

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Rijksstraatweg 43 te Culemborg

Gemeente Culemborg



Bevoegd gezag: Gemeente Culemborg

Plangebied: Rijksstraatweg 43 te Culemborg

Opdrachtgever: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Opgesteld door: mevr. [REDACTED] / dhr. [REDACTED]

Projectleider: dhr. [REDACTED]

Datum: 25-10-2021

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Plangebied en planontwikkeling	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis Culemborg, Lanxmeer en Caetslage	8
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	10
2.3	Beoogde situatie	13
2.4	Wijziging van het geldende bestemmingsplan	18
3	Beleidskader.....	19
3.1	Europees beleid	19
3.1.1	Vogel- en habitatrichtlijn	19
3.2	Landelijk beleid	20
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie	20
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	21
3.2.3	Soorten	21
3.3	Provinciaal beleid.....	22
3.3.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	22
3.3.2	Omgevingsverordening Gelderland	24
3.4	Gemeentelijk beleid	25
3.4.1	Structuurvisie Culemborg 2030	25
4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	27
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.1.1	Archeologie.....	27
4.1.2	Cultuurhistorie	27
4.2	Kabels en leidingen	28
4.3	Milieu	29
4.3.1	Bedrijven en milieuzonering	29
4.3.2	Bodem	29
4.3.3	Externe veiligheid	30
4.3.4	Geluid	31
4.3.5	Luchtkwaliteit	32
4.3.6	Gebieden – Natuurbeschermingswet en EHS.....	32
4.4	Verkeer en parkeren.....	34
4.5	Beleid Waterschap	36
4.5.1	Waterhuishouding.....	36
4.5.2	KRW	36
4.5.3	Waterbeheerprogramma 2016-2021	36
4.5.4	Keur Waterschap Rivierenland 2014	37
4.5.5	Watertakenplan Culemborg 2019 - 2023.....	38
4.6	Ladder duurzame verstedelijking	38
4.7	Duurzaamheid	38
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Tekeningen beoogde situatie Rijksstraatweg 43, Culemborg
3. Quick Scan Ecologie
4. Watertoets
5. Bodem- en grondwateronderzoek
6. Briefrapport aanwezigheid van asbest in de bodem
7. Akoestisch onderzoek
8. AERIUS berekeningen aanleg- en gebruiksfase
9. Ecologisch onderzoek
10. Rekenmodule parkeren 2020

1 INLEIDING

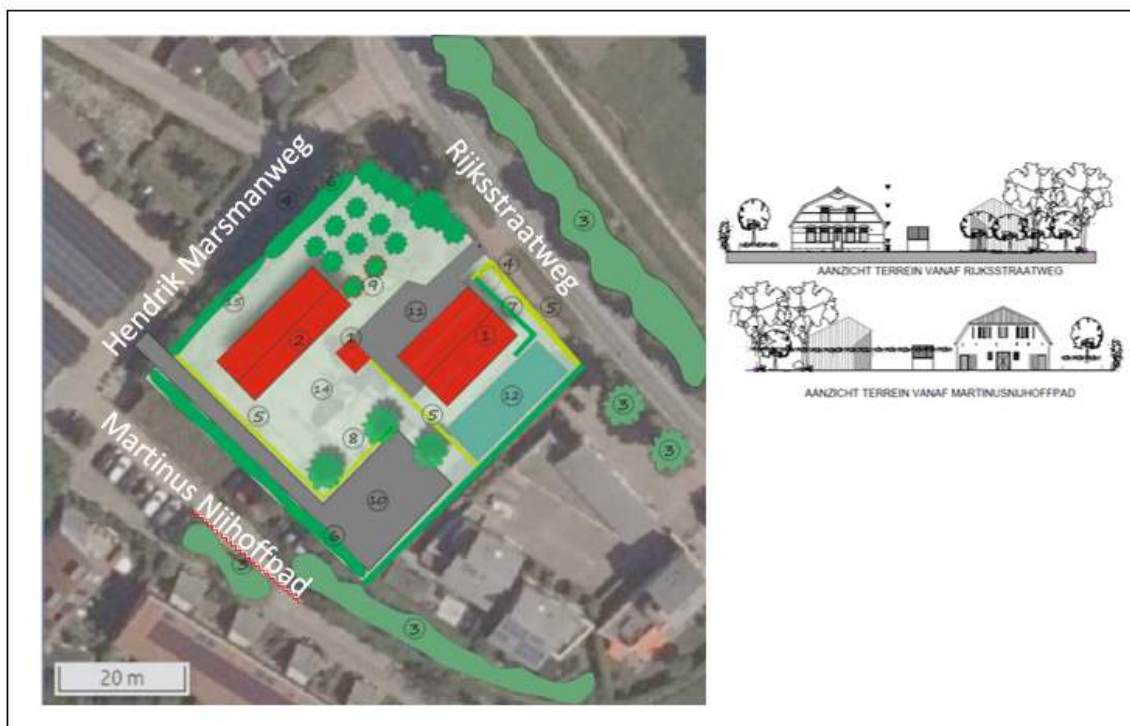
1.1 Aanleiding en doelstelling

Het perceel Rijksweg 43 heeft ten gevolge van de ontwikkeling van de ecologische wijk Eva-Lanxmeer zijn functie van agrarisch bedrijf verloren en heeft nadien uitsluitend als woning dienst gedaan. De bestaande aanwezige bestemming van het perceel is 'Wonen' met bijbehorend bouwvlak. De toenmalige bedrijfsbebouwing is nog op de locatie aanwezig, zij het in een hoofdzakelijk deplorabele staat. Na het overlijden van de laatste bewoner in 2012 hebben de erfgenamen (hierna de initiatiefnemers te noemen) de boerderij te koop aangeboden, onder meer via een gerespecteerd Culemborgs makelaar. Ondanks de met name vanaf 2015/2016 aantrekkende woningmarkt bleek de verkoop niets op te leveren, anders dan een eenmalig bod tegen ongeveer 50% van de vraagprijs. Medio 2018 is het object van Funda verwijderd.

In het voorjaar van 2017 hebben de initiatiefnemers besloten de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie te onderzoeken. Enkele varianten zijn in het vooroverleg getoetst. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente randvoorwaarden aan de gewenste ontwikkeling gesteld en is bepaald dat de bestaande woning gesplitst mag worden en op het erf twee nieuwe woningen mogen worden opgericht.

De planlocatie bestaat thans uit een hoeve met twee vervallen grote schuren en een kleiner bijgebouw. In de nieuwe situatie wordt de hoeve gesplitst in twee woningen en wordt een dubbele woning gerealiseerd achter op het perceel ter plaatse van één van de huidige vervallen schuren. In de nieuwe situatie zijn er dus vier burgerwoningen op het perceel gesitueerd. De nieuwbouwwoningen zijn schuurwoningen die passend in de omgeving worden geplaatst.

Figuur 1.1 geeft de nieuwe situatie weer waarop de toetsing plaatsvindt.



Figuur 1.1: Situatieschets nieuwe situatie Rijksweg 43 te Culemborg.

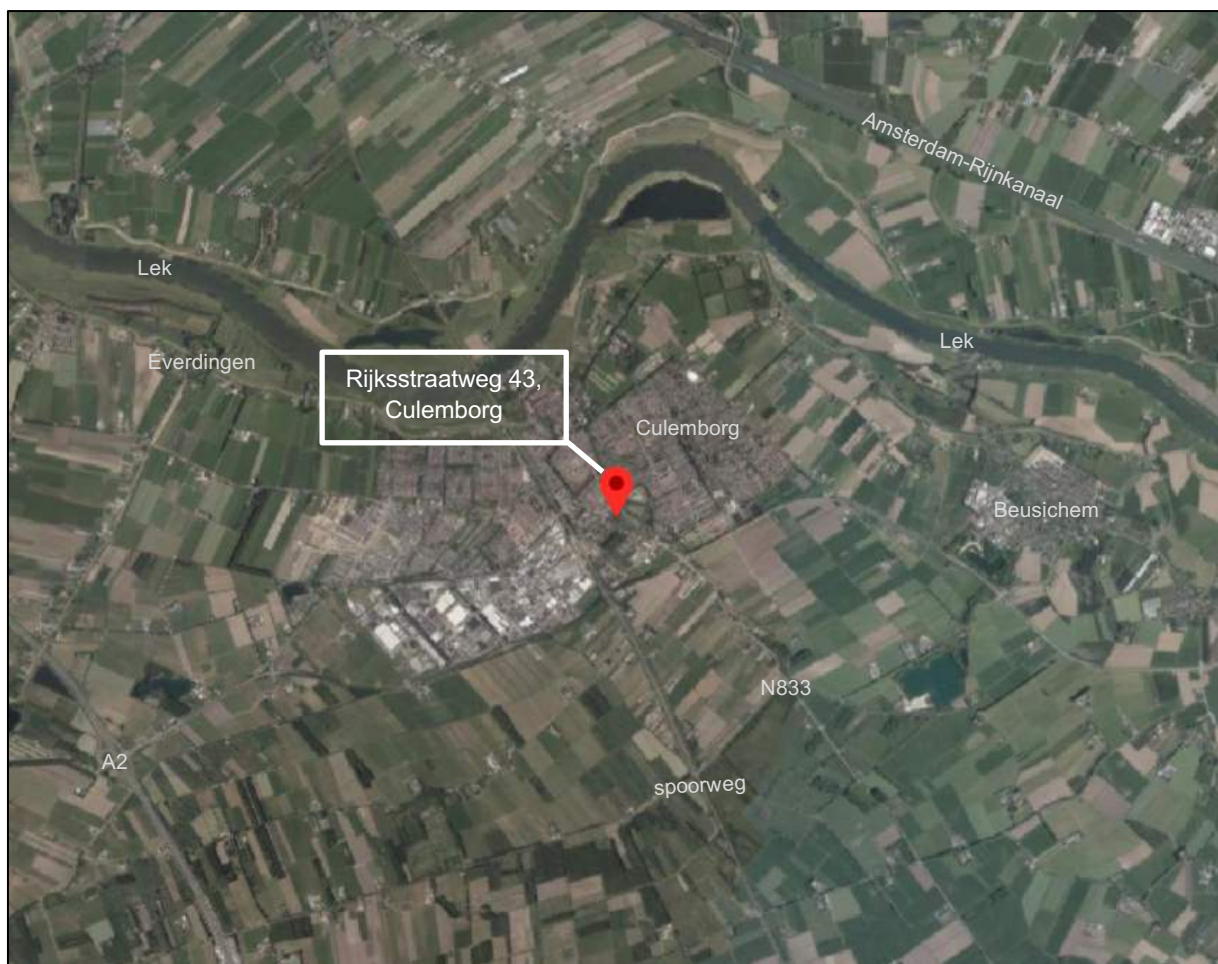
De ontwikkelde massastudie en terreininrichting zijn eind januari 2019 opnieuw beoordeeld in het vooroverleg. Het resultaat daarvan is bij brief van 30 januari 2019 bekend gemaakt: 'Op basis van de beoordeling van uw vooroverleg kunt u een aanvraag voor een "omgevingsvergunning activiteit bouwen" met ruimtelijke onderbouwing indienen'. Op 28 november 2019 is vervolgens hier een aanvraag

omgevingsvergunning voor ingediend bij de ODR. Voor dit initiatief is, in tegenstelling tot hetgeen in die aanvraag omgevingsvergunning zelf staat aangegeven, niet de reguliere maar de uitgebreide procedure aanvraag omgevingsvergunning op de grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van toepassing.

Onderhavig rapport omschrijft de nieuwe situatie op het perceel en toetst de nieuwe situatie aan de relevante wet- en regelgeving.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van de stad Culemborg. De wijdere omgeving wordt ten noorden begrensd door rivier de Lek en ten zuidwesten door de provinciale weg N320. De planlocatie ligt aan de Rijksweg 43, de doorgaande weg, de N833, die ten zuiden van het plangebied loopt richting Geldermalsen. Ten oosten van het plangebied ligt het dorp Beusichem en ten westen het dorp Everdingen. In de directe omgeving zijn een woonwijk, maatschappelijke centra, een financiële dienstverlener en een stadsboerderij gelegen. De planlocatie ligt tussen de nieuwe woonwijk Eva Lanxmeer en de stadsboerderij in en vormt daarmee een schakel tussen de voormalige agrarische functie van de omgeving en de nieuwe woonfunctie. Op onderstaand Figuur 1.2 is de planlocatie in de wijdere omgeving weergegeven.



