

GEMEENTE CULEMBORG

BESTEMMINGSPLAN CULEMBORG-WEST PARTIËLE HERZIENING:

*HERONTWIKKELING LOCATIE ORANJE NASSAUSCHOOL,
ROSA MANUSSTRAAT 3 TE CULEMBORG*



TOELICHTING

IDENTIFICATIECODE:

NL.IMRO.0216.BPROSAMANUSSTR3-VG01

PLANSTATUS:

<u>STATUS:</u>	<u>DATUM:</u>
CONCEPT	28-03-2019
ONTWERP	20-11-2019
VASTGESTELD	13-02-2020

INHOUDSOPGAVE - TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Onderdelen van dit bestemmingplan	5
1.5	Leeswijzer	5
2	HERONTWIKKELING LOCATIE ORANJE NASSAUSCHOOL	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Het ontwikkelplan	7
2.3	Toekomstige situatie	9
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Het Rijk	13
3.2	Provincie Gelderland en Regio Rivierenland	14
3.2.1	Provinciale aspecten	14
3.2.2	Regionale aspecten	17
3.3	Gemeente Culemborg	19
3.4	Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling	22
4	OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	24
4.2	Bedrijven en milieuzonering	25
4.3	Geluid	28
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Bodem	33
4.7	Water	33
4.8	Cultuurhistorie	37
4.9	Archeologie	38
4.10	Ecologie	39
5	JURIDISCHE TOELICHTING	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Toelichting op de bestemmingen	42
5.2.1	Opbouw	42
5.2.2	Bestemmingen.....	44
6	UITVOERBAARHEID	45
6.1	Maatschappelijke haalbaarheid	45
6.2	Economische uitvoerbaarheid	45

BIJLAGEN

- I. GELUID
- II. WINDHINDER - MOLENBIOTOOP
- III. BODEM
- IV. ARCHEOLOGIE
- V. ECOLOGIE
- VI. KLIC-MELDING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer AKM-Reales BV uit Barendrecht is voornemens om een kwalitatief hoogwaardige nieuwe invulling te geven aan de gronden van de voormalige Oranje Nassaschool (ONS), met inbegrip van de gymzaal, gelegen aan de Rosa Manusstraat 3 te Culemborg. De school en sporthal zijn niet meer als zodanig in gebruik en staan inmiddels leeg.

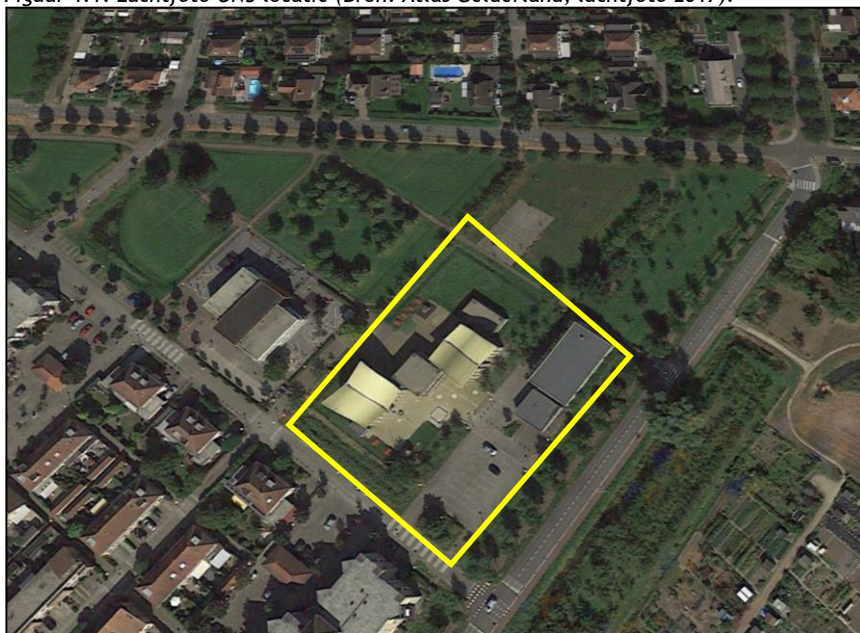
Concreet is het voornemen om de bestaande gebouwen te slopen en vervolgens op de vrijkomende locatie twee appartementengebouwen van respectievelijk 3 en 4 bouwlagen, met in totaal 17 appartementen te realiseren. De beoogde wooneenheden zijn levensloopbestendig, ofwel geschikt voor iedere levensfase van de bewoners. Tevens geldt als streven om de appartementen energieneutraal, ofwel 'nul-op-de-meter', op te leveren. Rondom de twee appartementengebouwen zal het perceel worden ingericht met veel aandacht voor groen en water, inclusief natuurvriendelijke oevers. De beoogde inrichting van het perceel met groen en water anticipeert op het voornemen van de gemeente Culemborg om de aangrenzende gronden als 'Park Pijsseweg' in te richten. Tot slot worden op het perceel, in de vorm van een 'parkeerpergola', de benodigde parkeervoorzieningen aangebracht.

De voorgenomen herontwikkeling van de ONS-locatie is niet inpasbaar binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Culemborg-West' van de gemeente Culemborg. Een partiële herziening van dit bestemmingsplan is dan ook nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de noodzaak om te komen tot een nieuw planologisch kader voor de ONS-locatie, waarmee het ontwikkelplan realiseerbaar wordt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'ONS-locatie' aan de Rosa Manusstraat 3 bevindt zich in het westelijk deel van de stad Culemborg, temidden van de wijken Parijsch, Hoge Prijs en Molenzicht. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich met name door woningen, maatschappelijke voorzieningen (school), groen en watergangen. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

Figuur 1.1: Luchtfoto ONS-locatie (Bron: Atlas Gelderland, luchtfoto 2017).



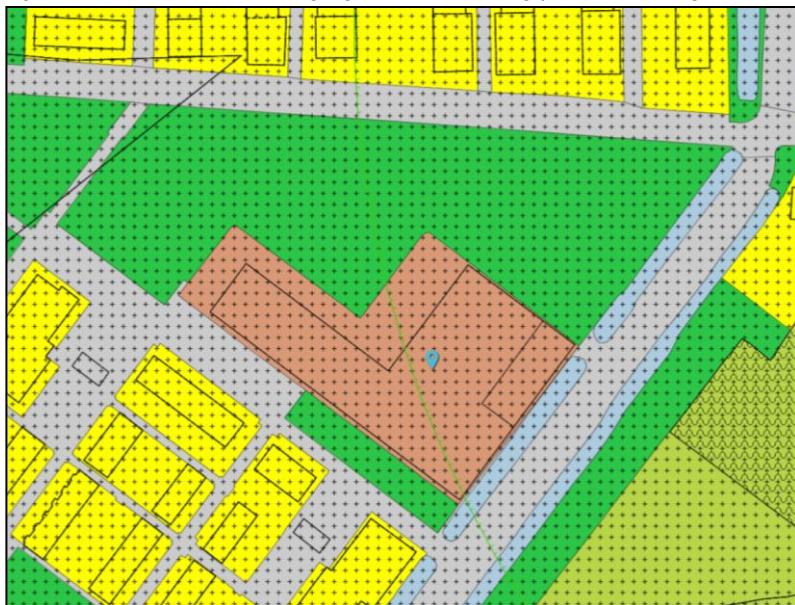
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied 'ONS-locatie' geldt het bestemmingsplan 'Culemborg-West', zoals dat op 6 november 2013 door de gemeenteraad van Culemborg is vastgesteld. Binnen dit vigerende bestemmingsplan is aan dit plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend en geldt als dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. Tevens is de ONS-locatie gelegen in een gebied, waaraan in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone Molenbiotoop' is toegekend.

De bestemming '*Maatschappelijk*' betekent dat de betreffende gronden primair bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen, gedefinieerd als 'educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen'. Aansluitend is binnen deze bestemming de realisatie mogelijk van voorzieningen in het kader van verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige aspecten alsmede groen en verhardingen.

Voor de realisatie van gebouwen zijn in het bestemmingsplan bouwregels opgenomen, met name gericht op de positionering en maatvoering van de toegestane gebouwen. Zo is gesteld dat gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd en gelden specifieke maten ten aanzien van de toegestane bouwhoogten van de gebouwen. Specifiek voor de ONS-locatie is in het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Het huidige planologische bouwvlak op de ONS-locatie is weergegeven in figuur 1.2.

Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Culemborg-West'.



Aansluitend op voornoemde bouwregels omvat het vigerende bestemmingsplan een aantal algemene afwijkingsregels. Zo is onder meer opgenomen dat middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in de regels opgenomen maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

De bestemming '*Waarde Archeologie 3*' vormt een dubbelbestemming, hetgeen betekent dat de betreffende gronden - naast de bestemming '*Maatschappelijk*' - mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Deze dubbelbestemming brengt met zich mee dat voorafgaand aan het realiseren van nieuwe

bouwwerken, waarvan het oppervlak groter is dan 500 m² en de fundering gelegen is op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, nader archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

De gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone Molenbiotoop’ betekent dat de hiertoe behorende gronden, naast de overige daaraan gegeven bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. Binnen deze gebiedsaanduiding is vervangende nieuwbouw toegestaan, mits uit onderzoek blijkt dat de windvang en de aanwezige cultuurhistorische karakteristieken van de molen niet onevenredig worden aangetast.

Planologische strijdigheid herontwikkeling ONS-locatie

Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen herontwikkeling van de ONS-locatie in strijd is met het vigerende bestemmingsplan op de volgende punten:

- Het realiseren van een woonbestemming op een perceel met als bestemming ‘Maatschappelijk’.
- Het bouwen buiten de planologisch toegestane bouwvlakken en hieraan gekoppelde primaire maatvoeringen.

Aansluitend moet bij de herontwikkeling op de juiste wijze worden geanticipeerd op de archeologische verwachtingswaarde, zoals deze is toegekend aan het plangebied. Tot slot dient de mogelijke impact van het voorgenomen bouwplan op de aanwezigheid en het functioneren van de nabijgelegen molen te worden bepaald.

1.4 Onderdelen van dit bestemmingplan

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Herontwikkeling ONS-locatie, Rosa Manusstraat 3 te Culemborg’ betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan ‘Culemborg-West’ uit 2013. Het bestemmingsplan is daarbij opgebouwd uit de delen ‘Toelichting’, ‘Regels’ en ‘Verbeelding’.

In de *Toelichting* wordt het plangebied en de daarin voorgenomen ontwikkelingen nader beschreven en wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan. Vervolgens aan de hand van het relevante beleid en de relevante omgevingsaspecten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader getoetst. Tot slot bevat de Toelichting een uitleg van de Regels. De *Regels* vormen, samen met de *Verbeelding*, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze Toelichting van het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling locatie Oranje Nassaschool (ONS), Rosa Manusstraat 3 te Culemborg’ is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Beschrijving herontwikkeling ONS-locatie. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de huidige situatie en de voorgenomen herontwikkeling.
- Hoofdstuk 3: Beleidskader. In dit hoofdstuk wordt de herontwikkeling van de ONS-locatie getoetst aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten: In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de aanwezige omgevingsaspecten en wordt de fysieke uitvoerbaarheid van de herontwikkeling getoetst aan de bijbehorende (wettelijke) normen. Onder meer de aspecten ‘Archeologie’ en ‘Vrijwaring Molenbiotoop’ komen in dit hoofdstuk aan de orde.
- Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorgenomen herontwikkeling.
- Hoofdstuk 6: Juridische planbeschrijving.

