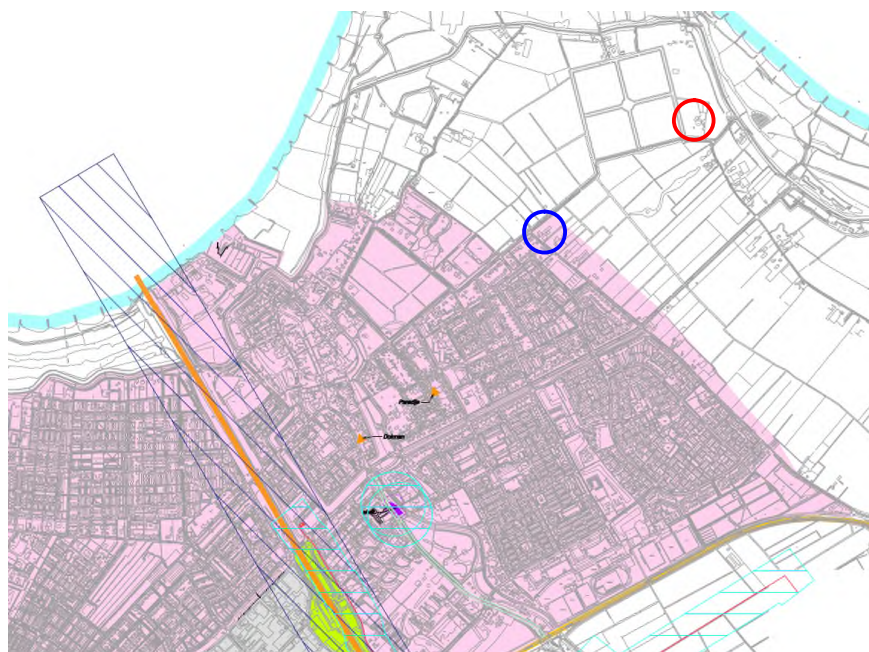
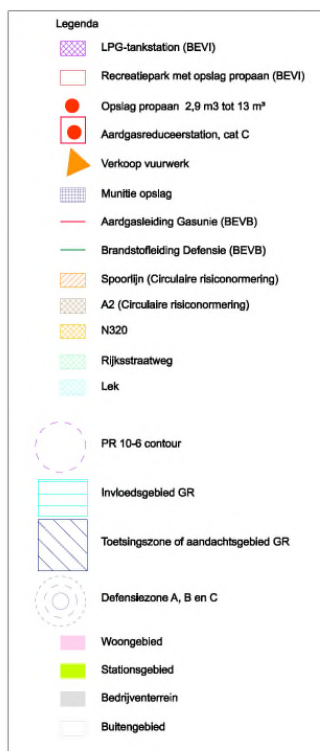
In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld.



Figuur 11 Fragment risicokaart provincie Gelderland met ligging plangebied; Lange Dreef 35 – blauwe cirkel, Het Schrijland – rode cirkel;

Daarnaast heeft de gemeente Culemborg in juli 2011 de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente aangegeven welke activiteiten er in de gemeente plaatsvinden met een risico voor de externe veiligheid. Ook heeft de gemeente aangegeven welk beleid er wordt gevoerd ten aanzien van deze activiteiten. Ten slotte is er in de bijlage een signaleringskaart opgenomen met daarop alle relevante risicobronnen en -afstanden.



Figuur 12: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid; Lange Dreef 35 – blauwe cirkel, Het Schrijland – rode cirkel;

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie geen risicocontour op of nabij het plangebied ligt.

De locatie 'Het Schrijland' is gelegen op voldoende afstand tot risicovolle activiteiten, zoals transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen en risicovolle inrichtingen. Daarnaast zal door onderhavig plan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van de Bevi, een belemmering zal vormen voor gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.5. Flora en Fauna

In het kader van de Flora- en Faunawet is door BugelHajema een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden ('Advies Natuurwaarden Partiële herziening diverse percelen Culemborg' (rapportnummer: 034.00.00.00.30). Naast een bureaustudie is er op 4 februari 2010 door een ecooloog een verkennend onderzoek ter plaatse uitgevoerd. Uit bovenstaand rapport kan navolgende worden geconcludeerd.

Inventarisatie

Het perceel is in gebruik als tuin (inclusief hoogstamboomgaard en vijver) bij een recreatiewoning en wordt regelmatig gemaaid. Voor de ontwikkeling van de nieuwe woning is een erfadvies opgesteld, wat nader is uitgewerkt in een beplantingsplan, op basis waarvan onder meer is aangegeven welke bestaande landschapselementen behoudenswaardig zijn en welke niet.