Figuur 1.2: Wijdere omgeving Rijksweg 43 te Culemborg (Bron: [google.nl/maps](https://www.google.nl/maps)).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lanxmeer', vastgesteld op 17 februari 2011. Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Wonen'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 2'
- Bouwvlak ter grootte van ca. 230 m²
- Bouwaanduiding: 'vrijstaand'
- Gebiedsaanduiding: 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

In Figuur 1.3 is het bestemmingsplan ter plaatse weergegeven.



Figuur 1.3: Plangebied (rood omstippeld) conform vigerend bestemmingsplan 'Lanxmeer'.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied en het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleid van de verschillende overheden omschreven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte worden in hoofdstuk 5 en 6 de juridische aspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid omschreven.

2 PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1 Ontstaansgeschiedenis Culemborg, Lanxmeer en Caetshage

Het plangebied heeft een rijke geschiedenis. Het terrein van de huidige stadboerderij Caetshage, tegenover de planlocatie, was al in de Romeinse tijd bewoond in de periode van 50 voor Christus tot 400 na Christus. In de 12^e eeuw stond er een versterkte woning op een aangelegde verhoging met daaromheen een brede gracht. Rond 1270 werd het gebouw vervangen door een klein, vierkant kasteel met daaromheen een dikke muur en zelfs een tweede gracht. Dit kasteel was in eigendom van de heren van Caets.

De naam Culemborg komt vanaf 1281 in de historische bronnen voor. De eerste bewoning vond plaats op de kruising van de oeverwallen van de Lek en het stroompje De Meer. Door de ligging aan een knooppunt van waterwegen was dit punt uitstekend geschikt als marktplaats. Niet alleen voor boeren uit nabije, oude ontginningsnederzettingen zoals Lanxmeer, maar ook voor ambachtslieden en kooplui uit de wijdere omgeving. De bewoning breidde zich in de loop der tijd steeds verder uit. In de Middeleeuwen werden er veel vee- en jaarmarkten in de stad gehouden. Door de vele bezoekers konden veel herbergen in de oude stadskern worden opgericht. De stadsrechten kreeg Culemborg relatief vroeg in de tijd op 6 december 1318. Dankzij de stadsrechten kreeg Culemborg toestemming om de nederzetting verder te versterken. Er werd vrijwel meteen na het verkrijgen van de stadsrechten een stadsmuur gebouwd. Eén van de vier poorten in de muur was de Lanxmeersepoort, die later een binnenpoort werd tussen de oude stad en de Nieuwstad. De Binnenpoort werd tot in de 19^{de} eeuw gebruikt als gevangenis. Van alle stadspoorten is de Binnenpoort tot heden behouden gebleven.

In 1449 was het kleine kasteel in handen van [REDACTED] als hij de stad Culemborg aanvalt. Door een tegenaanval werd het kasteel waarschijnlijk verwoest. Na die tijd kreeg het terrein vele eigenaren. In 1514 was het terrein onderdeel van het vrouwenklooster Mariënkroon. Het terrein werd steeds verder opgedeeld en van de Heerlijkheid Kaetshage bleven slechts 6 van de 16 morgen over, wat de 'besloten Kaetshage' werd genoemd. Dit is het gebied tussen het stroompje De Meer en de Lanxmeerseweg, wat tegenwoordig de Rijksstraatweg is.

Na 1900 begon de bebouwing van Culemborg zich gestaag uit te breiden buiten de singels. Het ging voornamelijk om arbeiderswijken. De woningbouw kwam na de Tweede Wereldoorlog pas echt goed op gang door woningbouwverenigingen. Doordat veel mensen van buiten Culemborg zich in de gemeente vestigden, onder meer door de ontwikkeling van het industrieterrein Paveijen, bleef er een grote behoefte aan woningen bestaan. Vanaf 1996 werd in Culemborg gewerkt aan de bijzondere, ecologische wijk Eva-Lanxmeer. In 1999 werden hier de eerste huizen opgeleverd. In 2000 is de wijk door het ministerie van VROM gekozen als voorbeeldproject in de categorie Duurzame Stedenbouw en heeft daarmee nationale en zelfs internationale erkenning gekregen.

Figuur 2.1 op de volgende pagina geeft een reis door de tijd weer van het plangebied.

De boerderij in onderhavig plan, de Johanna's Hoeve genaamd, is rond 1900 gebouwd. Zie Figuur 2.2 voor een ansichtkaart met foto van de hoeve die vermoedelijk in 1912 is genomen. Op de achtergrond is de watertoren zichtbaar die in 1912 is opgericht. Tot het einde van de 20^e eeuw werd op de hoeve een gemengd agrarisch bedrijf uitgeoefend. Vanwege het insluiten van de hoeve door de nieuwe ecologische woonwijk verviel de agrarische functie van de hoeve, waarna het uitsluitend een woonfunctie kreeg.



Figuur 2.1: Reis door de tijd voor het plangebied (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 2.2: Ansichtkaart van de Johanna's Hoeve rond 1912.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg 43, omsloten door de nieuwe woonwijk Eva-Lanxmeer en ligt in het kerngebied van de gemeente Culemborg. In de directe omgeving zijn woningen, bedrijven en maatschappelijke centra gelegen. Tegenover de planlocatie aan de overkant van de Rijksweg 43 is een stadsboerderij gelegen, met daar achterlangs rivier De Meer. De gronden van de stadsboerderij zijn in agrarisch gebruik. Direct naast de woonwijk is een drinkwaterwingebied, wat tevens dienst doet als groenvoorziening. In Figuur 2.3 is de directe omgeving van de planlocatie weergegeven.



Figuur 2.3: Directe omgeving planlocatie.

Het plangebied zelf bestaat thans uit de hoeve met twee vervallen stalgebouwen en een paar kleinere bouwwerken. De ontwikkeling van Eva Lanxmeer maakte in 1997, door de verkoop van de nabijgelegen agrarische gronden, een einde aan de bedrijfsvoering. Er resten 2 kadastrale percelen met een gezamenlijk oppervlakte van 2.300 m². De bedrijfsbebouwing bleef staan en verkeert thans in een deplorabele toestand. Herstel van stormschade noopte de initiatiefnemers medio 2018 tot het saneren van de asbesthoudende dakbedekking op een aan de achterzijde van de woning aangebouwde veestalling.

Figuur 2.4 e.v. geven aanzichten en foto's de huidige situatie van het plangebied weer.



Figuur 2.4: Huidig straatbeeld vanaf de Rijksstraatweg op de Johanna's Hoeve (bron: Google Maps).



Figuur 2.5: Zijaanzicht van de huidige bebouwing op de Rijksstraatweg 43 te Culemborg (bron: Google Maps).



Figuur 2.6: Doorkijk naar bijgebouwen achter op het perceel (bron: Google Maps).



Figuur 2.7: Huidige staat van de voorgevel van de Johanna's Hoeve (bron: Google Maps).

2.3 Beoogde situatie

De locatie wordt ontwikkeld tot een mandelig perceel met daarop twee keer twee gekoppelde woningen en separaat gebouwde bergingen in combinatie met een carport.

Het plan heeft de vorm van een erf. De boerderij wordt gesplitst in twee woningen. Daarbij wordt de karakteristieke Betuwse kap in ere hersteld. De bestaande bijgebouwen worden gesloopt, op het bakhuisje na. Op de plaats van één van de vervallen stalgebouwen worden twee woningen in een schuurachtig volume gebouwd.

De karakteristieke entree tot het erf aan de zijde van de Rijksstraatweg wordt gehandhaafd maar niet meer toegankelijk voor auto's / motorvoertuigen. Er wordt voorzien in een nieuwe inrit aan de Hendrik Marsmanweg. Via deze uitweg worden de vier woningen ontsloten op de openbare weg. Het opheffen van de uitweg aan de Rijksstraatweg komt de verkeersveiligheid ten goede.

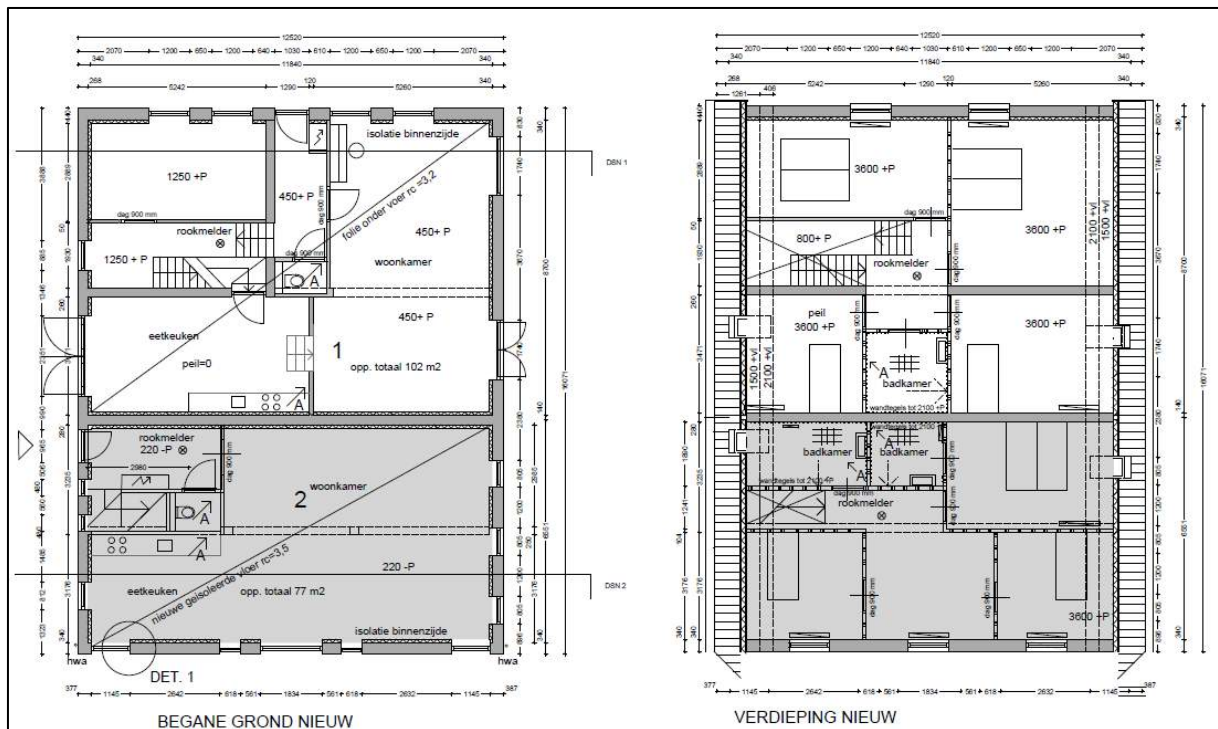
Zie Figuur 2.8 voor de beoogde situatie. Figuur 2.8 toont het landschappelijk inpassingsplan. Dit plan is als bijlage 1 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.