2 HERONTWIKKELING LOCATIE ORANJE NASSAUSCHOOL

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kern van de stad Culemborg, temidden van de wijken Parijsch, Hoge Prijs en Molenzicht. Het perceel omvat een oppervlak van circa 4.600 m², waarop zich momenteel de voormalige school Oranje Nassauschool, een sporthal en een parkeerplaats bevinden. De grenzen van het plangebied worden aan de west-, zuid- en oostzijde (al dan niet deels) begrensd door watergangen, in beheer bij respectievelijk het Waterschap Rivierenland en de gemeente Culemborg. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied bevindt zich voornamelijk bebouwing, bestaande uit grondgebonden woningen, een school (2 bouwlagen) en een appartementengebouw (4 bouwlagen). De overige zijden van het plangebied hebben een meer open en groen karakter, met name gevormd door het noordelijk gelegen - als gemeentelijke ontwikkeling zijnde - 'Park Prijsseweg' en de oostelijk gelegen gronden met fruitbomen en volkstuinen.

Figuur 2.1 vormt een overzicht van de ligging van het plangebied en omgeving, gevolgd door een schematische weergave in figuur 2.2 van het ruimtelijk gebruik (bebouwing, wegenstructuur, groen en water) op en rondom het plangebied. Tot slot vormt figuur 2.3 een weergave van de huidige gebouwen binnen het plangebied.

Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied en omgeving.



Figuur 2.2: Schematische weergave ruimtelijk gebruik plangebied en omgeving.



Figuur 2.3: Huidige bebouwing ONS-locatie.



2.2 Het ontwikkelplan

Uitgangspunten

Het plan tot herontwikkeling van de ONS-locatie is tot stand gekomen vanuit de volgende vertrekpunten:

- Ambitie is om milieu- en energetisch hoogwaardige woningen te realiseren, waarbij gestreefd wordt naar 'nul-op-de-meter' woningen.
- De woningen dienen als koopappartementen beschikbaar te komen voor een brede doelgroep.
- Een deel van de woningen zal voldoen aan de toegankelijkheidsklasse III, zoals gedefinieerd in de gemeentelijke Woonvisie.
- De te realiseren appartementen dienen optimaal aan te sluiten op de wensen en behoeften van zowel jongeren (waaronder starters) als ouderen, al dan niet in gezinsvorm. Ten aanzien van de senioren binnen de doelgroep geldt daarbij tevens het realiseren van goede doorstromingsmogelijkheden voor verhuiscandidate, met name voor de zogenaamde 'empty-nesters'.

- Het positioneren van de twee voorgenomen appartementengebouwen en de benodigde parkeervoorzieningen dient in ruimtelijk en milieu-opzicht zoveel goed mogelijk te worden afgestemd op de aanwezige 'invloedzones' vanuit de omgeving. Hierbij kan met name worden gedacht aan het omgevingsaspect 'Geluid'.
- De stedenbouwkundige inrichting van het plangebied en de landschappelijke inpassing hiervan in de ruimere omgeving dient zo goed mogelijk te worden afgestemd op de planvorming van de gemeente ten aanzien van het in voorbereiding zijnde 'Park Prijsseweg' en - al dan niet in combinatie hiermee - het verder optimaliseren van de waterhuishouding in deze omgeving. Bij dit laatste kan met name worden gedacht aan het verbeteren - en zo mogelijk uitbreiden c.q. verlengen - van de watergangen rondom de ONS-locatie.

De totstandkoming van de nieuwe inrichting van de ONS-locatie is op hoofdlijnen weergegeven in figuur 2.4.

Figuur 2.4: Totstandkoming nieuwe inrichting ONS-locatie.



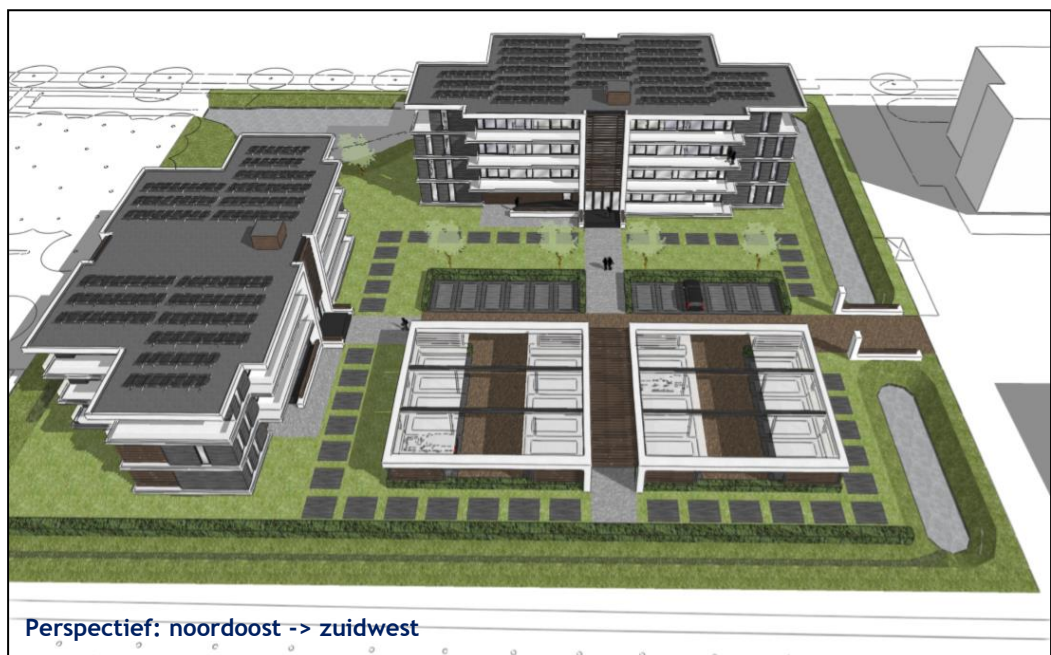
2.3 Toekomstige situatie

Nieuwe gebouwen

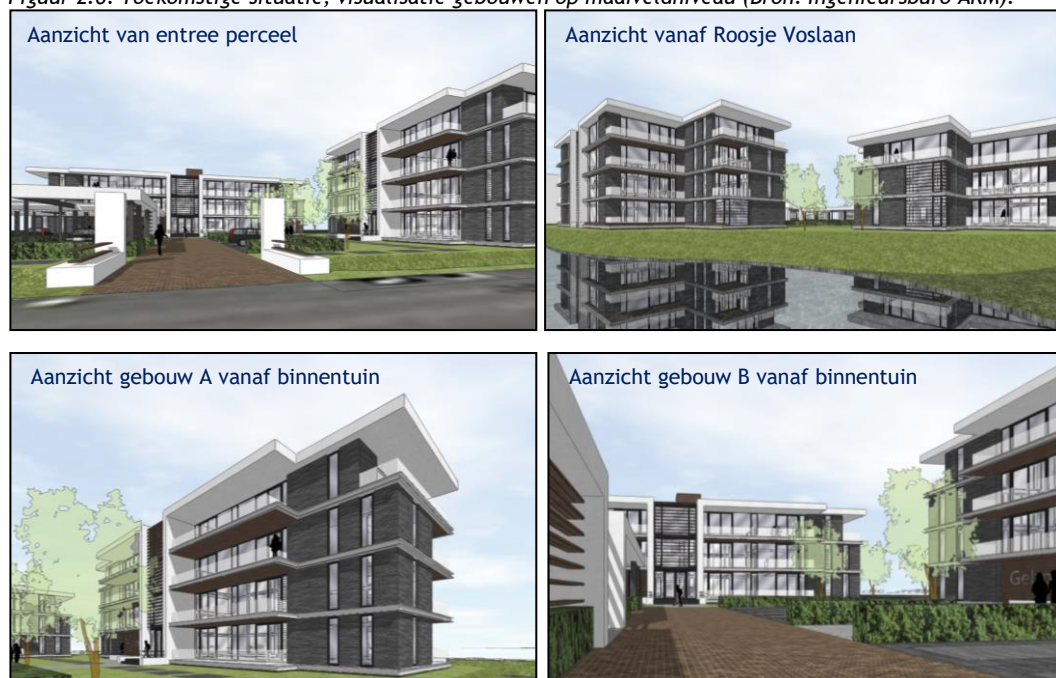
In de nieuwe situatie bevinden zich binnen het plangebied twee appartementengebouwen, opgebouwd uit respectievelijk 3 en 4 bouwlagen. De maximale bouwhoogte bedraagt hierbij respectievelijk circa 11 meter en circa 14 meter. De twee woongebouwen omvatten in totaal 17 appartementen, waarbij deze appartementen in oppervlak variëren van circa 140 m² tot circa 210 m². Tevens beschikken de appartementen over ruime balkons/terrassen, variërend van circa 26 m² tot circa 64 m² per appartement. Inpandig worden de benodigde bergingen gerealiseerd.

Een impressie van de toekomstige situatie is weergegeven in figuur 2.5 (stedenbouwkundige opzet plangebied) en figuur 2.6 (visualisatie gebouwen op maaiveldniveau).

Figuur 2.5: Toekomstige situatie; stedenbouwkundige opzet plangebied (Bron: Ingenieursburo AKM).



Figuur 2.6: Toekomstige situatie; visualisatie gebouwen op maaiveldniveau (Bron: Ingenieursburo AKM).



Nieuwe bewoners

Als toekomstige bewoners van de te realiseren appartementen vormen de zogenaamde ‘empty-nesters’ een belangrijke doelgroep. Het betreft hier veelal senioren, waarvan de kinderen inmiddels het huis uit zijn en die hun (grondgebonden) eengezinswoning willen vervullen voor een appartement. Met name senioren, reeds woonachtig binnen de gemeente Culemborg, wordt hier en nu de kans geboden levensloopbestendig te gaan wonen, binnen de eigen vertrouwde woonomgeving. Met de realisatie van toegankelijke appartementen wordt deze ‘doorstroombeweging’ positief gestimuleerd. Het planconcept is overigens niet enkel en alleen gericht op ‘seniorenwoningen’ en aan het bouwplan kan dan ook geen ‘seniorenlabel’ worden toegekend. Senioren van vandaag zijn immers vitaal en worden niet graag geassocieerd met ouderdom.

Toegankelijk en duurzaam bouwen

Mede gelet op de doelgroep ‘senioren’ zullen de appartementen als toegankelijk c.q. levensloopbestendig worden gerealiseerd. Een deel van de woningen zal voldoen aan de toegankelijkheidsklasse III, zoals gedefinieerd in de gemeentelijke Woonvisie. Dit betekent dat de nieuwe woonsituatie mede is afgestemd op mensen met een behoefte (al dan niet op termijn) aan zorgvoorzieningen in hun woning. Op het niveau van zowel de woongebouwen als de afzonderlijke appartementen zijn hierbij de volgende maatregelen aan de orde:

- Goede toe- en doorgankelijkheid van het gebouw c.q. appartement in termen van voldoende ruime gangbreedtes, draaicirkels en brede deuren.
- Automatische deuren (entree deur, galerij deur, bergings deur); knop op aangepaste hoogte i.v.m. rolstoelgebruik.
- Bereikbare brievenbussen en deurbellen (ook bij rolstoelgebruik).
- Geen drempels.
- Voorzieningen voor audio-videosysteem bij toegangsdeur.

Het voornemen van initiatiefnemer impliceert de realisatie van duurzame, energiezuinige appartementengebouwen. Insteek is het realiseren van gasloze energievoorzieningen (all-electric) binnen deze twee gebouwen. Onder meer zullen op de daken van de gebouwen zonnepanelen worden geplaatst. Aansluitend komen op het perceel laadpalen ten behoeve van elektrische auto’s.

Ruimtelijke inrichting en landschappelijke inpassing plangebied

Naast de twee appartementengebouwen worden binnen het plangebied de benodigde parkeervoorzieningen gerealiseerd. Deels zal dit gebeuren in de vorm van een 'parkeerpergola' op het zuidwestelijke deel van het perceel. Aansluitend op de appartementengebouwen en parkeervoorzieningen zal het plangebied een groene invulling krijgen, gevormd door een centraal gelegen binnentuin en een verblijfsgebied met groen en water aan de noordoost-zijde van het plangebied. Tot slot zal het plangebied over alle zijden worden begrensd door groen en/of water met natuurvriendelijke oevers. Het inrichtingsaspect 'Water' betreft met name het verbeteren en uitbreiden van de bestaande watergang rondom het plangebied, welke tevens een verbinding vormen met het beoogde 'Park Prijsseweg'. Het nader vormgeven en dimensioneren van deze watergang rondom het plangebied heeft plaatsgevonden in het proces van planvorming in directe samenspraak tussen initiatiefnemer, waterschap Rivierenland en de gemeente Culemborg.