De vijver op de planlocatie is mogelijk geschikt als voortplantingswater voor kamsalamander. De kamsalamander overwintert op het land, indien de kamsalamander voorkomt, dan is het zeer waarschijnlijk dat hij overwintert in struwelen, bosjes of hagen in het plangebied. Om vast te stellen of kamsalamander voorkomt in het plangebied aan de Lange Dreef is nader onderzoek nodig.

Niet bedreigde waarden

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied: vaatplanten, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelde soorten.

Bescherming vogels

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Mogelijk broeden er enkele vrij algemeen voorkomende soorten in en rond het plangebied. Daarom kan men er in het plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt

gewerkt. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

Vrijgestelde soorten

In de plangebied komen mogelijk enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld.

Conclusie

Ten aanzien van de aanwezige natuurwaarden kan worden geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkelingen geen belemmeringen vormen voor beschermde gebieden in de omgeving. Wel dient een aanvullend onderzoek naar de kamsalamander in het plangebied aan de Lange Dreef plaats te vinden.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten zijn, zodat vaststaat of er sprake is van verstoring van de aanwezige soort. De verwachting is dat, indien deze soort aanwezig is, een ontheffing verkregen kan worden en eventueel te nemen compenserende maatregelen eenvoudig uit te voeren zijn. Er bestaat in dit kader dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.6. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. Voor tweebaanswegen buiten de bebouwde kom geldt een zonebreedte van 250 m. Wanneer binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, wordt gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen, die liggen binnen de geluidszone van een weg. In overeenstemming met artikel 82.1 van de Wgh geldt, voor woningen binnen een geluidszone van een weg, de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde' van ten hoogste 48 dB.

Voor het bestemmingsplan Diverse ontwikkelingen Buitengebied, dat als basis voor voorliggend plan heeft gediend, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar onder andere de locatie Lange Dreef / Hamseweg.

De locatie Lange Dreef ongenummerd ligt op circa 53 meter van de Lange Dreef en 135 meter van de Beusichemsedijk.

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de 48 dB-geluidscontour van de betreffende wegen berekend, ter plaatse van de te realiseren geluidsgevoelige objecten. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe woning op voldoende afstand ligt van de betreffende wegen, waardoor de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48dB blijft. Voor de nieuwbouwlocatie wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidshinder. Er is dan ook geen sprake van geluidshinder. Dit betekent dat er in het kader van het aspect geluidshinder geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.7. Geurhinder

Omdat het plan voorziet in de realisering dan wel bestemmingswijziging van een geurgevoelige objecten en in de omgeving enkele veehouderijen zijn gesitueerd, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens mag de bestemmingswijziging niet leiden tot beperking van vigerende rechten van omliggende veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet regelt de toegestane geurhinder op geurgevoelige objecten en de minimaal te hanteren afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Op grond van deze wet kunnen gemeenten een geurverordening opstellen waarin zij - binnen bepaalde wettelijke marges - hun eigen geurnormen stellen. De gemeente Culemborg heeft geen eigen geurbeleid en derhalve zijn de genoemde normen in de Wgv van toepassing.

In de nabijheid van de planlocatie zijn een tweetal agrarische bedrijven gevestigd, aan de Hamseweg 4 (gelegen op 260 meter afstand tot de planlocatie) en aan de Achterweg 5a (gelegen op 1040 meter afstand tot de planlocatie). Het betreft een melkrundveehouderij met een geuremissie van 624 ou_E/s respectievelijk een geitenhouderij waarvan de geuremissie t 17.672 ou_E/s bedraagt.

De afstand tussen beide veehouderijen is dusdanig dat op het betreffende perceel geen geurnorm zal worden overschreden.

Daarnaast is de nieuwe woning niet extra beperkend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven

aangezien er reeds meerdere andere bestaande woningen tussen de nieuw op te richten woning en de agrarische bedrijven zijn gelegen, die dus eerder maatgevend (beperkend) zullen zijn voor eventuele toekomstige uitbreidingen van de agrarische inrichtingen. De omliggende veehouderijen worden niet extra belemmerd met de komst van de extra woning.

Gelet op bovenstaande wordt voldaan aan de gestelde normen conform de Wgv en vormt geurhinder geen beperking voor realisering van het initiatief.

4.8. Luchtkwaliteit

In artikel 5.16, lid 2 van de Wet milieubeheer is opgenomen wanneer een ontwikkeling wordt aangemerkt als een project in de zin van de Wet milieubeheer. In dit artikel is opgenomen dat er bij het wijzigen van het bestemmingsplan altijd sprake is van een project. Derhalve is bekeken of de luchtkwaliteit onderzocht moet worden.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

De wijziging van het plan voorziet in het bouwen van één woning. Op basis van de NIBM-grens, kan gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.9. Verkeer

Ontsluiting

De verkeersontsluiting zal op de locatie plaatsvinden via de reeds bestaande toerit. De Lange Dreef en Beusichemsedijk bevat hoofdzakelijke bestemmingsverkeer en slecht beperkt doorgaand verkeer. Er worden dan ook geen problemen ten aanzien van de ontsluiting verwacht.