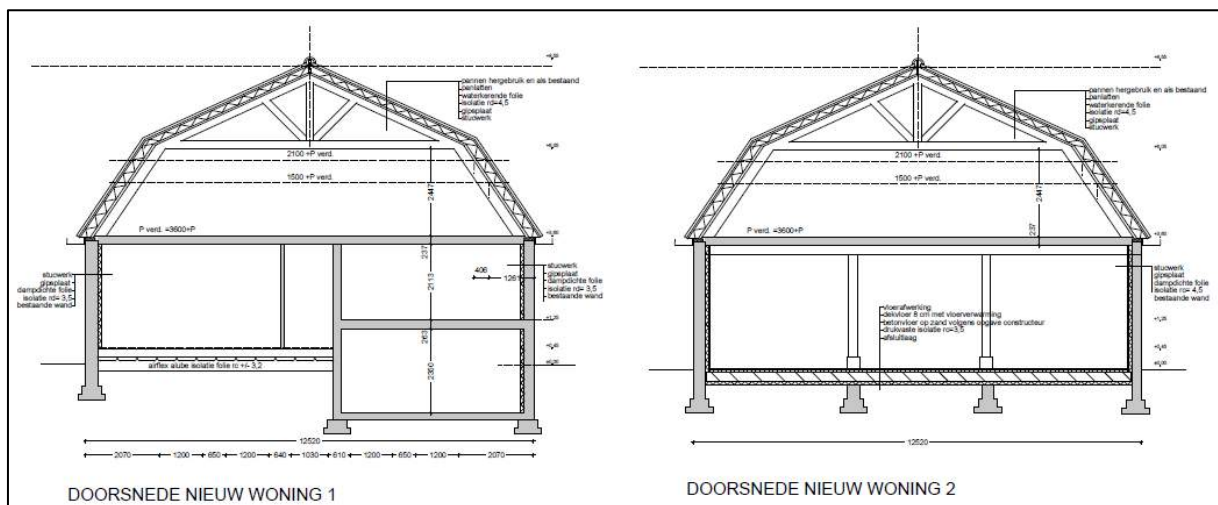
Figuur 2.8: Beoogde situatie herontwikkeling Rijksstraatweg 43 te Culemborg.

De bestaande struweelhaag (15) blijft behouden. Verder wordt het merendeel van de aanwezige beplanting verwijderd. Het plangebied wordt ingeplant met streekeigen beplanting en bomen. Eén en ander volgens figuur 2.8. Het bestaande bakhuisje, tussen de beide woongebouwen, wordt eveneens gehandhaafd en in ere hersteld.

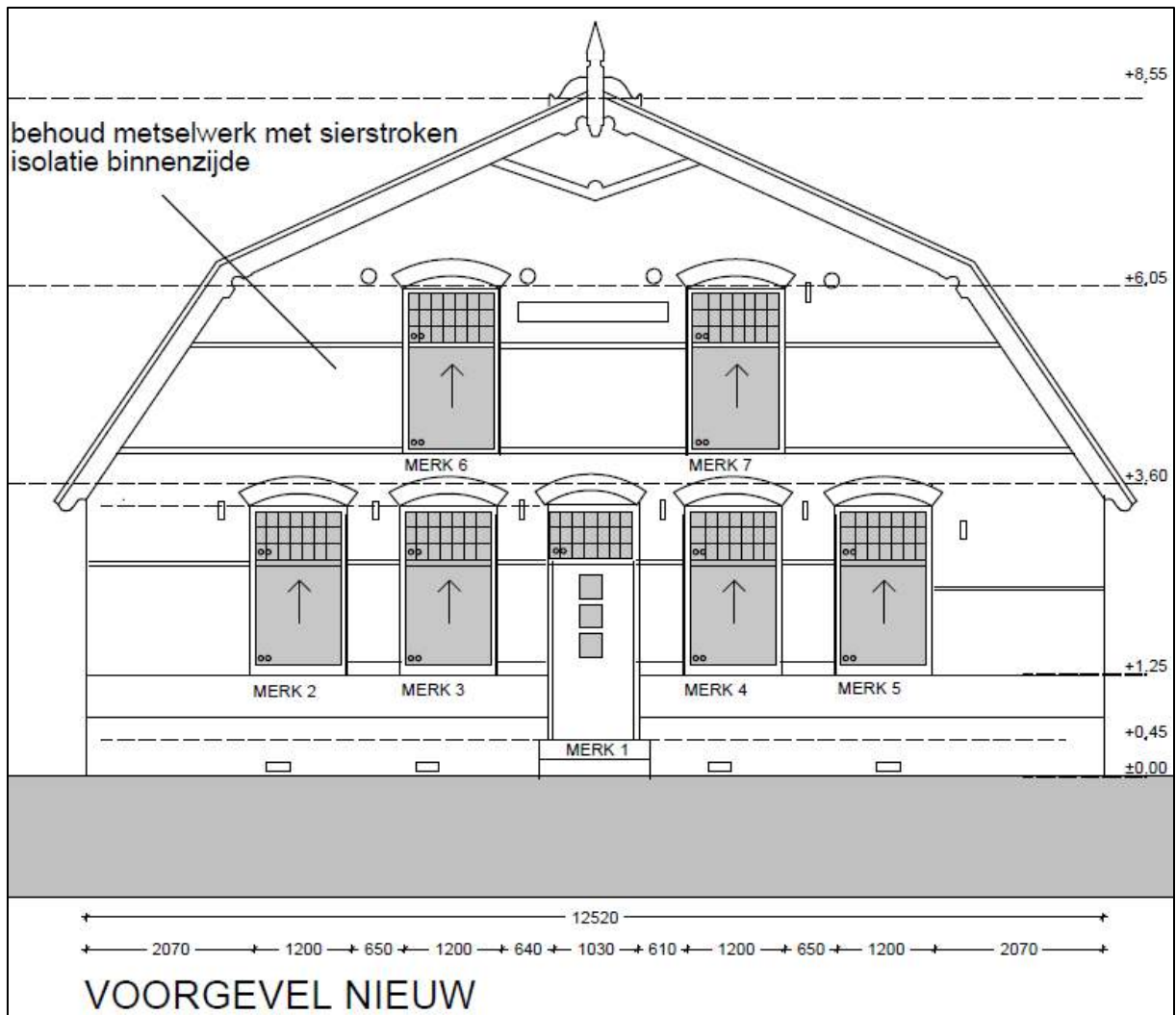
Zie Figuur 2.9 e.v. voor tekeningen van de beoogde situatie van de gesplitste boerderij en de nieuwe schuurwoningen. De volledige tekeningen zijn als bijlage 2 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.



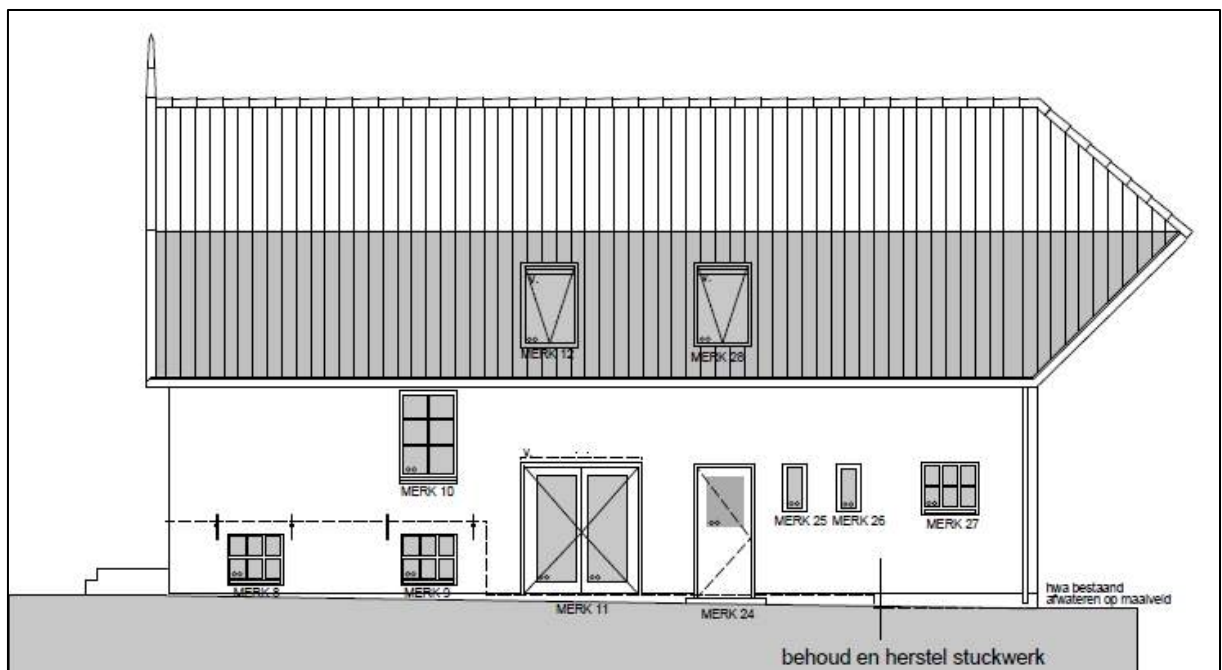
Figuur 2.9: Plattegronden bestaande boerderij in de beoogde situatie (bron: Maartje Kaper Architecte).



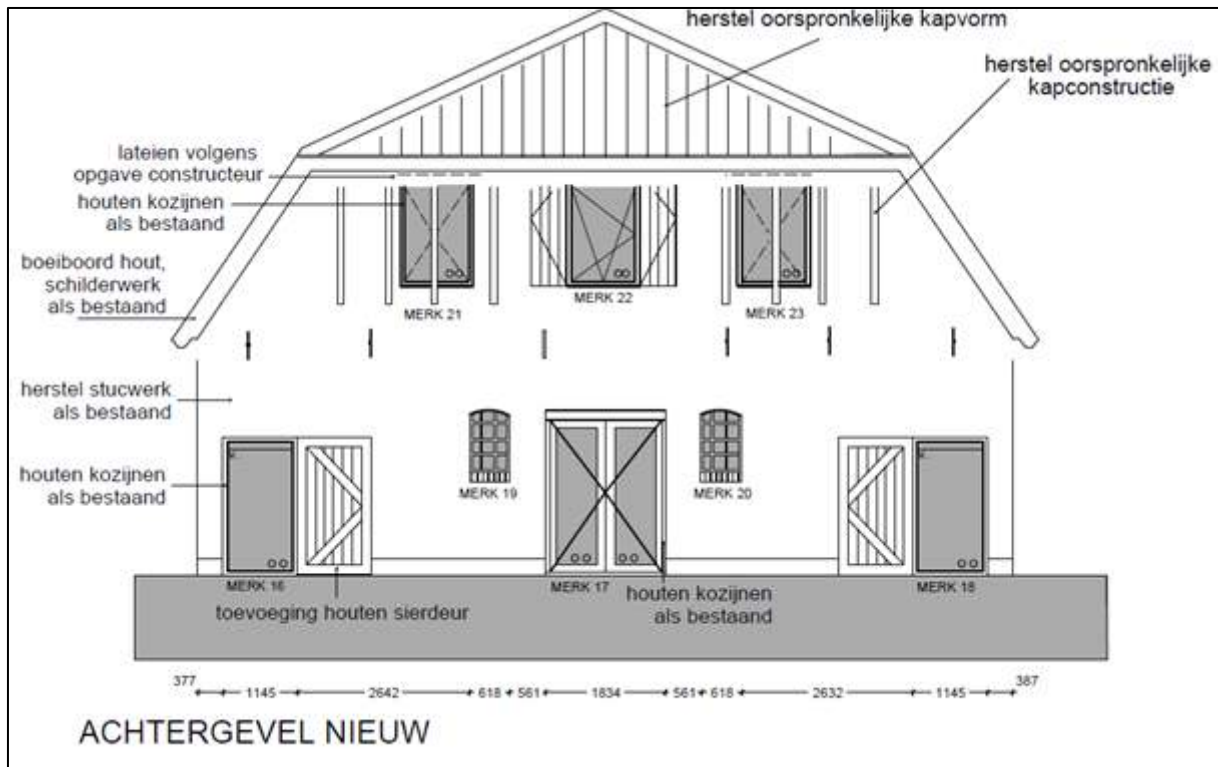
Figuur 2.10: Dwarsdoorsneden van de woningen van de bestaande boerderij in de beoogde situatie (bron: Maartje Kaper Architecte).