De toekomstige situatie van het plangebied en omgeving c.q. het resultaat van een integraal ontwikkelproces met inbreng vanuit meerdere partijen, is gevisualiseerd in figuur 2.7.

Figuur 2.7: Inrichtingsschets plangebied en directe omgeving (m.n. toekomstig 'Park Prijsseweg').



Parkeervoorzieningen

De voorgename parkeerpergola betreft een vrijstaande open bouwconstructie met groenranden, waarbinnen 24 auto's op maaiveld en enigszins uit het zicht kunnen worden geparkeerd. Aansluitend op deze pergola is nog voorzien in 12 parkeerplaatsen open terrein, waardoor het totaal van aangelegde parkeerplaatsen op 36 parkeerplaatsen komt. Binnen dit aantal zullen 4 parkeerplaatsen specifiek voor senioren worden ingericht, met een ruimere en bredere opzet dan normale parkeerplaatsen. Tot slot wordt binnen het perceel ruimte voor 5 parkeerplaatsen (planologisch) gereserveerd, die - zodra de daadwerkelijke parkeervraag dit noodzakelijk maakt - gerealiseerd zullen worden. Tot dat moment zal deze gereserveerde ruimte een groene invulling krijgen. In totaal voorziet het ontwikkelplan derhalve in (ruimte voor) 41 parkeerplaatsen. Gerekend over 17 appartementen komt dit overeen met (ruim) 2,4 parkeerplaats per wooneenheid. Het ontwikkelplan beantwoordt hiermee aan de parkeernorm voor koopappartementen binnen het gebied 'rest binnen bebouwde kom', zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2014' van de gemeente Culemborg.

Figuur 2.8: Aanzicht parkeerpergola vanaf westzijde (Bron: Ingenieursburo AKM).



Kabels en leidingen

Binnen en rondom het plangebied bevinden zich ondergronds een aantal kabels en leidingen. Het ontwikkelplan voor de ONS-locatie zal op passende wijze aantakken op dan wel ruim bieden aan deze kabels en leidingen. Om zicht te krijgen op de aanwezigheid en ligging van deze kabels en leidingen heeft initiatiefnemer een KLIC-melding gedaan. Het Kadaster heeft deze melding op 17-05-2019 beantwoord met het verstrekken van een overzicht van aanwezige kabels en leidingen, inclusief bijbehorende netbeheerders. Een overzicht van de ligging van deze kabels en leidingen is opgenomen als bijlage bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. Het betreft de volgende netbeheerders met bijbehorende kabels en leidingen:

Liander N.V.

- Gas hoge druk
- Middenspanning
- Gas lage druk
- Laagspanning

Gemeente Culemborg

- Riool onder over- of onderdruk
- Riool vrijverval
- Water

Reggefiber Operator B.V., KPN B.V. en Ziggo B.V.

- Datatransport

Vitens

- Water

3 BELEIDSKADER

3.1 Het Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral gaat richten op nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid geboden zal worden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van ‘decentraal wat kan en centraal wat moet’ vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. De gemeente Culemborg maakt in dit opzicht deel uit van de MIRT¹-regio Oost-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen.
- Versterking van de primaire waterkeringen en het uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma.
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma.
- Het tot stand brengen en beschermen van het Nationaal Natuurnetwerk, inclusief de Natura 2000-gebieden.
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk.

Kort samengevat zijn de hoofdoggaven voor de regio Oost-Nederland gericht op de water- en klimaatopgave, het versterken van het vestigings- en productiemilieu en het versterken en benutten van corridors. Belangrijke aspect binnen deze hoofdoggaven is het bieden van een attractief woonmilieu, iets wat niet los kan worden gezien van de demografische ontwikkelingen in Oost-Nederland. Naar verwachting stabiliseert de bevolkingsgroei als geheel in 2030, terwijl de grotere steden blijven groeien. Dit heeft gevolgen voor onder meer de woningmarkt en daarmee tevens de ruimtelijke structuur en het vestigingsmilieu. Koppeling van het ruimtelijke aspect aan het klimaatvraagstuk brengt met zich mee dat in Oost-Nederland maatregelen nodig zijn om in tijden van droogte een goede watervoorziening te borgen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanaf oktober 2012 is deze Ladder

¹ MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.

vanuit de SVIR als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten vanaf deze datum op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch motiveren aan de hand van de treden van deze Ladder. In de SVIR is bepaald dat de concrete invulling en uitvoering van het verstedelijkingsbeleid wordt overgelaten aan de provincies en gemeenten.

Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 3.4 van deze Toelichting, als vervolg op de analyse van de provinciale, regionale en gemeentelijke kaders.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In lijn met de belangen, zoals beschreven in de SVIR, betreft het Barro onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk en de waterveiligheid.

Toetsing initiatief aan Rijksbeleid

Het ontwikkelplan voor de ONS-locatie raakt geen nationale belangen, zoals opgenomen in de SVIR en nader geregeld in het Barro. Gelet echter op het belang van het op passende wijze voorzien in de woonbehoefte kan worden gesteld dat het realiseren van de beoogde appartementen tegemoet komt aan een structurele, toenemende vraag vanuit een structurele, in aantal toenemende doelgroep (een nadere uitwerking hiervan is in paragraaf 3.2 en 3.3 van deze Toelichting opgenomen).

Gekoppeld aan het belang van het realiseren van een attractief woonmilieu, waarbij geanticipeerd wordt op de water- en klimaatopgave, voorziet het ontwikkelplan in een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie in dit deel van Culemborg-West (een nadere uitwerking hiervan is in paragraaf 4.7 van deze Toelichting opgenomen).

In lijn met de visie van ‘decentraal wat kan en centraal wat moet’ wordt ten aanzien van het aspect ‘Duurzame stedelijke ontwikkeling’ i.c. toetsing aan de ‘Ladder’ verwezen naar paragraaf 3.4 van deze Toelichting.

Conclusie Rijksbeleid

Het ontwikkelplan voor de ONS-locatie is in lijn met de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid.

3.2 Provincie Gelderland en Regio Rivierenland

3.2.1 Provinciale aspecten

Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

In de Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ (geconsolideerd 2018) kiest de provincie Gelderland ervoor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Gericht op een toekomstbestendig Gelderland gaat het hier om:

- Een duurzame economische structuur.
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De opzet c.q. het toetsingskader van de omgevingsvisie is opgehangen aan de termen ‘Dynamisch Gelderland’, ‘Mooi Gelderland’ en ‘Divers Gelderland’. *Dynamisch* duidt op economische

ontwikkelingsaspecten, zoals innovatie, duurzaamheid en bereikbaarheid en hoe de provincie afspraken maakt over wonen en werken. *Mooi* staat voor de natuurdoelen en kwaliteiten die de provincie wil borgen en verder wil ontwikkelen. *Divers* gaat over het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van de regionale identiteit.

In aansluiting op de (geconsolideerde) Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten van Gelderland op 19 december 2018 tevens geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is een van de instrumenten die de provincie heeft om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. In de Verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om deze ambities waar te maken dan wel om wettelijke plichten na te komen.

Ten aanzien van woonlocaties is in de Omgevingsverordening (artikel 2.2) vastgelegd dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Toetsing aan dit aspect komt aan de orde in paragraaf 3.4 van deze Toelichting.

Ambities en doelstellingen

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt onder meer een kwalitatief goed aanbod aan woonlocaties. Krachtige steden en vitale dorpen met voldoende aanbod aan voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol. Daarvoor biedt de Omgevingsvisie onder meer de volgende handvatten:

- een basis voor het terugdringen van leegstand;
- een basis voor regionale woonafspraken.

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te kunnen bereiken wil de provincie plannen die bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit als volgt voorrang geven:

- Binnenstedelijke ontwikkelingen krijgen de voorkeur boven uitleglocaties.
- Leegstand wordt aangepakt via herbestemmen/reconstructie van locaties.
- Nieuwe waardecreatie wordt mogelijk.
- Duurzaam bouwen wordt bevorderd.

De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied. De uitdaging is om (extra) kwaliteit toe te voegen, om deze vervolgens beleefbaar te maken en houden. Bij dit alles hoort volgens de provincie een streven naar een goed evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsprestatie c.q. investering in kwaliteit van de leefomgeving.

Als leidend principe in haar ruimtelijk beleid hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. Aangezien de juridische borging van de Rijksladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de Ladder niet nogmaals opgenomen in de Omgevingsverordening. De provincie acht het met name van belang om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aandacht te schenken aan het borgen van de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Wonen in Gelderland

Voor Gelderland is woonprogrammering een aangelegenheid van provinciaal belang. Het gaat daarbij onder meer om de keuze van de beste locaties voor woningbouw, waarbij voorzien wordt in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Aangezien het bevorderen van regionale samenwerking ook een provinciaal belang is, kiest de provincie voor een regiogerol en stelt zij de kwantitatieve opgave voor wonen per regio vast.

De provincie streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van een aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet. Kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend of leegstaand vastgoed dienen daarbij nadrukkelijk te worden meegewogen. De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt, na vaststelling door Gedeputeerde Staten, in het kader van de Regionale Woonagenda's verder uitgewerkt door de verschillende bestuursregio's.

Gericht op de regionale woonopgave heeft de provincie begin 2017 een nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose opgesteld. Uit de cijfers blijkt dat in alle Gelderse regio's het aantal inwoners tot 2020 stijgt en er pas na 2025 sprake zal zijn van afvlakking van de bevolkingsgroei. Uiteraard zijn niet alle regio's binnen de provincie hetzelfde en zijn er regionale verschillen, waarmee een regio kan afwijken van het provinciale gemiddelde. Met deze kanttekening zijn in de 'Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2017' de volgende punten benoemd:

- De bevolking in Gelderland groeit in de periode 2015 tot 2040 met ruim 79.000 mensen, tot ongeveer 2.106.000 inwoners. Een groot deel van de groei wordt in de periode tot 2020 gerealiseerd (circa 44.000). Na 2025 vlakt de groei van de bevolking aanzienlijk af, om vervolgens vanaf 2036 te gaan dalen. Constatie is dat de huidige prognose hoger uitkomt dan de vorige prognose.
- Voor de woningmarkt is vooral de toename van particuliere huishoudens van belang. Het aantal particuliere huishoudens neemt al jaren sneller toe dan de bevolking. Tot 2040 komen er in Gelderland nog ongeveer 83.500 huishoudens bij. Bijna de helft van de huishoudensgroei wordt op korte termijn gerealiseerd, na 2025 vlakt de groei aanzienlijk af.

Voorname prognose geeft aan dat de bevolkingstoename in de periode tot 2020 in alle regio's zichtbaar is, net als een verdere afvlakkende groei vanaf midden jaren '20. De verwachting is dat de bevolkingsgroei langer doorzet in deelgebieden met een relatief sterke aantrekkingskracht, zoals de gebieden in de zogenoemde 'Paarse as'. Culemborg is gelegen binnen deze as. Op de langere termijn (periode 2025 tot 2040) wordt de groei in alle regio's grotendeels bepaald door de groei van alleenstaanden.

In relatie tot de huishoudensprognoses geldt dat de toename van alleenstaanden en de afname van gezinnen in alle Gelderse regio's zichtbaar is. De vraag naar eengezinswoningen zal daardoor dalen, omdat er straks minder gezinnen met kinderen zijn en meer alleenstaanden en oudere echtparen die de kinderen het huis uit hebben. Dit betekent dat er meer kleine woningen en appartementen nodig zijn.