De toename van verkeer als gevolg van voorliggend plan (oprichting van burgerwoning) is van dien aard dat hierdoor geen verkeerstechnische problemen in de omgeving van het plangebied zijn te verwachten.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is dat parkeren ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in principe op eigen terrein plaats moet vinden. Op de betreffende locaties is voldoende ruimte en zal het parkeren op eigen terrein opgelost worden.

4.10. Milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of de ontwikkelingen veroorzaker zijn van hinder naar een gevoelige omgeving en anderzijds wordt bekeken of de ontwikkeling kwetsbaar is voor hinder.

De nieuwe woning veroorzaakt geen hinder.

In de nabijheid van de planlocatie zijn de volgende bedrijven gevestigd:

Adres	Soort bedrijf	SBI2008	Grootste afstand (aspect)	Afstand tot planlocatie	Afstand overschreden?
Hamseweg 4	Rundveehouderij	0141, 0142	100 meter (geur)	180 meter	Nee
Achterweg 5a	Geitenhouderij	0145	50 meter (geur)	1.040 meter	Nee

Voor het fokken en houden van rundvee geldt een richtafstand van 100 meter, waarbij het aspect geur bepalend is. Voor de overige aspecten gelden de volgende richtafstanden:

- stof: 30 meter;
- geluid: 30 meter

Voor het fokken en houden van geiten geldt een richtafstand van 200 meter, waarbij het aspect geur bepalend is. Voor de overige aspecten gelden de volgende richtafstanden:

- stof: 30 meter;
- geluid: 30 meter.

Met het initiatief wordt aan deze richtafstanden voldaan.

Verder kan opgemerkt worden dat de afstand tussen de veehouderij aan de Achterweg 5a dusdanig groot is dat invloeden van dierziekten niet meer te verwachten zijn.

Omdat het plan voldoet aan de betreffende richtafstanden is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot deze aspecten en worden nabijgelegen bedrijven niet onevenredig in hun belangen geschaad (voor geur zie volgende paragraaf). Derhalve bestaan er geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor voorliggend initiatief om een woning te realiseren.

4.11. Water

Oppervlakte water

In het plangebied is een vijver gelegen en het perceel wordt begrensd door sloten. Op circa 400 meter ten oosten van de planlocatie is de rivier de Lek gesitueerd.

Met uitzondering van afgekoppeld hemelwater zal er niet worden geloosd op het oppervlaktewater.

Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Grondwater

Het grondwaterpeil ligt tussen de 40 en de 120 cm onder maaiveld (grondwatertrap VI aan de oostzijde van Culemborg). Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend.

Door het afkoppelen van het hemelwater zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel worden afgevoerd. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd nabij de nieuw te realiseren woning. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. De ingrepen die voortkomen uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten die het grondwatersysteem kunnen veranderen.

Afvoer schoon- en vuilwater

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet worden afgevoerd naar de riolering. Het zal binnen het plangebied worden afgevoerd naar

omliggende sloten en/of waterpartijen. Door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen in de nieuw te bouwen woning wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat wateroverlast (door inundatie oppervlaktewater) slechts één keer per 100 jaar mag voorkomen. Met deze inundatieafspraken als richtlijn zal, door de afname van het bebouwde oppervlak, een 'eens per 100 jaar gebeurtenis' (richtlijn: 72 mm) door middel van infiltratie worden geborgen binnen het plangebied (zonder de landelijke lozingsnorm te overschrijden).

Uit voorgaande volgt dat het bestaande rioolstelsel en de RWZI voldoende groot zijn voor aansluiting van de uit dit plan voortkomende extra afvoer.

Overleg met de waterbeheerder

Het Waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat kleine plannen slechts een minimaal effect op de waterhuishouding hebben. Het waterschap hanteert dan ook de stelregel dat, voor plannen in het landelijk gebied waarbij minder dan 1.500 m² extra verharding wordt gerealiseerd, geen compenserende waterberging vereist is.

Het initiatief dat door middel van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, voldoet hieraan. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet vereist.

5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van een woning.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavige planprocedure zal met de initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat de bovenbedoelde kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

6.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008)

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden, RO Standaarden en regels 2008. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) ontwikkeld. Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. De inhoud van het digitale bestemmingsplan is hierbij van doorslaggevende betekenis.