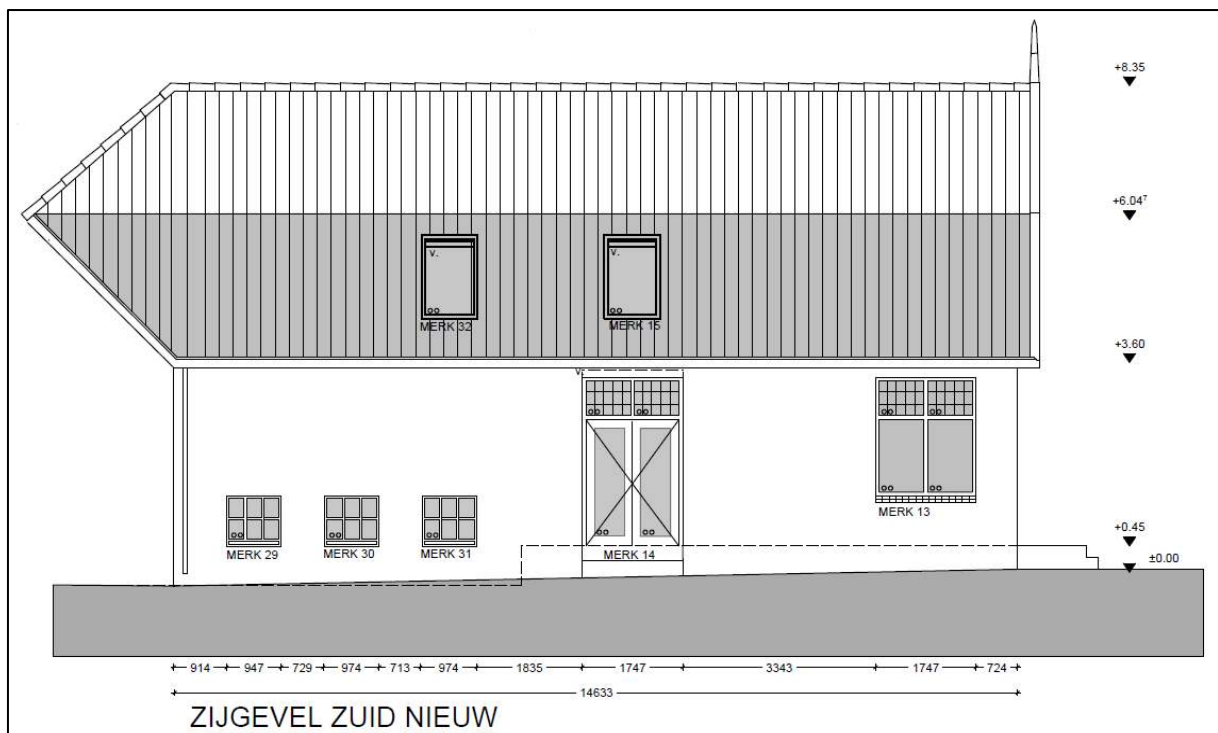
Figuur 2.11: Nieuwe voorgevel van de bestaande boerderij in de beoogde situatie (bron: Maartje Kaper Architecte).



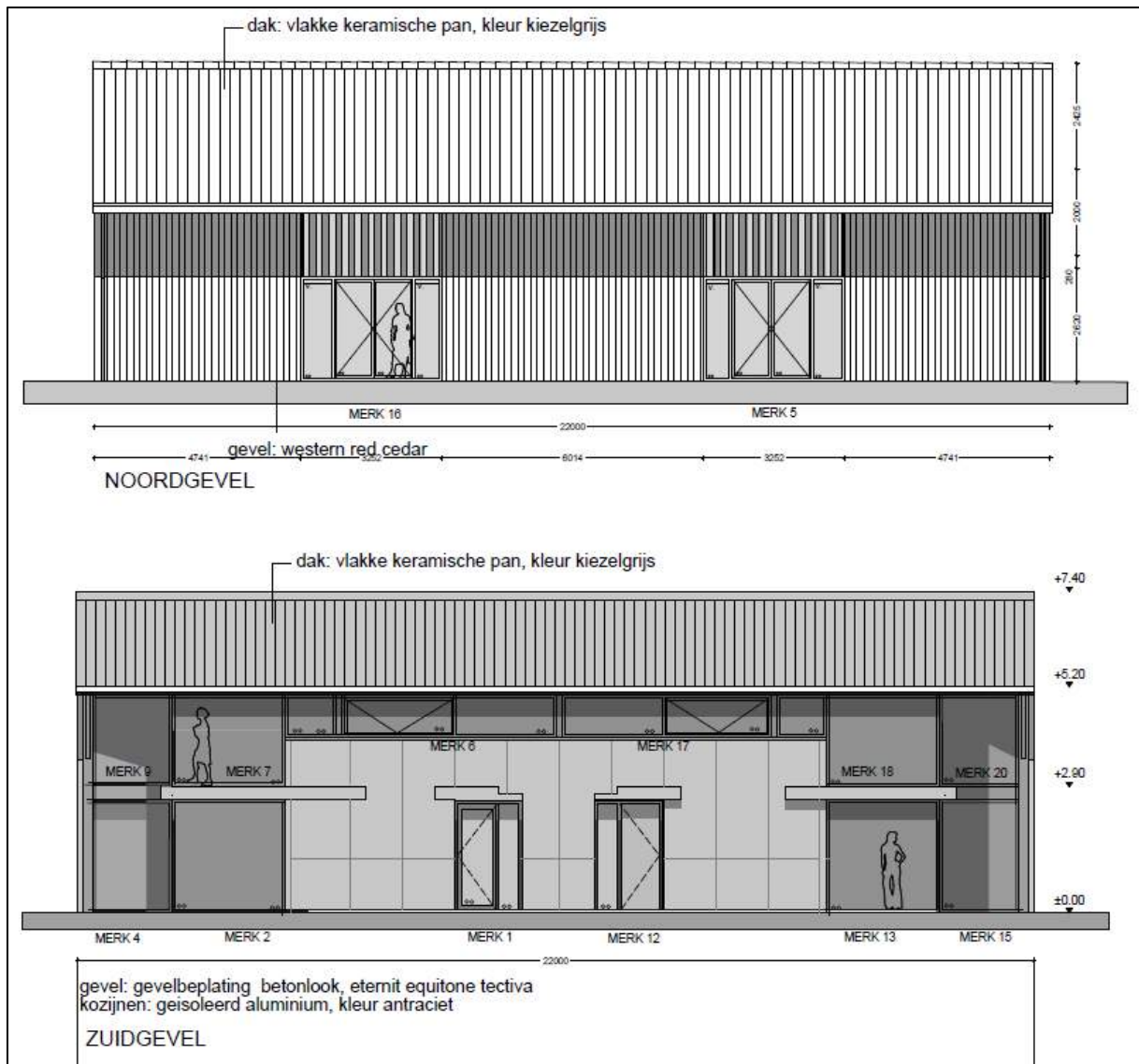
Figuur 2.12: Nieuwe noordelijke zijgevel van de bestaande boerderij in de beoogde situatie (bron: Maartje Kaper Architecte).



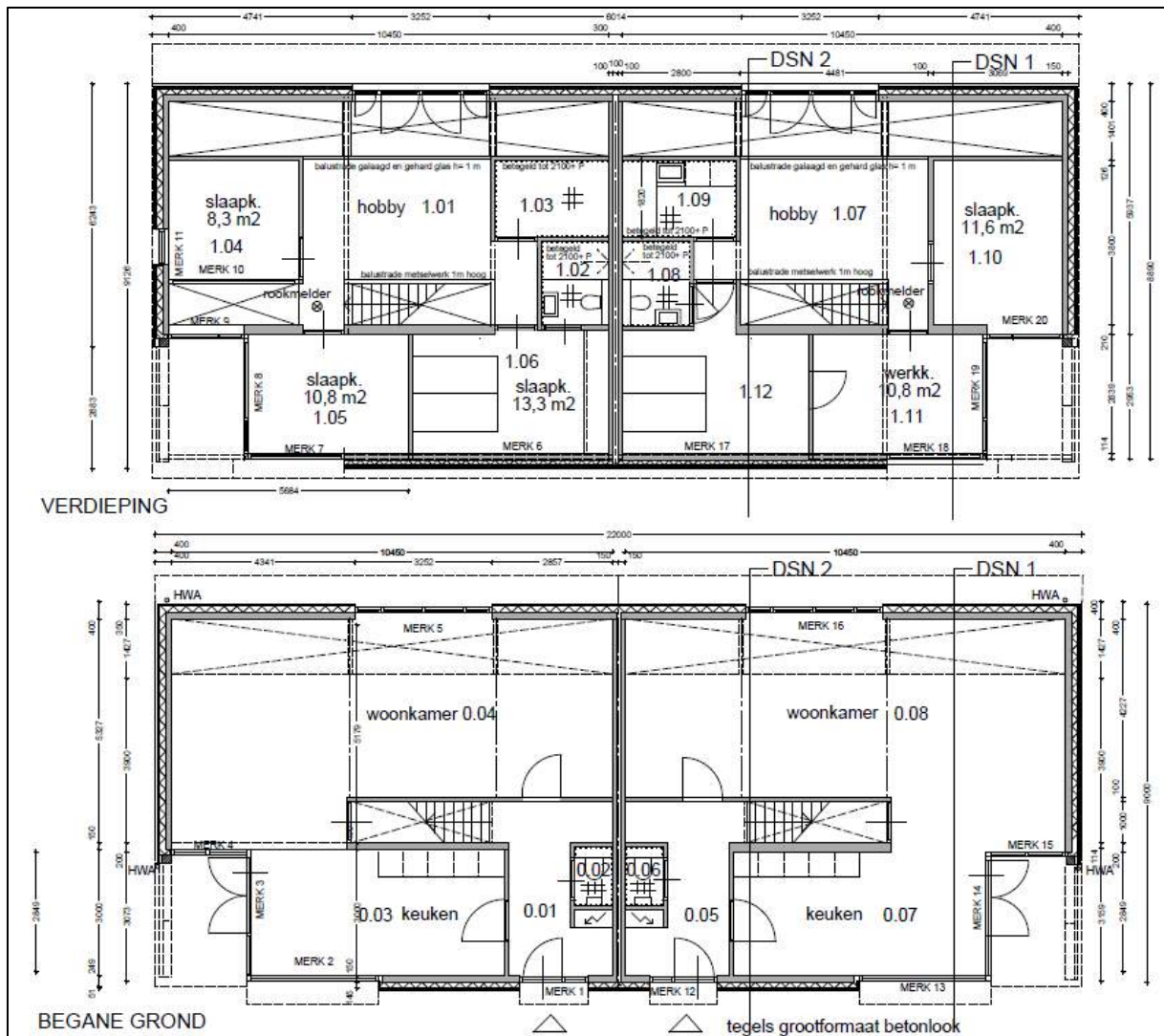
Figuur 2.13: Nieuwe achtergevel van de bestaande boerderij in de beoogde situatie (bron: Maartje Kaper Architecte).



Figuur 2.14: Nieuwe zuidelijke zijgevel van de bestaande boerderij in de beoogde situatie (bron: Maartje Kaper Architecte).



Figuur 2.15: Noord- en zuidgevel van de nieuwe schuurwoningen (bron: Maartje Kaper Architecte).



Figuur 2.16: Plattegronden nieuwe schuurwoningen (bron: Maartje Kaper Architecte).

2.4 Wijziging van het geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Lanxmeer' en kent aan de percelen de bestemming "Wonen" en gedeeltelijk "Verkeer – verblijfsgebied" toe.

De bestaande boerderij, geheel staande binnen het bouwblok, kan zondermeer gesplitst worden. De kapschuurachtige bouwmassa met de twee andere woningen staan wel in het gebied met bestemming "Wonen" maar ruim buiten het bouwblok.

Om voornoemde redenen is een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen met ruimtelijke onderbouwing (projectafwijkingbesluit) een mogelijkheid om de gewenste situatie te kunnen bereiken.

De betreffende aanvraag omgevingsvergunning is op 28 november 2019 ingediend bij de ODR. De mogelijk kortere doorlooptijd van deze procedure ten opzichte van een regulier bestemmingsplantraject is de voornaamste reden om dat te doen.