Woningbouwplannen: harde en zachte plancapaciteit

De woningbouwprogrammering is een belangrijk onderwerp op de regionale woonagenda's in Gelderland. Vanuit haar regierol stelt de provincie de kwantitatieve opgave voor wonen per regio vast. In figuur 3.1 zijn de huidige woningbouwafspraken met de Gelderse regio's opgenomen.

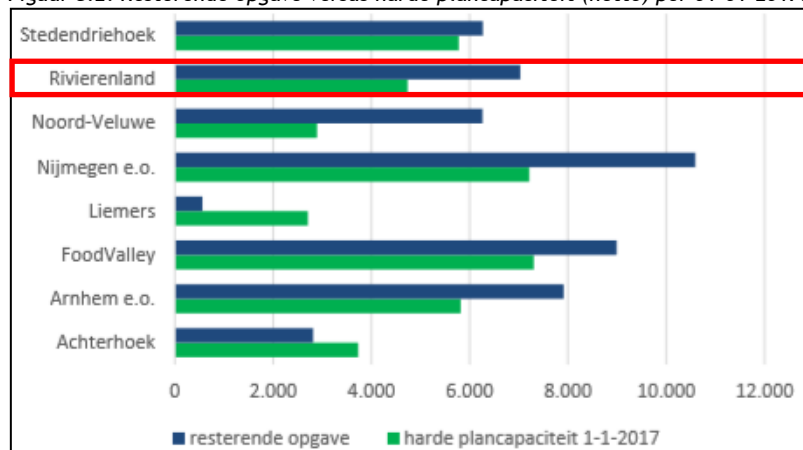
Figuur 3.1: Huidige woningbouwopgave en resterende opgave per regio, stand per 1-1-2017.

	Periode afspraken (A)	Kwantitatieve woningbouwopgave (B)	Realisatie (netto) in afsprakenperiode (C)	Resterende opgave tot 2025 (D)***	Jaarlijkse opgave (E)	Gemiddelde realisatie 2015-'16 (netto) (F)
Achterhoek	2015 t/m 2025	3.145	755	2.815	315	378
Arnhem e.o.	2016 t/m 2025	9.098	1.186	7.912	1.011	947
FoodValley	2015 t/m 2025	11.600	2.606	8.994	1.160	1.303
Liemers	2014 t/m 2019	1.926	821	562	321	262
Nijmegen e.o. ⁷	2015 t/m 2024	12.911	2.318	10.593	1.291	1.159
Noord-Valuwe *	2013 t/m 2024	8.070 - 8.880	1.810	6.260 (GW)	673-740	484
Rivierenland	2015 t/m 2024	7.000 - 8.600	1.570	5.430 - 7.030	700-860	785
Stedendriehoek	2015 t/m 2024	7.640	1.374	6.266	764	687

In de meeste regio's, waaronder ook de Regio Rivierenland, zijn er gemiddeld minder woningen toegevoegd dan de jaarlijkse opgave en loopt de huidige afsprakenperiode tot 2025. De

resterende opgave kan worden bepaald door de woningen die in de afsprakenperiode zijn toegevoegd aan de woningvoorraad af te halen van de totale woningbouwopgave. De resterende opgave, afgezet tegenover de harde netto plancapaciteit, is weergegeven in figuur 3.2.

Figuur 3.2: Resterende opgave versus harde plancapaciteit (netto) per 01-01-2017.



Geconstateerd kan worden dat de regio Rivierenland een resterende woningbouwopgave kent, die hoger is dan de harde plancapaciteit. Binnen de bestaande afspraken met de provincie Gelderland is er binnen de regio dus nog ruimte voor de realisatie van woningen.

3.2.2 Regionale aspecten

Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland

De gemeenten van regio Rivierenland, waaronder Culemborg, werken samen op het brede beleidsveld van het wonen. Binnen dit beleidsveld is onder meer de 'Woonagenda regio Rivierenland' van belang, met name als het gaat om de regionale woningbouwprogrammering.

Gericht op het verkrijgen van inzicht in de benodigde nieuwbouwproductie verscheen op 1 oktober 2018 de 'Monitor 2017'. In deze Monitor is (op basis van Primos2016) de kwantitatieve opgave wonen voor regio Rivierenland vastgesteld op 10.500 woningen voor de periode 2015-2025. Insteek is dat het woningbouwprogramma aansluit op de wensen van de inwoners en een aanvulling vormt op het reeds bestaande aanbod.

Op basis van de Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland geldt voor Culemborg een opgave van 1.421 woningen, een bouwgemiddelde van circa 140 woningen per jaar.

Monitor 2017, 1 oktober 2018

De Monitor 2017, met daarin een actualisatie van de regionale woningbouwprogrammering en vervolgacties, geeft aan dat in het jaar van monitoring in Culemborg 196 nieuwe woningen zijn gebouwd. Gemiddeld ligt dit aantal rond 140 woningen per jaar. De laatste fase sloop van 394 sociale huurwoningen is eveneens in 2017 afgerond. Met deze onttrekkingen is de netto toevoeging iets lager dan gemiddeld. De verwachting is dat dit in de komende jaren wordt gecompenseerd.

Regionaal Woningbehoefteonderzoek 2015 Rivierenland

In mei 2015 is het Regionale woningbehoefteonderzoek Rivierenland (WBO) afgerond. Dit onderzoek geeft enerzijds een kwalitatief beeld van de regio, anderzijds geeft het inzicht in de gerealiseerde woningbouw in de voorafgaande jaren en de verwachte woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de effectieve vraag.

In het WBO wordt geconstateerd dat de landelijke trends, die merkbaar zijn op de landelijke woningmarkt, ook voor de regio Rivierenland van toepassing zijn. Zo zal het aandeel gezinnen afnemen en het aandeel één- en tweepersoons- huishoudens toenemen. Verder wordt geconstateerd dat de vergrijzing aanzienlijk is. Dit geldt ook voor Culemborg. Daar waar in de regio al sprake is van krimp, is dit voor Culemborg nog niet het geval.

Gelet op het gemiddelde inkomen in vergelijking met de huidige woningvoorraad stelt het WBO dat het aanbod goedkope/betaalbare woningen voor de gehele regio krap is. Dit kan echter per gemeente verschillen. Voor Culemborg is het volgens het WBO net omgedraaid; het aandeel woningen in de dure sector is hier beperkt, terwijl het aandeel sociale huur- en koopwoningen toereikend is. Op basis van de WBO kan worden gesteld dat er programmatische ruimte zit in het duurdere (huur- en koop)segment.

Het WBO verwacht dat de effectieve vraag - op regionaal niveau - zich in een bandbreedte bevindt van circa 750 tot 1.000 (zelfstandige) nieuwbouwwoningen per jaar. Het (netto) aantal woningen voor Culemborg dat nodig is in de periode 2015-2025 om te voldoen aan de woningbehoefte is in het WBO gesteld op circa 100 tot 130 woningen per jaar. Rekening houdend met 30% planuitval dient het woningbouwprogramma van de gemeente Culemborg gemiddeld ongeveer 170 woningen per jaar te omvatten.

Toetsing initiatief aan provinciaal beleid en regionale aspecten

Omgevingsvisie Gelderland

Toetsing van het ontwikkelplan aan de Omgevingsvisie betreft met name de aspecten *Dynamisch* en *Mooi Gelderland*. De ambities en doelstellingen voor een 'Dynamisch Gelderland' hebben onder meer betrekking op de aspecten 'Wonen' en 'duurzaam ruimtegebruik'.

Ten aanzien van 'Wonen' kan worden gesteld dat het ontwikkelplan tegemoet komt aan een structureel aanwezige vraag naar woningen, waarbij tevens geanticipeerd wordt op een toenemende vraag naar kleine woningen c.q. appartementen.

Ten aanzien van 'Duurzaam ruimtegebruik' kan - aansluitend - worden gesteld dat het ontwikkelplan een binnenstedelijke ontwikkeling is, waarbij op toekomstgerichte wijze invulling wordt gegeven aan een nieuwe bestemming voor een brede doelgroep. Bij dit alles beantwoordt het plan aan zowel ruimtelijke, functionele als maatschappelijke vraagstukken, zonder daarbij een claim te leggen op ruimtebeslag in het buitengebied.

Het plangebied is aangemerkt als bestaand bebouwd gebied, waarbinnen nieuwe stedelijke ontwikkelingen in principe zijn toegestaan. Het realiseren van de appartementengebouwen binnen de bestaande 'rode contouren' betekent ook voor het aspect 'Mooi Gelderland' dat het buitengebied gevrijwaard blijft van bebouwing.

Regionale aspecten

Op basis van de Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland geldt voor Culemborg een opgave van 1.421 woningen, een bouwgemiddelde van circa 140 woningen per jaar. Rekening houdend met 30% planuitval dient het woningbouwprogramma van de gemeente Culemborg gemiddeld ongeveer 170 woningen per jaar te omvatten. Op basis van een (tussentijdse) monitoring kan worden geconstateerd dat de regio Rivierenland een resterende woningbouwopgave kent, die hoger is dan de harde plancapaciteit. Binnen de bestaande afspraken met de provincie Gelderland is er binnen de regio dan ook ruimte voor de realisatie van woningen. In programmatisch opzicht zit hierbij ruimte in het (beoogde) duurdere marktsegment.

Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het realiseren van duurzame appartementengebouwen in combinatie met de aanleg van groen en het graven van (extra) water op eigen perceel, waarbij aansluiting wordt gezocht op de ruimtelijke kwaliteit van het aangrenzende gebied (park Pijssesweg), past binnen het provinciale streven naar een goed evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en de (gewenste) kwaliteit van de leefomgeving. Door het op deze wijze aandacht schenken aan de kwaliteiten van zowel het ruimtelijk initiatief als de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied kan worden gesteld dat op passende wijze invulling is gegeven aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Omgevingsverordening Gelderland

In algemene zin is afdeling 2.1 (aspect 'Woonlocaties') van de Omgevingsverordening van toepassing op het ontwikkelplan voor de ONS-locatie. Via deze afdeling borgt de provincie dat gemeentebesturen in regionaal verband een woonagenda opstellen (Verordening artikel 2.1) en is aansluitend geregeld dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als de betreffende ontwikkeling past binnen een vastgestelde regionale woonagenda (Verordening artikel 2.2). Toetsing van het initiatief aan afdeling 2.1 van de Verordening leidt tot de constatering dat de volgende artikelen van toepassing zijn op de planlocatie en omgeving:

- Art. 2.24: Eenmalige uitbreiding glastuinbouw.
- Art. 2.25: Tijdelijk verbod nieuwvestiging glastuinbouw.
- Art. 2.26: Tijdelijk verbod uitbreiding bestaande glastuinbouw.
- Art. 2.27: Tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw.
- Art. 2.64: Bescherming windvang molen.

Gesteld kan worden dat de artikelen 2.24 t/m 2.27 geen impact hebben op het ontwikkelplan voor de ONS-locatie.

Gezien de ligging van de ONS-locatie in een gebied, waaraan in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone Molenbiotoop' is toegekend, is toetsing aan artikel 2.64 hier aan de orde. In dit artikel is vastgelegd dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt, als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. De ONS-locatie is gelegen binnen de potentiële invloedssfeer van de molen Johanna. Op grond van specifiek onderzoek (zie paragraaf 4.4 van deze Toelichting) kan worden gesteld dat het ontwikkelplan geen impact heeft op de windvang van deze molen en daarmee het functioneren van deze molen niet beperkt.

Conclusie provinciaal beleid

Het ontwikkelplan voor de ONS-locatie is in lijn met de provinciale Omgevingsvisie en de hiermee samenhangende regelgeving, vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. Aansluitend komt het ontwikkelplan tegemoet aan de regionale aspecten, zoals deze vanuit de provinciale kaders op bestuursniveau zijn overeengekomen.