6.3. Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

6.4. Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en bepalingen over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels;
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen;

- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregel met daarin de titel van het bestemmingsplan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Onder afwijken van de bouwregels en afwijken van de gebruiksregels zijn bevoegdheden opgenomen om te kunnen afwijken van de bouwregels respectievelijk gebruiksregels door middel van het verlenen van omgevingsvergunning ('binnenplanse omgevingsvergunning'). De specifieke bevoegdheden tot het verlenen van een binnenplanse omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en regels voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zijn per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

6.5. Bestemmingsregeling

Op de verbeelding zijn de grenzen van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grenzen zijn de volgende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen:

Bestemmingen:

- Agrarisch met waarden – Landschap 1
- Groen – Landelijk groen
- Wonen

Dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2
- Waarde – Archeologie 3
- Waarde – Archeologie 4
- Waarde – Cultuurhistorie

Aanduidingen

- specifieke vorm van wonen - 1

Agrarisch met waarden – Landschap 1

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan, bouwwerken, geen gebouwen zijnde in beperkte mate.

De bestemmingsregels sluiten aan bij de voor deze bestemming op te nemen regels in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, dat momenteel wordt opgesteld.

In verband met bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, geldt voor de gronden een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden. Hierbij dient te worden afgewogen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden.

Groen – Landschappelijk groen

Deze bestemming betreft de gronden rondom de nieuw te bouwen woning. De gronden zijn onder meer bedoeld voor de landschappelijke inpassing van de woning overeenkomstig het in de bijlage bij de regels opgenomen erfadvies en beplantingsplan. In de bestemming Wonen wordt als voorwaarde voor het kunnen bouwen en gebruiken van de nieuwe woning een koppeling met dit erfadvies en het beplantingsplan gemaakt. Toegestaan is hier verder gebruik voor groenvoorzieningen en extensief agrarisch gebruik.

Wonen

Binnen het plangebied zijn twee bestemmingsvlakken met deze bestemming opgenomen. De bestemmingsregels sluiten aan bij de voor deze bestemming op te nemen regels in het bestemmingsplan Buitengebied, dat momenteel wordt opgesteld.

De gronden waarop de nieuwe woning is geprojecteerd, zijn nader aangeduid met “specifieke vorm van wonen – 1”. Omdat het erfadvies en de realisatie van het beplantingsplan een noodzakelijke voorwaarde vormen voor het ruimtelijk kunnen toestaan van de nieuwe woning en bijbehorende voorzieningen, is in de regels in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bouwen van bouwwerken (ter plaatse van de gronden waar de nieuwe woning is geprojecteerd, aangeduid met ‘specifieke vorm van wonen – 1’) uitsluitend is toegestaan, wanneer de landschappelijke inpassing overeenkomstig het erfadvies en het beplantingsplan voldoende is verzekerd. Het erfadvies en het beplantingsplan (met te verwijderen en te handhaven beplanting en nieuw aan te leggen beplanting) zijn hiertoe als bijlage aan de regels gekoppeld. Middels een realisatieovereenkomst moet voldoende verzekerd zijn, dat het beplantingsplan wordt gerealiseerd en aan het erfadvies wordt voldaan, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Ook is in de gebruiksregels opgenomen dat het verboden is de gronden en de bebouwing ter plaatse van de voor de nieuwe woning bestemde gronden te gebruiken voor de bestemming, zonder dat een passende landschappelijke inpassing overeenkomstig het erfadvies en het beplantingsplan aanwezig is en in stand wordt gehouden. Ook hierbij wordt verwezen naar het in de bijlage bij de regels opgenomen erfadvies en beplantingsplan.

De nieuwe woning kan dus niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en aan de voorwaarden van het erfadvies is voldaan.

Waarde – Archeologie 2/ 3/ 4

Aan de gronden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' dan wel 'Waarde – Archeologie 4' toegekend teneinde de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden te beschermen. Deze dubbelbestemming verbindt een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan bepaalde activiteiten in het gebied die de archeologische waarden mogelijk kunnen schaden. Voor de onderscheiden dubbelbestemmingen geldt een archeologische onderzoeksplicht en een omgevingsvergunningplicht voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, vanaf een verschillende diepte en oppervlakte.

Waarde - Cultuurhistorie

Een deel van de gronden heeft ook de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' teneinde de aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen. Als gevolg van deze dubbelbestemming kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle elementen. Deze dubbelbestemming verbindt tevens een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan enkele werken en werkzaamheden in het gebied, die de cultuurhistorische waarden van het gebied mogelijk kunnen schaden.

7. PROCEDURE

7.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omdat met het plan geen belangen van andere overheden in het geding zijn wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerp van het ruimtelijke plan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Eventueel ingebrachte zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.

BIJLAGE 1

Erfadvies 'Erftransformatie Lange Dreef nabij 8, Culemborg

Gemeente Culemborg'

Gelders Genootschap, februari 2011

BIJLAGE 2

Beplantingsplan 'Culemborg in het Groen'

Gelders Genootschap, november 2011

BIJLAGE 3

Waardestelling kapschuur bij boerderij 'Huize De Sleutel' Lange Dreef 35 te Culemborg

BBA, Bureau voor Bouwhistorie & Architectuurgeschiedenis v.o.f.