3 BELEIDSKADER

Door Europa, het Rijk, de provincie en de gemeente zijn diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheid van het perceel Rijksstraatweg 43 te Culemborg van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Europees beleid

3.1.1 Vogel- en habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn biedt bescherming aan alle in het wild levende vogels, hun eieren, nesten en leefgebieden in de Europese Unie. De Vogelrichtlijn kent een regime voor soortbescherming en gebiedsbescherming. Het soortenbeschermingsregime is gericht op de bescherming van individuele exemplaren met onder meer een verbod op het opzettelijk doden en vangen van vogels, het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten en het verbod om eieren te rapen. De soortenbescherming was voorheen opgenomen in de Flora- en Fauna wet, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

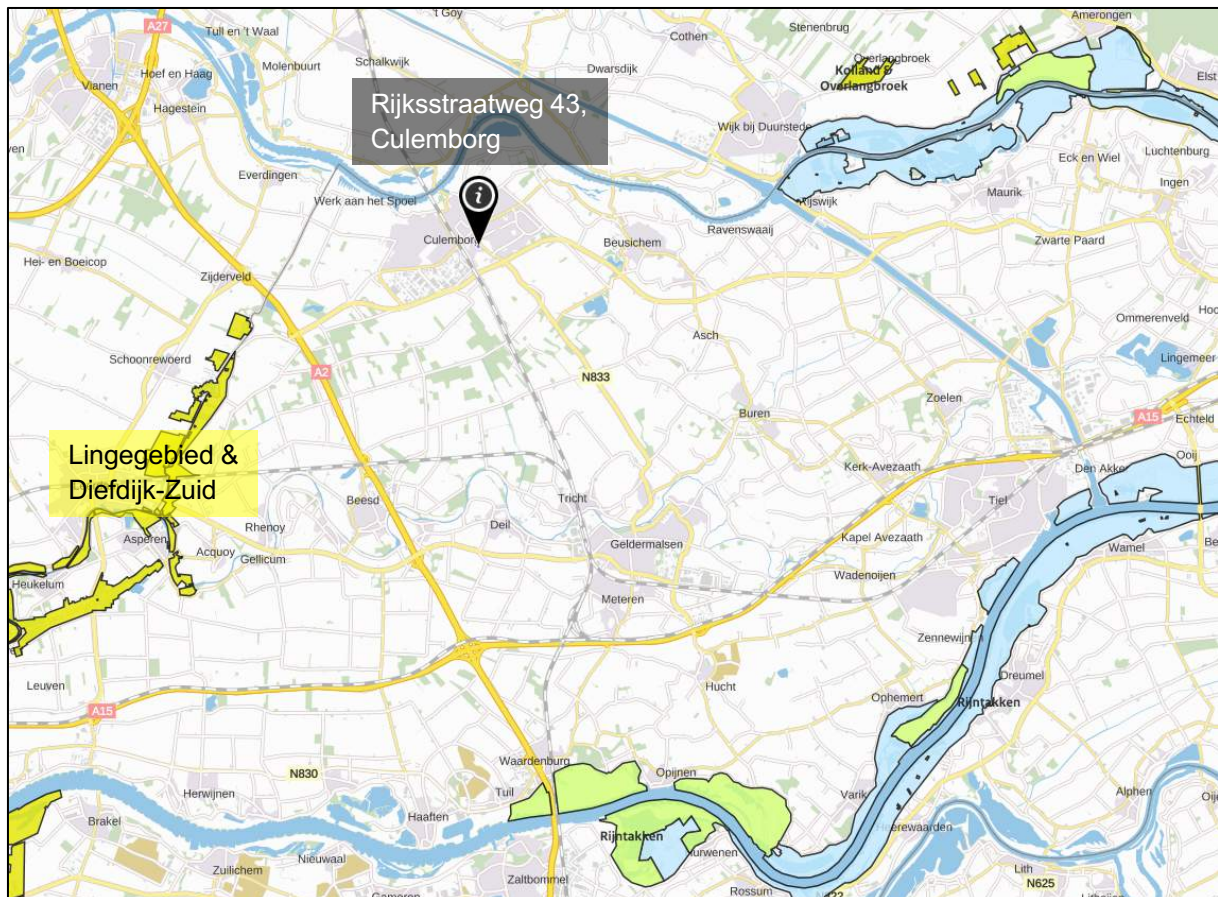
De gebiedsbescherming verplicht de lidstaten alle nodige maatregelen te nemen om voor alle in de Europese Unie in het wild levende vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en van een voldoende omvang te beschermen, in stand te houden en te herstellen. De gebiedsbescherming was voorheen opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

De Habitatrichtlijn heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit in de Lidstaten. Aanleiding is de continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten. De richtlijn stelt een Europees ecologisch netwerk vast van speciale beschermingszones. Dit wordt "Natura 2000" genoemd. Ook de door de Lidstaten aangewezen beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn maken deel uit van dit netwerk.

Tevens kent de Habitatrichtlijn een soortenbescherming die enigszins vergeleken kan worden met die van de Vogelrichtlijn. Deze richtlijn biedt echter, in tegenstelling tot die van de Vogelrichtlijn, een mogelijkheid om vanwege dringende redenen van sociale en/of economische aard een uitzondering op het opgelegde soortenbeschermingsregime te maken.

Elke lidstaat moet op haar grondgebied de gebieden die het belangrijkste zijn voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten identificeren en vervolgens aanwijzen als speciale beschermingszone. Evenals bij de Vogelrichtlijn is de soortenbescherming in Nederland opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming (voorheen Flora en Fauna wet) en wordt de gebiedsbescherming geregeld in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming (voorheen Natuurbeschermingswet 1998).

Planspecifiek: Het dichtstbijzijnde vogel- en habitatrichtlijngebied vanaf de planlocatie betreft het Lingegebied & Diefdijk-Zuid, zie Figuur 3.1. De afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied bedraagt circa 6 km.



Figuur 3.1: Uitsnede situering Natura 2000-gebieden t.o.v. de planlocatie (bron: AERIUS).

3.2 Landelijk beleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De nationale omgevingsvisie (NOVI) 2021 omvat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI biedt een perspectief om grote opgaven - zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en wonen - aan te pakken, samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. In de NOVI geeft het kabinet een schets hoe Nederland er in 2050 uit moet zien. Het beleid in de NOVI is op de navolgende prioriteiten gericht:

- Ruimte voor de klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. In totaal zijn er 21 nationale belangen in de NOVI. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk eindverantwoordelijk, maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Planspecifiek: Onderhavige ontwikkeling raakt met de volgende nationale belangen:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;

De realisatie van nieuwe woningen beïnvloeden de leefomgevingskwaliteit en daarmee aspecten als veiligheid, (sociale) leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, landschap, natuur en biodiversiteit en gezondheid. De opgave is om ontwikkeling samen te laten gaan met versterking van te beschermen waarden als cultuur, landschap, gezondheid of milieukwaliteit.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed stelsel van omgevingsrecht, inclusief de zorg voor zorgvuldige en transparante besluiten, de ondersteuning van kennisontwikkeling en de inzet van ruimtelijk ontwerp(end onderzoek). De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is systeemverantwoordelijk voor de realisatie van een goede leefomgevingskwaliteit en stimuleert met de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) monitoring, ontwerpkracht en goed opdrachtgeverschap. De minister van OCW is naast (mede)verantwoordelijk voor het architectuurbeleid ook stelselverantwoordelijk voor het behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed.

Een goede leefomgevingskwaliteit is verweven met het zorg dragen van een goede woningvoorraad. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is van nationaal belang. Goed wonen betekent een fijne, leefbare omgeving en dat er genoeg woningen zijn voor iedereen en in elke levensfase. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad in een fijne leefbare omgeving.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen met een goede leefomgevingskwaliteit middels goede ruimtelijke inpassing; behoud van cultuurhistorie door renovatie van de boerderij; waarborgen van veiligheid door te toetsen aan de externe en verkeersveiligheid; waarborgen van een goed woon- en leefklimaat door te toetsen aan richtafstanden en behoud van de natuur middels ecologisch onderzoek. Daarnaast voldoen de te realiseren woningen aan de voorschriften van de ecologische woonwijk Eva Lanxmeer. Aan de genoemde aspecten wordt in de navolgende paragrafen getoetst.

Onderhavig plan draagt bij aan het bevorderen van de nationale belangen, derhalve heeft de NOVI geen consequenties voor voorliggend plan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit plan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.2.3 Soorten

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van de soorten, gebieden en houtopstanden en vervangt daarmee de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Onder de nieuwe wet blijft de bescherming van een groot aantal dier- en plantensoorten ongewijzigd, maar er zijn ook een aantal wijzigingen aangebracht in de bescherming die dier- en plantensoorten genieten.

Hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantensoorten. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat het verboden is om beschermde vogels en dieren te doden, vangen of verontrusten en om plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, ontwortelen of te vernielen. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving.

Planspecifiek: Er is een Quick Scan Ecologie op de locatie uitgevoerd om te inventariseren of er beschermde soorten aanwezig zijn. Zie bijlage 3. Hieruit blijkt dat sprake kan zijn van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van de huismus en gierzwaluw. Voorafgaand aan sloopwerkzaamheden dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen en nesten. Ook met het rooien van opgaand groen dient gewacht te worden tot bekend is of binnen het plangebied nesten van de huismus aanwezig zijn.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgesteld in de nota's:

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de nieuwe Omgevingsvisie en geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld.

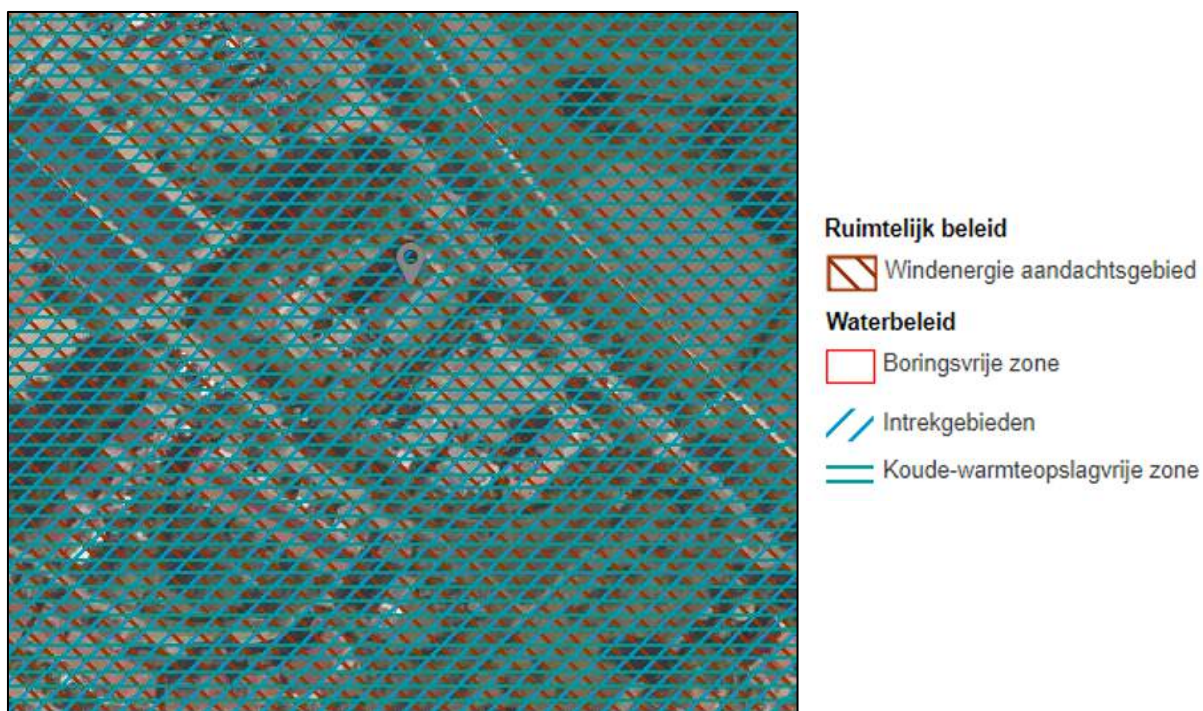
3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. De provincie benoemt wat van waarde is en wat zij willen beschermen.