3.3 Gemeente Culemborg

Structuurvisie Culemborg 2030

In de 'Structuurvisie Culemborg 2030' (juni 2010) beschrijft de gemeente het ruimtelijk kader voor de periode tot 2030, waarbinnen het programma (ontwikkelingen en ambities) voor de korte en lange termijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin is opgenomen. De visie dient als opmaat voor nieuwe bestemmingsplannen, waarbij het belangrijk is om de stedelijke programma's te bewaken en te beheren.

Binnen de Structuurvisie is de ONS-locatie gepositioneerd binnen de rode contour en gericht op het geven van invulling aan 'Wonen'. De ligging binnen de rode contour c.q. bestaand bebouwd gebied impliceert dat hier nieuwe stedelijke ontwikkelingen in principe zijn toegestaan.

Ten aanzien van het aspect 'Wonen' bevestigt de gemeente in de structuurvisie de provinciale cijfers, waaruit blijkt dat de bevolkingsafname in de gemeente Culemborg zich pas na 2035 manifesteert. Wel zal de samenstelling van de bevolking sterk veranderen; het aandeel mensen boven de 65+ zal stijgen van circa 12% (peildatum juni 2010) naar ruim 22% in 2030 en in de jaren daarna verder toenemen. Het voorgaande brengt met zich mee dat, hoewel de bevolking op termijn zal gaan krimpen, de vraag naar woningen vooralsnog onverminderd blijft.

In de structuurvisie hanteert de gemeente als vertrekpunt dat (grofweg) in elke woning één huishouden woont, waarbij het aantal personen per huishouden de komende jaren steeds minder zal worden (de zogenaamde huishoudensverduunning). Het gevolg van de bevolkingstoename en de huishoudensverduunning is dat Culemborg tot 2020 in totaal netto 1.300 woningen nodig heeft. Daarnaast zullen er ook woningen vervangen moeten worden. Dit aantal komt neer op ongeveer 420 woningen tot 2020. In totaal moeten er dus 1.720 nieuwe woningen worden gerealiseerd, gemiddeld dus 172 woningen per jaar. Om dat te halen wil Culemborg ruimte bieden voor de realisatie van ruim 2.000 woningen in de voorliggende planperiode. De ervaring heeft namelijk geleerd dat een substantieel deel van de nieuwbouwplannen niet doorgaat.

Groenstructuurplan 2006-2016

In het Groenstructuurplan benoemt de gemeente Culemborg de openbaar-groenelementen in het kader van het beheer en de ruimtelijke ordening. Deze openbaar-groenelementen worden gevormd door robuuste groenstructuren, groene dooraderingen en de zogenaamde groene pears. Tevens wordt in het structuurplan een visie gegeven op de toekomstige kwaliteit en ontwikkeling van deze groenstructuur. Het gebied waar het groenstructuurplan betrekking op heeft bestaat uit de bebouwde kom van de gemeente Culemborg, waarbij de relaties tussen bebouwde kom en het landelijk gebied worden meegenomen.

Ten aanzien van de ONS-locatie en omgeving wordt de groenstructuur met name gevormd door volkstuinen, boomgaarden en enkele woningen met grote tuinen. Dit zijn particuliere terreinen maar zij horen visueel gezien tot de groenstructuur van Culemborg. Het ontwikkelplan kan, mede gezien de realisatie van groene buitenruimten rondom de appartementengebouwen, worden gezien als een verruiming van reeds aanwezige groenstructuren in dit deel van Culemborg-West.

Figuur 3.3: Groenstructuurplan Culemborg, uitsnede omgeving ONS-locatie.



In december 2015 heeft de Raad het College van B&W de opdracht gegeven het Groenstructuurplan uit 2006 te actualiseren. Het eindrapport 'Naar een Strategische Groenvisie' is in augustus 2016 door het College vastgesteld. Anno maart 2018 is er nog geen nieuw Groenstructuurplan vastgesteld.

Waterplan 'Culemborg werkt aan water' en waterplan 'Culemborg West'.

In 2004 hebben de gemeente Culemborg en Waterschap Rivierenland het Waterplan "Culemborg werkt aan water" opgesteld, met als doel de realisatie van een gezond en veerkrachtig watersysteem in Culemborg. Daarvoor is onderzoek gedaan naar het functioneren van het watersysteem. Daarbij was zowel aandacht voor de kwaliteit van het water als voor de hoeveelheid water. Op basis van dit onderzoek is een lijst met maatregelen opgesteld ter verbetering van het watersysteem. De voorgenomen maatregelen zijn met name gericht op het voorkomen van stilstaand water ter verbetering van de waterkwaliteit. Het verbeteren van de doorstroming in sloten is hierbij een concrete optie.

Vervolgens is in 2017 het waterplan 'Culemborg West' opgesteld. Dit was nodig omdat in de loop van de tijd het stedenbouwkundigplan zodanig is gewijzigd dat een actualisatie van het waterplan voor dit deel van Culemborg noodzakelijk was. Ook in dit plan zijn weer een aantal maatregelen voorgesteld.

Anno 2018 heeft de gemeente Culemborg, samen met het Waterschap Rivierenland, al veel van de maatregelen uit de waterplannen uitgevoerd. Het gaat hierbij om maatregelen zoals:

- Aanleg van natuurvriendelijke oevers. Daarnaast is er in watergangen met natuurvriendelijk oevers veel meer ruimte om water op te vangen bij hoosbuien.
- Realisatie van waterbergingslocaties voor extra wateropvang bij hoosbuien.
- Vergroten van duikers onder de wegen, zodat het water beter door kan stromen.
- Aanleg van peilregulerende stuwen en dammen, waardoor het water en het waterpeil in Culemborg beter kan worden gestuurd.

Voor de komende periode tot 2020 staat als concrete maatregel onder meer op de planning om een nieuwe hoofdwatgang aan te leggen langs de Prijsseweg, ter hoogte van de groenzone langs de Betsy Perkweg. Het ontwikkelplan sluit aan op deze maatregel (zie paragraaf 4.7 van deze Toelichting) en is daarmee in lijn met de waterplannen van zowel het waterschap als de gemeente.

Woonvisie Culemborg 2017-2026

In de Woonvisie zet de gemeente uiteen welke voornemens zij heeft voor het beleidsveld 'Wonen'. De gemeente geeft aan wat zij - gegeven de context van onder andere de huidige economie, verwachte demografische ontwikkelingen en regionale samenwerking - ziet als de belangrijkste opgaven voor het wonen en welke instrumenten zij daarvoor inzet. Ten opzichte van het Regionaal Woningbehoefteonderzoek (WBO, zie paragraaf 3.2) stelt de gemeente Culemborg dat er geen gemeente is, waarbij de (gemiddelde) regionale behoefte hetzelfde beeld vertoont als de lokale behoefte. De gemeente Culemborg is hierin, naar eigen zeggen, geen uitzondering. De tekorten en overschotten in de (gemiddelde) regionale behoefte komen niet overeen met de lokale tekorten en overschotten. Zo is er in Culemborg een beperktere vraag naar extra sociale woningbouw en meer vraag naar dure woningbouw ten opzichte van de regio. Tegen deze achtergrond stelt de woonvisie dat nieuwbouw in het zogenoemde topsegment alleen op een effectieve manier mogelijk is in de regionaal gesitueerde 'paarse corridor', en dan met name in steden met een goed aanbod van voorzieningen zoals Culemborg.

Gelet op de nieuwbouw van woningen geeft de woonvisie aan dat in overleg met provincie en regio is afgesproken om uit te gaan van de eerder genoemde bandbreedte van 7.000-8.600 woningen voor de regio Rivierenland tot 2025. Voor Culemborg komt dit in principe neer op gemiddeld circa 140 woningen per jaar. Ondanks dat het huidige woningbouwprogramma reeds op afdoende wijze voorziet in woningbouwprojecten tot 2025, stelt de gemeente in de woonvisie

dat zij haar ogen niet dient te sluiten voor unieke kansen en mogelijkheden om iets toe te voegen aan de Culemborgse woningvoorraad.

Toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

Het ontwikkelplan is gericht op het bieden van een kwaliteitsimpuls voor zowel de woon- als leefomgeving en past daarmee binnen de kaders, zoals gesteld in de (algemene) structuurvisie, het groenstructuurplan en de waterplannen. De voorgenomen appartementen en de beoogde doelgroep c.q. marksegment is bij dit alles in lijn met de actuele woonvisie en het hieraan gekoppelde woningbouwprogramma.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het ontwikkelplan voor de ONS-locatie is in lijn met de ambities en doelstellingen van het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in de van toepassing zijnde sectorale beleidsdocumenten.

3.4 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe ruimtelijke c.q. stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Ladder is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarbij bestond de Ladder uit de drie opeenvolgende ‘treden’:

- *Trede 1* van de Ladder verplicht ertoe om een nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de geconstateerde behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien.
- *Trede 2* motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied.
- *Trede 3* gaat, in voorkomend geval, nader in op het motiveren van bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Op 1 juli 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en is trede 3 komen te vervallen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt nu een uitgebreide motiveringsplicht. Kort samengevat geldt dat als de ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Het toetsen aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling geldt alleen voor ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (Bro, art. 3.1.6). In het Bro (art 1.1.1) is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) volgt dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel sprake als meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het ontwikkelplan voor de ONS-locatie geldt daarmee als een stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de Ladder aan de orde.

Toetsing van het initiatief aan de Ladder

In het kader van het toetsen aan de ‘Ladder’ wordt de behoefte bij een woonplan bepaald door de confrontatie van de korte en lange termijn prognose van de vraag naar woningen met het aanbod aan woningen om in die vraag te voorzien.

In 2015 heeft de gemeente Culemborg in regionaal verband, samen met provincie Gelderland, de regionale woonagenda en het regionale woningbouwprogramma vastgesteld. Deze regionale woonagenda en het woningbouwprogramma wordt opgebouwd uit lokale woonvisies en woningbouwprogramma’s, zo ook die van de gemeente Culemborg.

Het woningbouwproject op de ONS-locatie maakt deel uit van het lokale woningbouwprogramma van de gemeente Culemborg 2015-2025 en de Woonvisie 2017-2026 en is daarmee een onderdeel van de invulling van de lokale behoefte naar woningen.

Conclusie

Het ontwikkelplan voor de ONS-locatie betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling, waarbij invulling wordt gegeven aan een passende nieuwe bestemming voor een concrete doelgroep met een duidelijke vraag naar wonen. Resumerend kan worden gesteld het initiatief voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.- (beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ten aanzien van woningbouw is in het Besluit m.e.r. een koppeling gelegd met de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling² genoemd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd middels een zogenoemde 'Aanmeldingsnotitie', waarin aandacht moet worden besteed aan twee onderdelen:

- Een beschrijving van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling, met name een beschrijving van de fysieke kenmerken van de activiteit en een beschrijving van de locatie hiervan, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.
- Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijkste gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is.

Toetsing ontwikkelplan ONS-locatie

Het ontwikkelplan voor de ONS-locatie kan worden gezien als een activiteit waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. De hierbij van toepassing zijnde aspecten komen inhoudelijk aan bod in voorliggende rapportage.

Conclusie

Voorliggende Toelichting van de partiële herziening van het bestemmingsplan Culemborg-West geeft inhoudelijk invulling aan de aspecten, van belang bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling van het ontwikkelplan voor de ONS-locatie. Conform geldende procedure zal deze Toelichting worden gekoppeld aan een Aanmeldingsnotitie.

² De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Hierbij gaat het vooral om de vraag welke afstand aanvaardbaar is tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen. Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: “functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet”. Vanuit deze achtergrond wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009).

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. Hiermee wordt aangegeven welke afstanden acceptabel zijn tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Figuur 4.1: Richtafstanden versus omgevingstypen (Bron: VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’).

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype ‘rustige woonwijk’	Richtafstand tot omgevingstype ‘gemengd gebied’
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Toetsing ontwikkelplan ONS-locatie

Planologisch gezien bevindt de ONS-locatie zich in een stedelijke omgeving met diverse gebiedsbestemmingen. Naast ‘Wonen’ kenmerkt dit deel van Culemborg zich door de aanwezigheid van onder meer de bestemmingen ‘Gemengd’, ‘Centrum’ en ‘Maatschappelijk’. Deze bestemmingen maken - naast wonen - het gebruik van de betreffende gronden mogelijk voor onder andere bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen, horecabedrijven, detailhandel en kantoren. Op enige afstand van de ONS-locatie bevinden zich percelen met als bestemming ‘Kantoor’ (afstand ruim 400 meter) en ‘Bedrijf’ i.c. garagebedrijf (afstand circa 800 meter). Tot slot bevindt zich op ruim 500 meter ten zuiden van de ONS-locatie het bedrijventerrein ‘Pavijnen’, bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2.

Geconcludeerd kan worden dat de ONS-locatie zich in een ‘gemengd gebied’ bevindt, waardoor er vanuit milieuzonering verhoudingsgewijs (dat wil zeggen: ten opzichte van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’) korte richtafstanden gelden tussen milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende activiteiten. De verschillende bestemmingen in dit deel van Culemborg zijn gevisualiseerd in figuur 4.2.

plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied

De Augustinusschool, conform de VNG-brochure een milieucategorie-2 inrichting, bevindt zich buiten de hieraan gekoppelde richtafstand van 10 meter. Dit betekent dat nader onderzoek in relatie tot de milieu-gerelateerde afstanden tussen deze school en de nieuwe woongebouwen niet noodzakelijk is. Desalniettemin is - in het kader van een goede ruimtelijke ordening - nader onderzoek gedaan naar de mogelijke impact van het (meest relevante) milieu-aspect 'Geluid', afkomstig van de school (m.n. schoolplein) op het bouwplan. Kort samengevat toont dit onderzoek aan de beoogde appartementengebouwen op de ONS-locatie akoestisch inpasbaar zijn. Voor een nadere uitwerking van dit deelaspect wordt verwezen naar paragraaf 4.2 'Geluid'.

Ten oosten van de ONS-locatie, aan de overzijde van de Roosje Voslaan, bevindt zich een boomgaard. Tussen deze boomgaard en de Roosje Voslaan bevindt zich tevens een watergang.

26

Activiteitenbesluit Wet milieubeheer

In het Activiteitenbesluit Wm zijn diverse maatregelen opgenomen om de verwaaiing (drift) van gewasbeschermingsmiddelen te beperken. Onder meer is het toepassen van driftreducerende technieken verplicht gesteld en zijn in het besluit teeltvrije zones opgenomen. De driftbeperkende maatregelen zijn daarbij ook van toepassing op kleinschalige niet-bedrijfsmatige activiteiten, zoals het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in bijvoorbeeld volkstuinen.

In het Activiteitenbesluit is opgenomen dat een spuittechniek gebruikt moet worden die de drift met ten minste 75% reduceert, ten opzichte van een vastgestelde referentietechniek. Tevens is in dit besluit opgenomen dat op percelen, die aan oppervlaktewater grenzen, een teeltvrije zone gehanteerd dient te worden. Bij de teelt van appels, peren en overige pit- en steenvruchten is deze zone 4,5 meter. Op 1 januari 2018 zijn enkele wijzigingen in het Activiteitenbesluit van kracht geworden die de emissie van gewasbeschermingsmiddelen verder moeten terugdringen. Onder meer geldt de verplichting tot het toepassen van driftreducerende technieken vanaf deze datum voor het hele perceel, ongeacht de aanwezigheid van een sloot of de afstand tot een sloot.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een afweging te worden gemaakt tussen het (mogelijke) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van de boomgaard en de afstand tot nabijgelegen woningen, waaronder de nieuwe appartementengebouwen op de ONS-locatie. De minimaal benodigde afstand is niet wettelijk voorgeschreven. De aan te houden afstand blijkt uit jurisprudentie, mede gebaseerd op onderzoeksresultaten.

Een spuitzone van 50 meter geldt als algemeen geaccepteerde afstand tot woningen. Ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen stelt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) dat er geen wettelijke bepalingen bestaan inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. In het kader van een bestemmingsplan dient volgens de ABRvS een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen plaats te vinden, het milieubelang niet uitgezonderd, waarbij de aan te houden afstand tussen de gronden waarop gewassen worden verbouwd en nabijgelegen gevoelige objecten, zoals woningen, zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object aanwezig zal zijn. De verwijzing naar de - in beginsel - aan te houden afstand van 50 meter ziet de ABRvS dan ook als 'vuistregel', niet als minimaal aan te houden afstand. Deze vuistregel brengt volgens de ABRvS immers niet met zich dat een keuze voor een kortere afstand dan 50 meter in een bepaalde situatie niet redelijk kan zijn, indien hier een goede motivering aan ten grondslag is gelegd. De ABRvS verwijst hierbij tevens naar deskundigenberichten, die aantonen dat - indien driftarme technieken worden gebruikt - deze afstand mogelijk kan worden verkleind tot circa 30 meter.

Aansluitend geldt dat, conform uitspraak ABRvS, nieuwe woningen niet mogen leiden tot een verdere beperking van de bedrijfsvoering op percelen ten behoeve van fruitteelt c.q. boomgaarden. Bestaande woningen rondom het perceel c.q. boomgaard gelden daarbij als maatgevend voor het bepalen van de te hanteren afstand c.q. spuitzone.

(Bron: Raad van State, 15-06-2016/201502405/1/R1 (ECLI:NL:RVS:2016:1648))

De appartementengebouwen binnen het ontwikkelplan ONS-locatie bevinden zich op een afstand van circa 31 meter tot de boomgaard aan de overzijde van de Roosje Voslaan. Deze afstand is gelijk aan de afstand tussen de bestaande woongebouwen aan de Roosje Voslaan met deze boomgaard, aangezien de beoogde appartementengebouwen in dezelfde rooilijn staan als deze bestaande woningen (zie ook figuur 4.4, rechts).

Figuur 4.4: Bestaande woongebouwen Roosje Voslaan versus boomgaard (links), rooilijn bouwplan/bestaande woningen (rechts, stippellijn).



Aansluitend dient op deze afstand van circa 31 meter, conform het Activiteitenbesluit Wm, een spuitvrije zone te worden toegevoegd van 4,5 meter. Ten aanzien van het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen komt de afstand daarmee op ruim 35 meter.

Redenerend vanuit de uitspraken van de ABRvS en uitgaande van de afstand tot de bestaande, maatgevende woningen nabij de boomgaard, kan worden gesteld dat:

- Het ontwikkelplan ONS-locatie leidt niet tot een belemmering voor de boomgaard als perceel voor fruitteelt.
- De appartementengebouwen worden gerealiseerd op een zodanige afstand tot de boomgaard, dat gesproken kan worden van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse.

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, ten opzichte van belangrijke geluidbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. De Wgh ziet alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg binnen en buiten de bebouwde kom. Overeenkomstig de Wgh geldt voor woningen, gelegen binnen een (wettelijke) geluidzone langs binnenstedelijke wegen, een geluidbelasting van de gevel van 48 dB als voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het College van B&W op basis van het Besluit geluidhinder (Bgh) een hogere toelaatbare waarde vaststellen. Voor binnenstedelijke geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Er dient dan gemotiveerd te worden dat er, ondanks de hogere geluidsbelastingen, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing ontwikkelplan ONS-locatie

Omdat sprake is van een nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemming is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de woongebouwen. In dit onderzoek is, in het kader van de Wgh, de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai bepaald. Tevens is het geluid van de nabij gelegen Augustinusschool beoordeeld in het kader van goede ruimtelijke ordening. Spoorweg- en industrielawaai gelden in onderhavige situatie als niet-relevant. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Geluid Plus adviseurs (december 2018).

Het navolgende vormt een resumé van de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek. De volledige rapportage van Geluid Plus is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Vertrekpunt van het akoestisch onderzoek is dat binnen het invloedsgebied van een weg (geluidzone) conform de Wgh de geluidbelasting op gevels van nieuw te realiseren woningen moet worden bepaald. Elke weg, behoudens een weg met een toegestane rijsnelheid van 30 km/u, heeft een geluidzone. Het plangebied 'ONS-locatie' is gelegen in de geluidzone van de Roosje Voslaan. De overige omliggende wegen hebben een toegestane rijsnelheid van 30 km/u, waarvan de Betsy Perkweg en Prijsseweg relevant zijn. Aanvullend zijn deze wegen in het kader van goede ruimtelijke ordening beoordeeld.

Resumerend heeft het akoestisch onderzoek geresulteerd in de volgende bevindingen en conclusies:

- De geluidbelasting vanwege de Roosje Voslaan bedraagt ten hoogste 53 dB. Hiermee is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar wordt voldaan aan de maximale grenswaarde.
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/u wegen Betsy Perkweg en Prijsseweg bedraagt ten hoogste respectievelijk 49 dB en 42 dB. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van een acceptabel woon- en leefklimaat.
- Het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting vanwege de Roosje Voslaan te reduceren zijn onvoldoende doeltreffend/niet doelmatig en stuiten op ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële bezwaren.
- De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB (excl. aftrek ex artikel 110g Wgh). De geluidwering van de gevels van de appartementen dient getoetst te worden, teneinde een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen.

Ten aanzien van de naastgelegen Augustinusschool komt het akoestisch onderzoek tot de volgende punten:

- De te realiseren appartementen zijn gelegen buiten de richtafstand van de Augustinusschool. Hiermee is het ontwikkelplan (in beginsel) ruimtelijk inpasbaar en is nader akoestisch onderzoek niet nodig.
- Aanvullend is de mogelijke geluidemissie van deze school als maatschappelijke bestemming inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat het akoestisch langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op het bouwplan ten hoogste 47 dB(A) bedraagt. Het maximaal (piek)geluidniveau bedraagt 66 dB(A). Hiermee kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de beoogde situatie.

Op basis van de verkregen resultaten wordt de gemeente Culemborg verzocht om voor de beoogde woongebouwen met appartementen hogere grenswaarden vast te stellen.

Conclusie

Met inachtnaam van de benodigde hogere grenswaarden vormt het aspect 'Geluid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer.

De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Zo zijn er grenswaarden voor de maximaal toegestane concentraties van onder andere fijn stof (PM10) en de fijnere fractie van fijn stof (PM2,5) in de lucht. Daarnaast voorziet de wet in de planmatige

aanpak voor Nederland om de Europese luchtkwaliteitseisen te halen: het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en regionaal niveau de gestelde eisen te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

Resumerend hebben luchtkwaliteitsregels gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen gestelde omvanggrenzen is een toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd.

Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Besluit 'Gevoelige Bestemmingen' (BGB)

Het BGB is vastgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen zijn in dit opzicht geen gevoelige bestemmingen.

Toetsing ontwikkelplan ONS-locatie

Huidige luchtkwaliteit

Het beoordelen van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen, zoals die in de Wet milieubeheer zijn opgenomen. Gelet op de componenten stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

- NO₂: 40 µg/m³ als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM₁₀: 40 µg/m³ als jaargemiddelde.
- PM_{2.5}: 25 µg/m³ als jaargemiddelde (sinds 2015).

Om nader inzicht te krijgen in de huidige luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de (algemeen gehanteerde) Atlas Leefomgeving van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, mede opgesteld door Rijkswaterstaat en het RIVM en in samenwerking met provincies, gemeenten en andere beleids- en kennisinstituten. Op grond van de Atlas Leefomgeving kunnen met betrekking tot het plangebied de volgende jaargemiddelde concentraties over 2016 worden vermeld:

- NO₂: 18 - 20 µg/m³
- PM₁₀: 18 - 19 µg/m³
- PM_{2.5}: 11 - 12 µg/m³

Uit voornoemde gegevens kan worden geconcludeerd dat de concentraties van de componenten NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} (ruim) onder de betreffende grenswaarden liggen. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus (zeer) goed te noemen. Het is niet aannemelijk te veronderstellen dat het

ontwikkelplan een zal leiden tot een overschrijding van de grenswaarden van de bepalende kwaliteitscomponenten.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)

De omvang alsmede de potentiële bijdrage van het ontwikkelplan aan de luchtkwaliteit kan als 'NIBM' worden beschouwd.