Om samen stappen te zetten, hebben we een gezamenlijke horizon nodig: een gedeeld vergezicht, een gedeelde ambitie dat dient als leidraad voor ons handelen. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' wordt een ambitie en het gewenste vergezicht omschreven: het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een vergezicht dat het accent legt op wat wij samen belangrijk vinden. Een vergezicht dat tot de verbeelding spreekt en uitnodigt en aanspoort tot actie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie aan wil werken. Bij de uitoefening van de taken wordt de focus gelegd op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt richting gegeven.

Uit de bijhorende planviewer van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland blijkt dat het perceel gelegen is een windenergie aandachtsgebied, een boringsvrije zone, een intrekgebied en een koude-warmte-opslagvrije zone. Dit is weergegeven in Figuur 3.2



Figuur 3.2: Ligging perceel in Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Ruimtelijk beleid

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Waterbeleid

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Natuur- en landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Energie

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven.

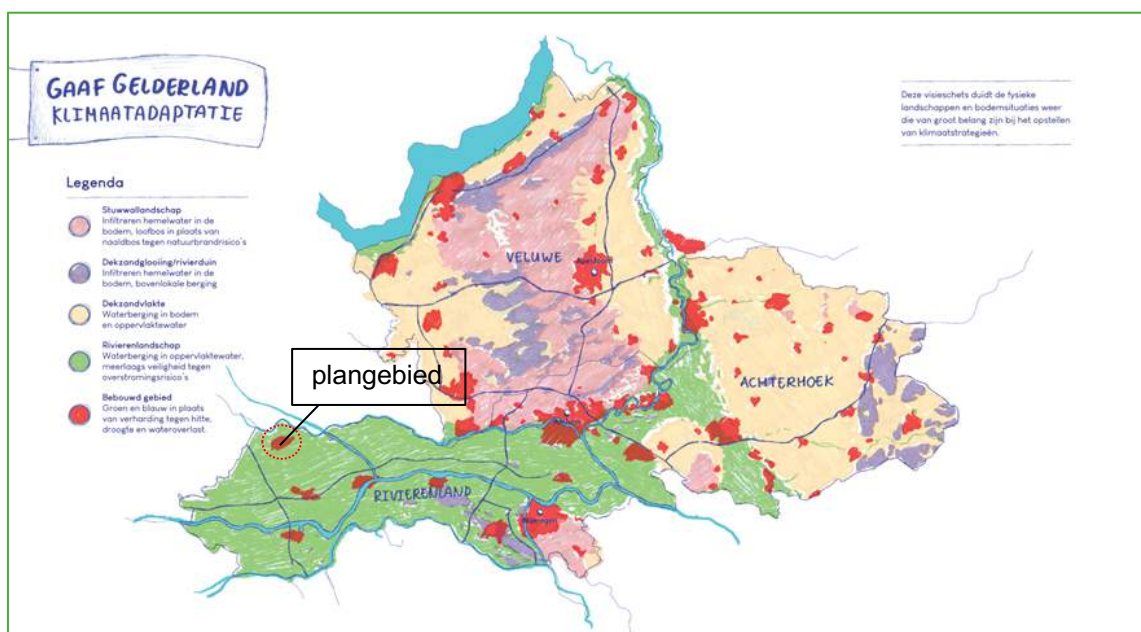
Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden.

Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Planspecifiek: Aangezien de locatie aan Rijksweg 43 te Culemborg is gelegen in kerngebied is het niet aannemelijk om windmolens te vestigen op de locatie. In het plan is geen sprake van de realisatie van het plaatsen van windmolens en de nieuwe woningen worden niet gevestigd in een groene ontwikkelingszone. Vanuit de omgevingsvisie Gaaf Gelderland zijn er geen verdere belemmeringen waargenomen die het onderhavige plan hinderen.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van de taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Er wordt richting gegeven aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen.



Figuur 3.3: Omgevingsverordening Gelderland.

Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De provincie heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer;
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

Deze wetten worden opgenomen in de Omgevingswet, waarvan de beoogde inwerkingtreding is op 1 juli 2022. Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten op te nemen in één provinciale Omgevingsverordening, is geanticipeerd op de situatie onder de Omgevingswet.

Planspecifiek: Het plangebied is gelegen in de volgende aangewezen gebieden:

- Eenmalige uitbreiding glastuinbouw;
- Tijdelijk verbod nieuwvesting glastuinbouw;
- Tijdelijk verbod uitbreiding bestaande glastuinbouw;
- Tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw;
- Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied;
- Boringen en graafwerkzaamheden binnen inrichtingen;
- Boringen en graafwerkzaamheden buiten inrichtingen;
- Bodemenergiesystemen, boringen en graafwerkzaamheden binnen inrichtingen;
- Vloeibare stoffen zwaarder dan water binnen inrichtingen;
- Bodemenergiesystemen, boringen en graafwerkzaamheden buiten inrichtingen;
- Vloeibare stoffen zwaarder dan water buiten inrichtingen;
- Afstromend water;
- Verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden;
- Overgangsbepalingen inrichtingen in Boringsvrije zones;
- Overgangsbepalingen activiteiten buiten inrichtingen in Boringsvrije zones;
- Begrenzing Boringsvrije zone
- Begrenzing Gelderse onderdelen van de boringsvrije zones Engelse Werk en Deventer.

Geen van de artikelen is relevant. Het voornemen omvat immers geen glastuinbouw of veehouderijbedrijf, er wordt niet diep in de grond geroerd of geboord en er is geen sprake van het installeren van een bodemenergiesysteem.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Culemborg 2030

De Structuurvisie Culemborg 2030, 'Aantrekkelijk Culemborg' is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011. Deze visie schetst in grote lijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2030. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden. De structuurvisie biedt het ruimtelijk kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties. De Woonvisie Culemborg 2017 – 2026

stelt meerdere doelen: 'Differentiatie en menging', 'Leefbaarheid en woonomgeving' en 'Duurzaamheid en kwaliteit'.

De ruimte is schaars in de gemeente Culemborg. De vraag naar ruimte groeit door trends in de bevolkingsgroei en -samenstelling, maar de beschikbare ruimte groeit niet. Om de toekomstige ontwikkelingen op te vangen en in goede banen te leiden is de structuurvisie van groot belang. Culemborg richt zich op het afronden van woningbouwprojecten die reeds in uitvoering zijn of nog in de pijplijn zitten. Zo zal Culemborg beperkt groeien naar ca. 30.000 inwoners in 2030. Nadat nieuwe woonwijken zijn afgerond zal verder in Culemborg worden gebouwd middels inbreiding. Er zijn daarom geen nieuwe uitbreidingslocaties nodig buiten de huidige rode contouren. Nieuwe woningbouwprojecten moeten zich kwalitatief onderscheiden qua comfort, duurzaamheid, uitstraling ten opzichte van vergelijkbare projecten in de regio. Er wordt in de structuurvisie nadrukkelijk voor gekozen om open te staan voor nieuwe projecten en daar voor te kiezen als deze een meerwaarde voor de stad opleveren.

Culemborg heeft een duurzaam imago en wil dit met toekomstige projecten verder versterken. Woningen dienen flexibel te worden gebouwd, zodat ze langer meegaan gedurende de levensloop van mensen en daarmee duurzamer zijn. Verder moet worden aangesloten op het Milieuperspectief dat in 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Bodem is een belangrijke randvoorwaarde voor reeds lopende en toekomstige ontwikkelingen. De bodem moet in ieder geval geschikt zijn voor de beoogde functie en het beoogde gebruik. Culemborg kent de nota 'Duurzaam Stedelijke Ontwikkeling'. Deze nota beoogt planontwikkeling binnen de gemeente integraal te benaderen. Duurzame ontwikkelingen kenmerken zich door de balans in de belangen van *people*, *planet* en *profit*. Dit uitgangspunt, het vinden van het evenwicht tussen de verschillende belangen, is dé opgave bij ruimtelijke planvorming.

Wat betreft de groenvoorzieningen in de stad wordt zoveel mogelijk vastgehouden aan de hoofdgroenstructuur, zoals die in het Groenstructuurplan is opgenomen. De groene zones langs het riviertje De Meer dienen als een inrichtingsvoorbeeld.

Planspecifiek: Middels inbreiding worden er 3 extra woningen op de locatie gerealiseerd, waarmee voorzien kan worden in een klein deel van de woningbehoefte van Culemborg. In het voorgenomen plan wordt ca. 360 m² aan landschapsontsierende, verouderde agrarische bebouwing op de locatie geamoveerd. Daar komen luxe schuurwoningen van in totaal 198 m² voor terug in de plaats. In essentie leidt het plan tot minder verstening en een toename in de kwaliteit van de landschappelijke waarde.

Binnen het kader van de Woonvisie is de mogelijkheid aanwezig om ruimte te bieden aan bijzondere projecten. Er dient gelet op de prijsklasse van de twee nieuwbouwwoningen op het gebied van duurzaamheid een extra inspanning te worden geleverd. Het doel van dit plan is vier grote woningen in het dure segment te realiseren in een ruimtelijke setting die past binnen de naastgelegen 'Eco-wijk' en qua duurzaamheid gasloos en zo mogelijk als 'nul op de meter' gebouwd zullen worden. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

De nieuwbouwwoningen worden landschappelijk ingepast. Zie bijlage 1 voor het landschappelijk inpassingsplan.

Tevens wordt het cultuurhistorisch waardevolle aanzicht van de Betuwse kap van de hoeve opgeknapt, zie Figuur 2.11, wat zal leiden tot een meerwaarde van het straatbeeld vanaf de Rijksstraatweg.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden.

Uitgangspunt inzake archeologie is het archeologische erfgoed te beschermen op Europees niveau. Ten behoeve hiervan is door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn de verplichtingen aangegaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij archeologische waardevolle terreinen en gebieden met een (middel-) hoge verwachtingswaarde de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart te worden gebracht.

Planspecifiek: De archeologische verwachtingswaarde van het perceel is vastgelegd in voorliggend plan. De locatie is hoofdzakelijk bestemd met 'Waarde – Archeologie 3' en voor een klein deel met 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Voor het bouwen op grond dubbelbestemd met 'Waarde – Archeologie 3', overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor 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 te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Voor het kleine oppervlak dubbelbestemd met 'Waarde – Archeologie 2' op het perceel geldt bovengenoemde bouwregel, maar dan voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m².

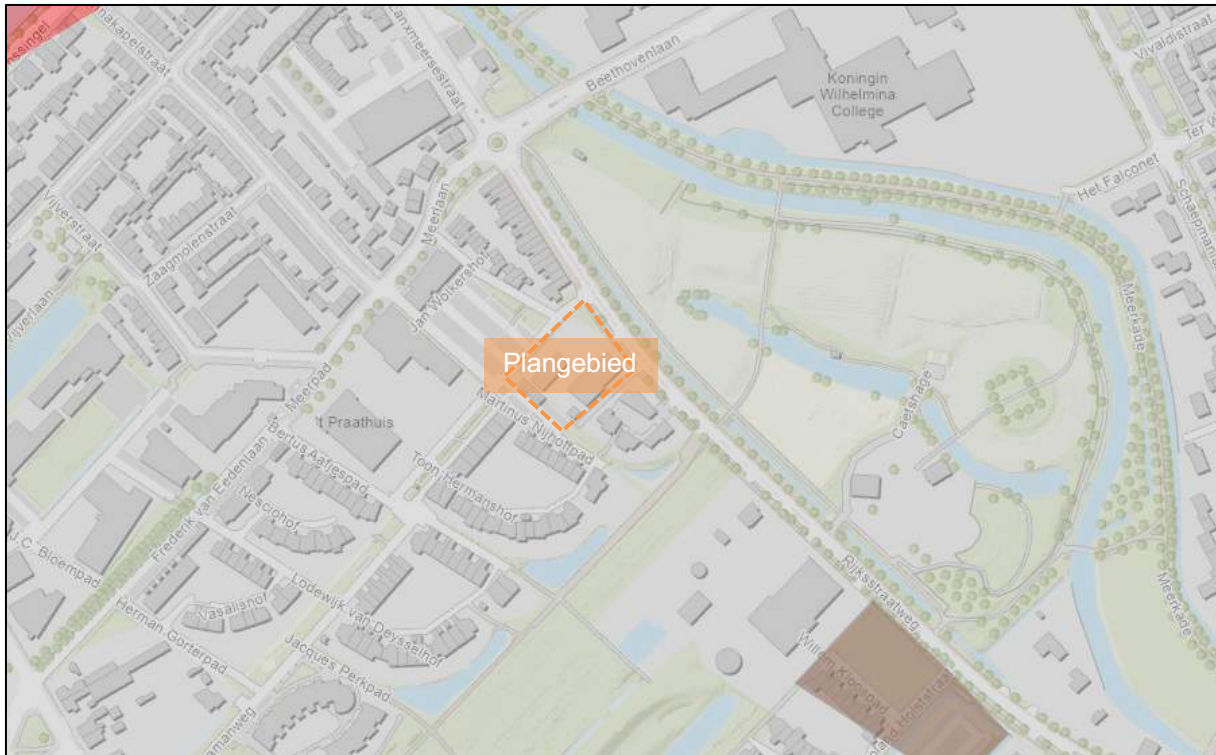
Er wordt niet gebouwd op de grond met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In onderhavig plan is het is geenszins het voornemen om diep in de grond te roeren met de bouw van de nieuwbouwwoningen. Bovendien is het gewenste bouwplan minder dan 500 m², namelijk slechts 360 m², waardoor er voldaan wordt aan de relevante regelgeving wat betreft archeologie. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden voor onderhavig plan.