Besluit 'Gevoelige Bestemmingen' (BGB)

Het realiseren van de beoogde appartementen valt buiten de kaders van het BGB.

Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor het aspect Externe Veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt vanwege hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting c.q. transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij die transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het GR bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt, maar wordt het GR gerelateerd aan de oriëntatiewaarde van dit risico. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR.

Toetsing ontwikkelplan ONS-locatie

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming 'Wonen' passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee uitgesloten.

Uit de regionale signaleringskaart Externe Veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart Externe Veiligheid blijkt dat het aspect Externe Veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Utrecht-Meteren. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 16 april 2019 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) 'bijzonder kwetsbare object', bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart Externe Veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect 'Externe Veiligheid' is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Utrecht-Meteren. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van dit aspect.

Resumerend vormt het aspect 'Externe Veiligheid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Toetsing ontwikkelplan ONS-locatie

In juni 2016 heeft RPS advies- en ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de ONS-locatie. Doel van dit onderzoek was om aan te tonen dat op deze locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of in het freatisch grondwater, in gehalten boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte, die een belemmering kunnen vormen voor planrealisatie.

Het navolgende vormt een resumé van de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek. De volledige rapportage van RPS advies- en ingenieursbureau is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Het bodemonderzoek heeft geleid tot de constatering dat de boven- en ondergrond op de locatie licht verontreinigd is met kwik, lood en/of PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen. Op grond van de verkregen resultaten wordt geconcludeerd dat deze geen belemmering vormen voor de beoogde planrealisatie en zijn er vanuit de bodemhygiënische kwaliteit geen bezwaren met betrekking tot de ontwikkeling van appartementen op deze locatie. Tijdens het gevoerde vooroverleg heeft de Omgevingsdienst Rivierenland, bij de eerste toetsing van de uitgevoerde onderzoeken, geconstateerd dat het zuidoostelijk deel van het plangebied niet is meegenomen in het bodemonderzoek. Op basis van historische gegevens, luchtfoto's en kaartmateriaal kan volgens de Omgevingsdienst echter worden geconcludeerd dat op dit terreindeel geen sprake is (geweest) van bodembedreigende activiteiten. De resultaten van het bodemonderzoek worden hiermee voldoende representatief geacht voor het gehele plangebied.

Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Water

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden - bergen - afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen.

Watertoets

De watertoets is vooral van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem. Door deze versnelde afvoer wordt het oppervlaktewatersysteem meer belast. Om deze belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht.

Het Waterschap Rivierenland heeft vastgelegd dat een versnelde (hemel)waterafvoer, als gevolg van de toename aan verharding met meer dan 5.000 m² (binnen stedelijk gebied), moet worden gecompenseerd. Dit dient te gebeuren door het aanbrengen van een vervangende voorziening, bijvoorbeeld in de vorm van nieuw te graven oppervlaktewater. Het aan de compensatie gekoppelde oppervlak bedraagt daarbij 10% van de toename van verharding. Binnen deze compensatieplicht heeft dit Waterschap tevens vastgelegd dat een toename van het verhard oppervlak tot 500 m² is vrijgesteld van de compensatieplicht. Er is tot deze drempelwaarde geen compenserende waterberging nodig.

Waterschap Rivierenland: Waterbeheerprogramma 2016-2021

Als beheerder van het Water heeft het Waterschap Rivierenland het 'Waterbeheerprogramma 2016-2021' vastgesteld, met daarin de lange termijn doelen voor waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het waterbeheer varieert van kleine slootjes met een waterbergende functie tot en met de grote boezemwateren met een afvoerfunctie. De functies van al dit water moeten worden gewaarborgd. Om dit op een adequate wijze te kunnen doen, is op wettelijke basis vastgesteld dat de meest essentiële informatie over deze wateren, zoals ligging en afmeting, op een handzame en overzichtelijke wijze in een legger wordt vastgelegd. In dit register zijn onder meer de ontwerpafmetingen en ligging van waterstaatkundige objecten opgenomen.

Toetsing ontwikkelplan ONS-locatie

Ten behoeve van het ontwikkelplan is de digitale watertoets uitgevoerd, via de algemeen gehanteerde website www.dewatertoets.nl. Resultaat van de toets is dat de normale watertoetsprocedure aan de orde is. Dit betekent dat er nader overleg plaats dient te vinden met het Waterschap Rivierenland. Gezien het voortraject van het ontwikkelplan ONS-locatie betreft het hier een voortzetting van het communicatietraject tussen initiatiefnemer, waterschap en gemeente.

In lijn met de watertoets is het navolgende van belang. Rondom de ONS-locatie bevinden zich watergangen van het type A en type C (zie figuur 4.5). A-watergangen hebben een belangrijke water aan- of afvoerende functie. C-watergangen hebben voornamelijk een waterbergende functie.

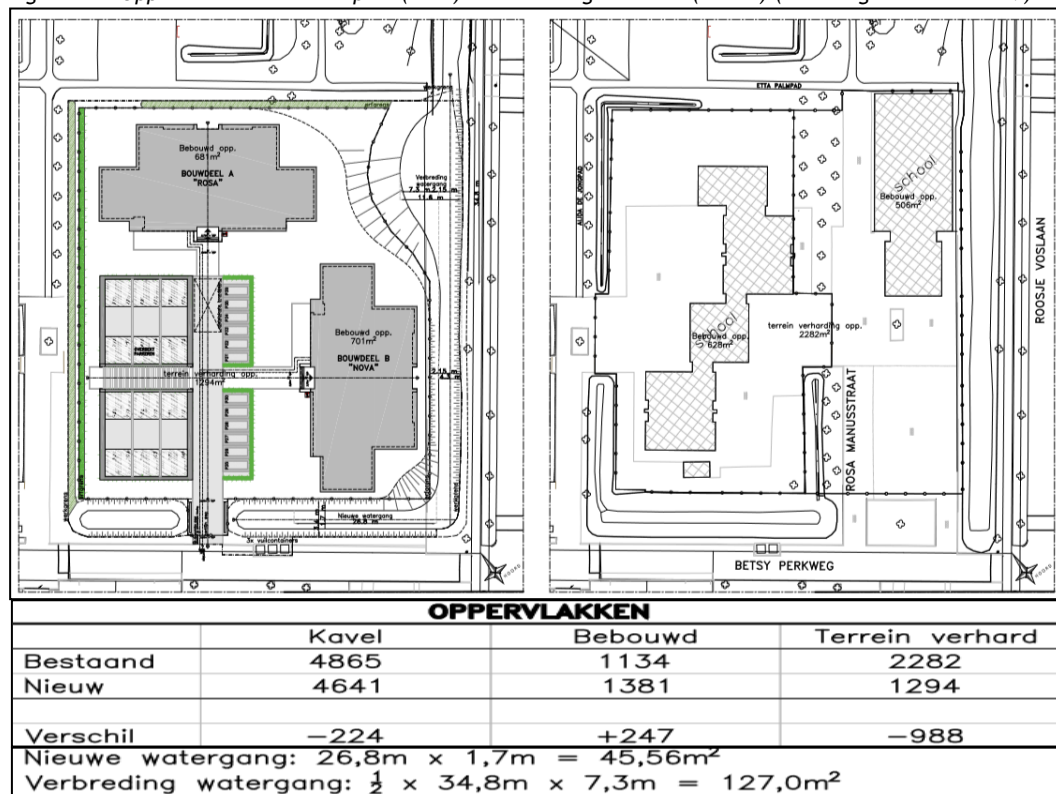
Het ontwerpen en dimensioneren van de nieuwe delen van de A-watgangen heeft in nauwe samenspraak plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland en de gemeente Culemborg. In lijn met het Waterbeheerprogramma 2016-2021 werden de toetsingskaders hierbij gevormd door Keur en Legger van het Waterschap en de aansluiting van het geheel op het in ontwikkeling zijnde 'Park Prijsseweg'.

Watertoets

Het ontwikkelplan voorziet in een toename aan verhard oppervlak binnen de planlocatie van minder dan 500 m². Er hoeft daarom geen toename aan verhard oppervlak te worden gecompenseerd. De toename van het bebouwd oppervlak bedraagt 247 m² en valt daarmee onder de gestelde drempelwaarde. Deze toename van bebouwd oppervlak wordt overigens ruim gecompenseerd door een afname van het omringende verhard oppervlak binnen de planlocatie. Gerekend over het totaal aan verhard c.q. versteend oppervlak resulteert het ontwikkelplan ONS-locatie tot een afname van dit oppervlak met in totaal 988 m². Bij dit alles kan worden gesteld dat de aanleg van de groene buitenruimten binnen het plangebied positief bijdraagt aan de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Het ontwikkelplan voorziet in een afvoer van het hemelwater via de bermen naar het oppervlaktewater.

Naast deze afname van het verhard oppervlak resulteert het ontwikkelplan tevens in een toename van het aanwezige wateroppervlak. De eerder beschreven verbetering van de watergang rondom de planlocatie brengt een toename van het wateroppervlak met zich mee van circa 172 m², toe te rekenen tot de planlocatie.

Figuur 4.7: Oppervlakken ontwikkelplan (links) versus huidige situatie (rechts). (Bron: Ingenieburo AKM).



Resumerend kan worden gesteld dat het ontwikkelplan een positieve kwaliteitsimpuls vormt voor de waterhuishouding in dit deel van Culemborg-West.

Conclusie

Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Voor het ontwikkelplan ONS-locatie is de normale watertoetsprocedure van toepassing.

4.8 Cultuurhistorie

Binnen het aspect 'Cultuurhistorie' is met name de relatie met molens in Gelderland van belang. Het provinciale streven is om de molens, een identiteitsbepalend onderdeel van Gelderland, in stand te houden. Ambitie daarbij is om de omgeving van molens zodanig in te richten, dat deze molens kunnen blijven draaien. Binnen deze randvoorwaarde beschermt de provincie de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen.

Toetsing ontwikkelplan ONS-locatie

De ONS-locatie is deels gelegen in de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop', zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat de betreffende gronden mede bestemd zijn voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. In relatie tot het ontwikkelplan ONS-locatie is molen 'Johanna' van belang, gelegen op circa 350 meter ten noordoosten van de ONS-locatie.

Figuur 4.8: Molen Johanna.



De gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan brengt met zich mee dat het realiseren van de twee appartementengebouwen is toegestaan, mits de windvang en de aanwezige cultuurhistorische karakteristieken van de molen niet onevenredig worden aangetast.

Het bouwkundig adviesbureau Alhof heeft nader onderzoek gedaan naar de windklimaat in dit deel van Culemborg en daarbij een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de geplande situatie met de twee appartementengebouwen. Een en ander gekoppeld aan het windregime rond de molen Johanna. Het navolgende vormt een resumé van de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek. De volledige rapportage van Alhof bouwkundig adviesbureau is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Vertrekpunt van de studie is dat het ontwikkelplan plaatsvindt op een locatie die nu eveneens

bebouwd is. De voorgenomen nieuwbouw wordt daarbij iets hoger en met een bredere contour dan nu het geval is. In de nieuwe situatie is de bouwhoogte (bovenkant dak) van het hoogste appartementengebouw circa 12,7 meter. Met inbegrip van een incidenteel (liftkoker) hogere bouwhoogte komt de maximale bouwhoogte binnen het ontwikkelplan uit op circa 13,6 meter. Deze incidentele hogere bouwhoogte wordt binnen het onderzoek echter als ondergeschikt beschouwd c.q. speelt een marginale rol en is verder buiten beschouwing gelaten.

In relatie tot de molen 'Johanna' toont het onderzoek aan dat in de nieuwe situatie sprake is van een lagere windsnelheid vanuit de zuid-zuidwesthoek en een turbulentie-intensiteit die iets toeneemt. Dit is ter plaatse van de molen echter zeer beperkt waarneembaar, aangezien de nieuwbouw zich deels afspeelt in de contour van de bestaande woning met bijbehorende begroeiing aan de Pijssesweg. De invloed die deze bestaande obstakels uitoefenen spelen in dit verband een veel grotere rol dan de nieuwbouw.

Resumerend wordt in het onderzoek gesteld dat de invloed die het ontwikkelplan zal hebben op de windvang van molen Johanna, verwaarloosbaar is. Dit vindt zijn oorzaak in het feit dat zich een nog een tweetal obstakels tussen de molen en het perceel van de nieuwbouw bevinden. Door

hun geringere afstand tot de molen, hebben deze obstakels een veel grotere invloed op de windvang van de molen dan het beschouwde bouwplan. Het bouwplan vormt daarmee geen belemmering voor de molen.

Conclusie

Het ontwikkelplan heeft geen negatieve impact op de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop'. Daarmee vormt het aspect 'Cultuurhistorie' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om bodemverstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met die archeologische informatie het beste kan worden omgegaan.

Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

Toetsing ontwikkelplan ONS-locatie

Binnen het vigerende bestemmingsplan is aan de ONS-locatie als dubbelbestemming de 'Waarde - Archeologie 3' toegekend. Dit betekent dat de betreffende gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de hierin te verwachten archeologische waarden. Deze dubbelbestemming brengt met zich mee dat voorafgaand aan de bouw van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport moet worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Vanuit deze achtergrond is door Hamaland Advies binnen de ONS-locatie, conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Archeologie uitgevoerd, waarvan de eindrapportage verscheen in februari 2019. Het navolgende vormt een resumé van de belangrijkste bevindingen uit deze onderzoeken. De volledige rapportage van Hamaland Advies is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Het archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd met als doel om inzicht te verkrijgen in bekende en te verwachten archeologische waarden in en om het plangebied. Op basis van de verworven informatie is een archeologisch verwachtingsmodel voor de onderzoekslocatie opgesteld. Aansluitend is een verkennend booronderzoek verricht met als doel het toetsen van het opgestelde archeologisch verwachtingsmodel en het bepalen van de intactheid van de bodem.

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Culemborg uit 2006 heeft het plangebied een hoge archeologische waarde door de ligging op crevasse-afzettingen van Hennisdijk. Met dit als vertrekpunt hebben de onderzoeken er vervolgens toe geleid dat er geen

aanwijzingen zijn aangetroffen, die de aanwezigheid van vindplaatsen rechtvaardigen. Als voorbeelden gelden hierbij bodemvorming door menselijk handelen en de aanwezigheid van oude cultuurlagen. Het selectieadvies van Hamaland Advies is dan ook om het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling en geen vervolgonderzoek uit te voeren.

De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn op 4 september 2018 beoordeeld door de bevoegde overheid (Gemeente Culemborg) en diens adviseur, de Regioarcheologen van Rivierenland. Het definitieve rapport is namens gemeente Culemborg op 12 maart 2019 beoordeeld door de Omgevingsdienst Rivierenland en akkoord bevonden.

Op grond van de onderzoeksresultaten en in lijn met het selectieadvies heeft de Omgevingsdienst Rivierenland richting de gemeente geadviseerd om geen voorwaarden op te nemen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden zijn Natura2000-gebieden en gebieden in het Natuurnetwerk Nederland (NNN), hier verbijschrijft tot het Gelders Natuurnetwerk.

Soortenbescherming

De Wnb kent een specifiek beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn en is de Habitatrichtlijn van toepassing voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is in 2015 vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. Het programma bevat daartoe brongerichte maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en herstelmaatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de betreffende Natura 2000-gebieden. In het PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar zich minimaal één stikstofgevoelig habitat bevindt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 118 van de 160 Natura 2000-gebieden.

Woningbouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000gebied. Met name het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie, bijvoorbeeld vanwege het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Voor kleinschalige woningbouwinitiatieven waarvan op voorhand kan worden onderbouwd dat deze (vanwege bijvoorbeeld de grote afstand tot Natura 2000-gebieden) geen enkele negatieve gevolgen kunnen hebben voor de relevante Natura 2000-gebieden, kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de ‘passende beoordeling’) van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

Toetsing ontwikkelplan ONS-locatie

In december 2017 heeft EcoTierra- ecologisch adviesbureau een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), in oktober 2018 aangevuld met een nader onderzoek naar vleermuizen. Het navolgende vormt een weergave van de belangrijkste bevindingen uit deze onderzoeken. De volledige rapportages van de quickscan Flora & Fauna en het nader onderzoek Vleermuizen zijn als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van het aspect ‘Gebiedsbescherming’ is in deze quickscan geconstateerd dat de ONS-locatie buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) ligt. Aangezien de provincie Gelderland ten aanzien van dit GNN geen externe werking hanteert, is nader onderzoek niet aan de orde. Het plangebied is eveneens niet gelegen in of nabij een Natura2000-gebied. De verwachting is dan ook dat er geen rechtstreekse aantasting zal plaatsvinden op soorten, die voor de omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen

Soortenbescherming

Quickscan Flora & Fauna

De uitgevoerde quickscan Flora & Fauna resulteerde in (met name) de volgende bevindingen:

- In de te slopen school zijn open stootvoegen en overige openingen aanwezig, die toegang kunnen bieden naar geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Op grond van deze bevinding is vervolgens nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd (zie verder in deze paragraaf).
- Mogelijk dient er een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) aangevraagd te worden en/of dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.
- De verwachting is dat wanneer er jaarrond beschermde verblijfplaatsen aangetroffen worden, dit geen belemmering zal opleveren voor het nieuwe bestemmingsplan; over het algemeen zijn de te verwachten verblijfplaatsen goed te mitigeren.

Ten aanzien van de realisatie van water binnen het ontwikkelplan wordt geconstateerd dat dit een positief uitwerking kan hebben voor meerdere diersoorten. Naast drinkmogelijkheden wordt hiermee tevens een potentieel leefgebied voor meerdere soorten gecreëerd.

Nader onderzoek vleermuizen

Aangezien op basis van de quickscan vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen van vleermuizen niet kon worden uitgesloten, is nader onderzoek naar deze soortgroep uitgevoerd. De rapportage van dit nader onderzoek verscheen in oktober 2018. In dit nader onderzoek zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Tevens wordt vastgesteld dat het plangebied geen significant foerageergebied betreft en zijn er geen essentiële vliegroutes aangetoond. Op basis van dit nadere onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen procedurele gevolgen zijn aangaande het ontwikkelplan voor de ONS-locatie. Conclusie is dan ook dat voor de onderzochte soorten een ontheffing op grond van de Wnb niet noodzakelijk wordt geacht, omdat er geen overtreding van de verbodsbepalingen wordt verwacht.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Het ontwikkelplan betreft het omzetten van een schoollocatie met inbegrip van een sporthal naar een woonlocatie. In beide situaties is er sprake van een gebruiksvorm met een verkeersgenererende werking en een daaraan gekoppelde stikstofemissie. In tegenstelling tot de voormalige gebruiksvorm voorziet het ontwikkelplan echter in gasloze ('all-electric') appartementen, zonder stikstofemissie en -depositie derhalve. In 'PAS-opzicht' onderscheidt de (permanente) toekomstige gebruikssituatie zich hiermee volledig - en in positieve zin - van de oorspronkelijke situatie. Per saldo kan worden gesteld dat het ontwikkelplan voor de ONS-locatie in zijn totaliteit niet leidt tot een toename van de stikstofemissie en -depositie op de hier van belang zijnde Natura2000-gebieden. Conform de formele Lijst van PAS-gebieden zijn de meest nabijgelegen Natura2000-gebieden, gekoppeld aan het PAS-vraagstuk, de gebieden 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' en 'Kolland & Overlangbroek' (zie figuur 4.9). Lingegebied & Diefdijk-Zuid is een langgerekt Natura2000-gebied, gelegen ten zuidwesten van de ONS-locatie, waarvan de noordelijke grens zich op een afstand van 5 kilometer van de ONS-locatie bevindt. Het gebied Kolland & Overlangbroek bevindt zich ten noordoosten van de ONS-locatie, met de grens op een afstand van 11,5 kilometer van de ONS-locatie. In combinatie met het voorgaande kan worden gesteld dat de afstand van deze gebieden tot de ONS-locatie dermate groot is, dat enige impact van het ontwikkelplan op deze gebieden op voorhand kan worden uitgesloten.

Figuur 4.9: Overzichtskaart PAS-gebieden (Bron: Ministerie LNV).



AERIUS Calculator 2019

Op 21 oktober 2019 verscheen de AERIUS berekening, uitgevoerd voor het ontwikkelplan ONS-locatie. De berekening toont aan c.q. bevestigt de eerdere analyse, dat het ontwikkelplan niet leidt tot een meetbare depositie van NO_x in Natura 2000-gebied, dat gevoelig is voor stikstof. In zowel de aanleg- als gebruiksfase ligt de emissie niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NO_x plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en bewoning van de 17 appartementen in het plangebied. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebied. Er hoeft daarmee geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Resumerend vormt de Wnb geen belemmering en hoeft er geen vergunning in het kader van deze wet te worden aangevraagd voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

De rapportage AERIUS Calculator 2019 is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Conclusie

Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

Afwijken van de bouwregels:

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

Afwijken van de gebruiksregels:

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

Wijzigingsregels:

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

Anti-dubbelregel:

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

Algemene bouwregels:

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

Algemene gebruiksregels:

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

Algemene aanduidingsregels:

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

Algemene afwijkingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog

een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

Wonen

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn aangewezen voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, waarbij de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan met inachtneming van de in de planregels opgenomen beperkingen wat betreft situering en maatvoering. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2,5 m, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerpergola', in welk geval de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

In de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen tot een maximum van 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing en een maximum van 60 m² vloeroppervlak onder voorwaarden bij recht toegestaan. Er is een afwijkingsmogelijkheid tot een maximum vloeroppervlak van 90 m².

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, dammen en duikers. Deze gronden zijn eveneens bestemd voor groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden. Hierbij gelden stringente bepalingen wat betreft de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,3 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 500 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden. Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen af te geven kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden, of voor het slopen van een bouwwerk, is een omgevingsvergunning vereist.

Algemene regels

Binnen dit hoofdstuk is onder de Algemene aanduidingsregels de vrijwaringszone - molenbiotoop opgenomen van de molen in het plangebied en die van de molen in de binnenstad, met het oog op de bescherming van de vrije windgang.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan uit 2013 doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

In het voortraject van deze planologische besluitvorming is op 29 januari 2019 een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden en belanghebbenden, waarbij zowel het ontwikkelplan van initiatiefnemer voor de ONS-locatie als het inrichtingsplan van de gemeente voor een park aan de Prijsseweg nader zijn toegelicht. Algemeen beeld is dat deze avond heeft geresulteerd in een (eerste) positieve grondhouding onder de aanwezigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 november 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de besluitvorming over het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen plaatsvinden volgens een procedure conform de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Binnen deze procedure bestaat voor een ieder de mogelijkheid om inzage te hebben in en te reageren op het op dat moment voorliggende besluit.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan te worden aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Met het oog op artikel 6.12 Wro is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn middels een tussen de gemeente en de ontwikkelende partij afgesloten anterieure overeenkomst.

Onder meer is overeengekomen dat de ontwikkelende partij:

- De grond en opstallen van de gemeente aankoopt.
- Het bouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelt.
- De kosten draagt in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan en het uitvoeren van de bijbehorende onderzoeken.
- De eventueel te verwachten planschade draagt.

Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar en wordt geconcludeerd dat het kostenverhaal verzekerd is. Er is voorts geen noodzaak tot het bepalen van een tijdvak of fasering noch tot het stellen van eisen, regels aan het bouwrijp maken of de uitvoerbaarheid. Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.