Mochten er tijdens de uitvoering van sloop- en of bouwwerkzaamheden resten tevoorschijn komen waarvan men kan vermoeden dat ze redelijkerwijs behoudens waardig zijn dan zal dit direct gemeld worden (op grond van artikel 5.10 Erfgoedwet, meldingsplicht archeologische toevalsvondst). De melding wordt officieel bij Onze Minister ingediend. De vinder dient tevens verplicht tegelijkertijd de gemeente Culemborg in te lichten over deze toevalsvondst.

4.1.2 Cultuurhistorie

In het kader van het Rijksbeleid Modernisering van de Monumentenzorg is het sinds 1 januari 2012 wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met cultuurhistorie. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. De ruimtelijke ordening krijgt zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden/verbeteren van cultuurhistorische waarden. Hierbij moet gedacht worden aan historische gebouwen, structuren (rooilijnen; verkavelingsstructuren) en/of landschapselementen (stuwwallen, enken etc.).

Het versterken van de regionale identiteit en eigenheid van Gelderland is een ambitie uit het uitvoeringsprogramma Cultuur & Erfgoed. De regio Rivierenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivierenlandschap met zijn rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen, komgebieden en kleine, landelijke dorpskernen. Het plangebied ligt in de stadskern Culemborg.



Figuur 4.1: Verdiepingskaart cultuurhistorie in de provincie Gelderland.

Planspecifiek: Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische objecten of structuren als hiervoor bedoeld en heeft zelf geen cultuurhistorische waarde. Op afstand is een Rijksmonument en de oude stadskern gelegen. Wat betreft het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de planvorming. De verstening wordt in onderhavig plan verminderd en de architect zorgt dat de vormgeving van de nieuwe woning in lijn is met de omgeving. Overigens is het zo dat de karakteristieke dakvorm van de hoeve weer in ere hersteld zal worden.

4.2 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en leidingen.

Planspecifiek: Het gebied wat uitgegraven wordt is marginaal. Voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden. Hierdoor is het niet aannemelijk dat eventueel aanwezige kabels en leidingen beschadigd zullen worden. Bij particuliere initiatieven wil de gemeente Culemborg tijdig betrokken worden aangaande kabels en leidingen (nuts).

De gemeente zal tijdig betrokken worden bij het uitvoeren van het project. Op die manier kan de gemeente in een vroeg stadium haar belangen behartigen. Namelijk wat de impact is van het eventueel vergroten en/of verzwaren van het huidige kabelnetwerk in de openbare grond. Door het toepassen van warmtepompen of andere innovatieve energiebronnen, kan er meer capaciteit nodig zijn. Er dient rekening gehouden te worden met een doorlooptijd van 5 maanden vanaf het moment dat de gemeente betrokken wordt. In die 5 maanden zitten naast het beoordelen van de schetsontwerpen op dit thema en overlegmomenten, ook de 15 weken voorbereidingstijd die de nutsbedrijven aanhouden voor engineering. De engineering start pas vanaf definitief ontwerp (DO). De kosten worden verhaald bij initiatiefnemers.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling moet gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Feitelijk is er in dit geval geen sprake van nieuwe functies, immers het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan reeds de bestemming wonen. De eerste vraag is daarmee beantwoord.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen milieugezoneerde bedrijven. Wel een tankstation met LPG. De kortste afstand van die inrichting tot de toekomstige woonbebouwing belooft circa 250 m en vormt daardoor geen belemmering.

Planspecifiek: Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor het plan.

4.3.2 Bodem

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Planspecifiek: Aan Van Dijk Geo- en Milieutechniek is opdracht verleend tot het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek. Dit onderzoek, zie bijlage 5, heeft uitgewezen dat:

- De toplaag van de bodem licht is verontreinigd met zware metalen, PAK en de som PCB. Een dergelijke verontreiniging wordt vaker aangetroffen in van oudsher bewoonde gebieden en kan gezien worden als verhoogd achtergrondgehalte;
- De onderlaag van de bodem is over het algemeen, behoudens een als gevolg van de AS3000-correctie licht verhoogd gehalte PCB, niet verhoogd. Een uitzondering hierop vormt ca 35 m² in de noordwesthoek van het perceel, waar sprake is van een sterke verontreiniging met lood en zink. Dit betreft een restverontreiniging behorende bij een in 1999 op het westelijk aangrenzende perceel gesaneerde bodemverontreiniging;
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en zink aangetoond. Dergelijke gehalten kunnen van nature in het grondwater voorkomen en duiden niet op een noemenswaardige verontreiniging. Het sterk verhoogde gehalte aan minerale olie en aromatische koolwaterstoffen is direct te relateren aan de hiervoor genoemde verontreiniging van de onderlaag van de bodem.

Juist op de plaats van de grond- en grondwaterverontreiniging bevindt zich de te handhaven kleine boomgaard, respectievelijk het te handhaven bakhuisje.

Aanvullend is in januari 2020 onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest in de bodem, eveneens door Van Dijk Geo- en Milieutechniek. Uit het briefrapport, zie bijlage 6, volgt dat op een plaats een concentratie asbest is aangetroffen. Deze is vastgesteld als vallend onder de tussenwaarde waardoor geen sprake is van een verontreiniging met asbest.

Concluderend kunnen we stellen dat de milieutechnische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmering vormen voor onderhavig plan.

4.3.3 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 invloedgebied 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 externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedgebied 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. Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

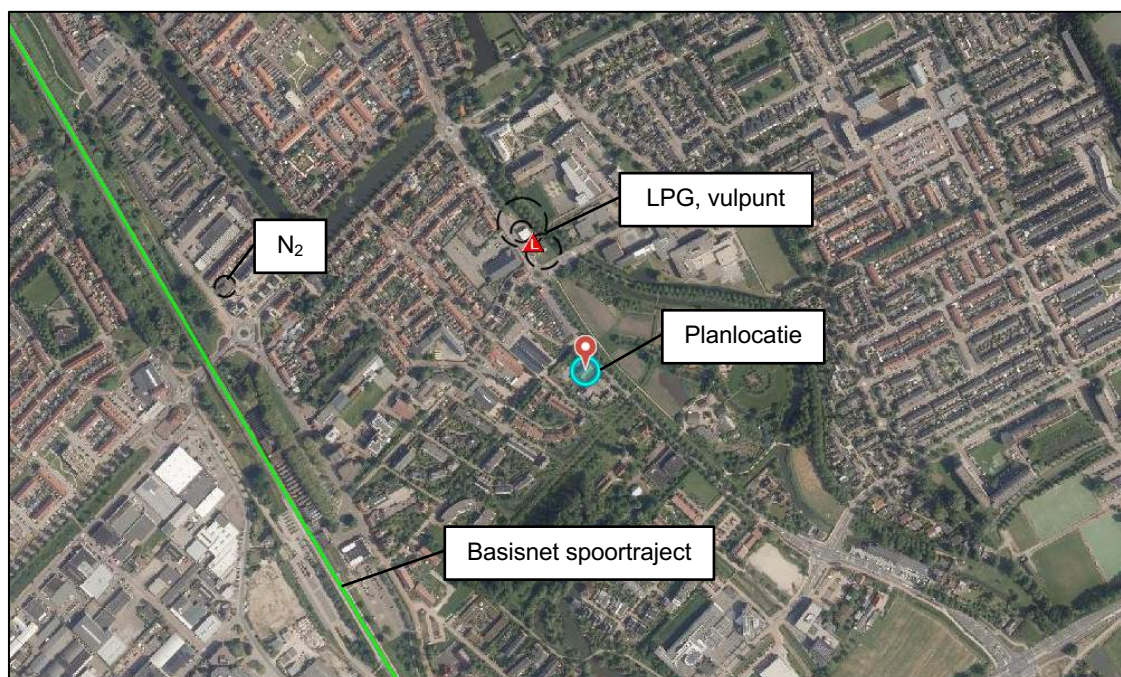
Planspecifiek

Risicovolle activiteiten binnen het plangebied

Het plan voorziet in het mogelijk maken van enkele nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, maar niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of andere stationaire risicobron.

Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied in een gebied ligt met een potentieel significant overstromingsrisico (GPSOR) met een kleine tot middelgrote kans op overstroming van meer dan 5 m.

In Nederland is bescherming tegen overstroming wettelijk geregeld. In de Waterwet en in de provinciale verordeningen is vastgesteld welke veiligheid de waterkringen moeten bieden. Dit is uitgedrukt in veiligheidsnormen. De waterschappen toetsen regelmatig of de keringen aan deze normen voldoen. Als ze niet voldoen voeren de waterschappen de benodigde maatregelen uit.



Figuur 4.2: Risicokaart omgeving plangebied.

Uit de risicokaart (Zie figuur 4.2) blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- het invloedgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Het aspect externe veiligheid is hierdoor voor het plangebied niet relevant.

Buisleidingen

Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Concluderend kunnen we stellen dat er zijn geen belemmeringen voor uitvoering van het plan van initiatiefnemers in het kader van externe veiligheid.

4.3.4 Geluid

Akoestiek wegverkeerlawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Als geluidgevoelige functies worden toegestaan binnen de onderzoekzone van een weg of spoorlijn, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting van wegen en spoorwegen. Wonen is bijvoorbeeld een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Wordt de geluidbelasting overschreden dan zullen geluid reducerende maatregelen getroffen moeten worden. Dit kan zich vertalen in ruimtelijke ingrepen. Dit grijpt direct in op het project.

Het plangebied wordt begrensd door de Rijksstraatweg, Hendrik Marsmanweg en het Martinus Nijhofpad en ligt min of meer in het invloedsgebied van de Beethovenlaan, Meerlaan en Lanxmeersestraat. Uit het door Peutz uitgevoerde onderzoek (bijlage 7) blijkt dat:

- Ten gevolge van de drie laatstgenoemde straten sprake is van geluidsbelastingen van minder dan 48 dB. Deze zijn niet meer weergegeven in het rapport;
- Vanwege wegverkeer over de Rijksstraatweg treden bij de woningen 1 t/m 3 geluidbelastingen tot respectievelijk 60, 53 en 53 dB op, zie Figuur 4.3. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB conform de Wgh wordt niet overschreden. Ter plaatse van woning 4 wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Voor de woningen 1 t/m 3 is daarom een verzoek tot hogere grenswaarde aangevraagd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ter plaatse van de woningen 1 en 2 op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds sprake is van een bouwwerk met een woonfunctie, mogelijk is voor deze woning al eerder een hogere waarde verleend. Binnen de systematiek van de Wgh dient aandacht geschonken te worden aan mogelijk te treffen maatregelen waarmee de geluidbelasting teruggebracht kan worden. Bij het onderzoeken van maatregelen wordt de voorkeursvolgorde bron-overdracht-ontvanger aangehouden. In de notitie van Peutz wordt geconcludeerd dat maatregelen niet voldoende effectief zijn en stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard;
- Beoordeling van de geluidbelasting vanwege de Hendrik Marsmanweg (niet vallend onder het regime van de Wgh) en vanwege de geluidbelasting van alle wegen samen vindt plaats in het kader van goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van de woningen is sprake van gecumuleerde geluidbelastingen van ten hoogste 65 dB (exclusief aftrek). Ter plaatse van de woningen 3 en 4 is sprake van gecumuleerde geluidbelastingen van maximaal 58 dB. Mede gezien de constatering dat voor de hoogst belaste woning geldt dat thans reeds sprake is van een woonbestemming, kan met dergelijke geluidbelastingen gesteld worden dat zeer wel sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Figuur 4.3: Geluidsbelastingen van de woningen.

Akoestiek industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen functies die geluidoverlast produceren.

Concluderend kunnen we stellen dat geluid geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling, mits de vaststelling van de benodigde hogere grenswaarde voor 3 van de 4 te realiseren woningen op grond van de noodzakelijke procedure ingevolge de Wet geluidshinder met succes wordt doorlopen en afgerond.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Het initiatief maakt planologisch gezien een nieuwe woning op de locatie mogelijk. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Planspecifiek: Er worden slechts drie nieuwe woningen opgenomen in het plan. Dit is veel minder dan de drempel van 1.500 woningen vanuit de ministeriële regeling NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3.6 Gebieden – Natuurbeschermingswet en EHS

Natuurbeschermingswet – gebiedsbescherming

In 1992 is door de lidstaten van de Europese Unie (EU) een netwerk van beschermde natuurgebieden opgezet. Dit is het 'Natura 2000 netwerk'. Het netwerk is bedoeld om zowel de vitaliteit als de biodiversiteit op Europees grondgebied te beschermen en te behouden. Hiervoor vormen de Europese Vogelrichtlijn uit 1979 en de habitatrichtlijn uit 1992 de basis.

De gebiedsbescherming was voorheen opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. In artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming is opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Planspecifiek: Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 6 km van het Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid, zie daarvoor ook Figuur 3.1. Vanwege deze grote afstand kan met zekerheid worden gesteld dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten niet verslechtert. De woningen zullen worden aangesloten op het warmtenet van Thermo Bello waardoor de emissies beperkt blijven tot autobewegingen van de bewoners. Deze zullen, gelet op de afstand, niet leiden tot enige depositie in Natura 2000-gebieden. SAB, adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling, heeft op 11 januari 2021 haar onderzoek naar stikstofdepositie gerapporteerd, zie bijlage 8. SAB concludeert dat zowel tijdens de realisatiefase, als tijdens de gebruiksfase significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Natuurbeschermingswet - Soortbescherming

Van Dijk Geo- en Milieutechniek heeft eind juni 2018 een oriënterend onderzoek naar beschermde flora- en fauna in het plangebied uitgevoerd. Het desbetreffende rapport is als bijlage 3 aangehecht. Geconstateerd is dat in de daken van de bestaande opstallen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw kunnen voorkomen. Ook zouden de aanwezige braamstruiken en coniferen mogelijk essentiële schuilplaatsen kunnen bieden aan de huismus aangetroffen.

Het aan Blom Ecologie opgedragen nader onderzoek, waarvan de rapportage aan deze onderbouwing is bijgevoegd als bijlage 9, leidt tot de volgende conclusies:

- **Huisumus**

Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de woning in het plangebied geen functie heeft voor de huismus als nestlocatie. De nestlocaties bevinden zich in woningen die buiten het plangebied vallen. Het plangebied maakt in beperkte mate deel uit van het functioneel habitat, maar niet van essentieel habitat. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van artikel 3.1 lid 2 Wnb.

- **Gierzwaluw**

Tijdens het onderzoek zijn geen nestlocaties van de gierzwaluw vastgesteld. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van artikel 3.1 lid 2 Wnb.

- **Vleermuizen**

Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat er een kraamverblijfplaats van gewone grootoorvleermuizen aanwezig is in het plangebied ter hoogte van de overkapping/zolder aan de achterzijde van de woning. Het plangebied maakt in beperkte mate onderdeel uit van het functioneel habitat. Als gevolg van de beoogde werkzaamheden in het plangebied gaat de kraamverblijfplaats verloren bij de sloop van de aan de woning grenzende schuur en renovatie van de woning. Dit een en ander leidt tot een overtreding van artikel 3.5 lid 2 en 4 Wnb. Op 9 augustus 2019 zijn op de gewenste afstanden vanaf de verblijfplaats vier vleermuiskasten aangebracht. Een ontheffingsaanvraag is ingediend en op 7 september 2020 verleend door de provincie Gelderland.

- **Overige soorten**

Tijdens het onderzoek is ook gelet op nesten en/of verblijfplaatsen van andere soorten in het plangebied. Er is één nest van een koolmees aangetroffen buiten het plangebied. Ten aanzien van dit nest worden geen negatieve effecten verwacht ten gevolge van de beoogde ingreep.

Natuur vormt, in beginsel, geen belemmering voor het plan. Voordat de gevel van de schuur, grenzend aan de woning gesloopt wordt en gestart wordt met de dakrenovatie dient door een deskundig ecooloog

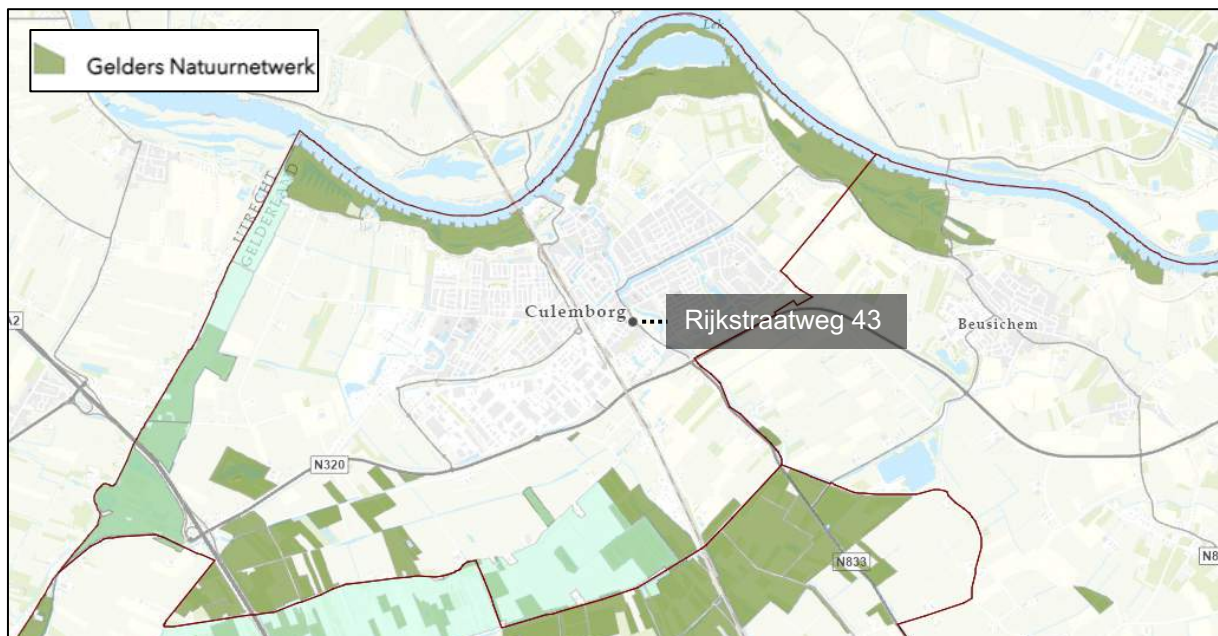
vastgesteld te worden dat de grootoorvleermuizen geen gebruik meer maken van de aldaar aangetroffen kraamverblijfplaats.

Gelders Natuurnetwerk

De ecologische hoofdstructuur vormt een netwerk van natuurgebieden op nationaal en internationaal (lees: Natura - 2000) niveau. Het concept is vastgelegd in het Natuurbeleidsplan en nader ingevuld in de Nota ruimte. De begrenzing van de ecologische hoofdstructuur is door de verschillende provincies bepaald en vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij de ecologische hoofdstructuur zijn mogelijk als het de werking van deze niet bedreigt. Bij de ecologische hoofdstructuur is de saldo benadering van toepassing. Een eventuele aantasting hoeft niet te leiden tot een verbod als de werking van de ecologische infrastructuur op een andere wijze gegarandeerd wordt.

De provincie Gelderland heeft de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Intensieve samenwerking tussen Gelderse partners heeft geleid tot een samenhangend omgevingsbeleid voor natuur- en landschap aan de hand van verschillende ruimtelijke categorieën en andere instrumenten. Om de nieuwe verantwoordelijkheid van de provincie te benadrukken spreekt de provincie niet meer van een Ecologische Hoofdstructuur, maar van het Gelders Natuurnetwerk.

Planspecifiek: In figuur 4.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen het Gelders Natuurnetwerk is gelegen. Derhalve heeft de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige effecten op deze gebieden. Zie bijlage 8 voor de resultaten van de stikstofberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase van onderhavig plan. De uitkomsten van de berekeningen staan het plan niet in de weg. De resultaten laten zien dat er geen sprake is van stikstofdepositie in Natura-2000 gebieden.



Figuur 4.4: Plangebied ten opzichte van GNN.

4.4 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Verkeersroute

De bestaande inrit naar de boerderij sluit aan op de Rijksweg, één van de toegangswegen naar het centrum van Culemborg. Deze weg heeft aan beide zijden een vrij liggend fietspad. De afstanden tussen de erfgrans en het fietspad, respectievelijk het fietspad en de rand van de weg zijn beperkt,

althans ruim minder dan de lengte van een gemiddelde personenauto, reden waarom het handhaven van deze inrit verkeerstechnisch niet de ideale oplossing biedt. Vanuit stedenbouwkundig (en cultuurhistorisch) oogpunt is juist deze inrit van bijzondere betekenis en van belang om het erf en de boerderij in de bij de oorspronkelijke functie behorende context te houden, waarbij uitgangspunt is dat het gebruik hiervan tot een minimum beperkt wordt. De uitrit (locatie en afmeting) alsook de aansluiting op de Rijksweg blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie omdat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is. De uitrit wordt wel afgesloten voor auto's / motorvoertuigen en alleen toegankelijk voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Aan de noordwest zijde van het perceel komt een nieuwe ontsluiting naar de Hendrik Marsmanweg. Via de Hendrik Marsmanweg wordt het perceel ontsloten op de Rijksweg.

Vanaf de Rijksweg verloopt de route van het verkeer noordwaarts naar de veerweg waar, na de oversteek over rivier de Lek, het verkeer de route over de Lekdijk naar de Schalkwijkseweg richting Houten kan vervolgen. Vanaf de planlocatie kruist het verkeer via de Rijksweg zuidwaarts met de Provincialeweg N320. Westwaarts ontsluit de N320 op de A2 richting Amsterdam of Eindhoven. Oostwaarts gaat de N320 richting Kesteren. De Rijksweg loopt zuidwaarts verder als de N833 naar Geldermalsen.

Zie voor de routes ook Figuur 4.5 op de volgende pagina.



Figuur 4.5: Verkeersroutes vanuit plangebied.

Parkeren

Het parkeren is geheel binnen het plangebied op eigen terrein te realiseren. In 2020 is de nieuwe nota parkeernormen Culemborg vastgesteld. Volgens de rekenmodule parkeren dienen er afgerond 10 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn, zie bijlage 10. Er is uitgegaan van een bouwproject in 2020 e.v. en het perceel valt binnen het centrum. Er is voldoende ruimte op het terrein om te voorzien in 10 parkeerplaatsen. Aan de eis ten aanzien van parkeren kan worden voldaan.

Planspecifiek: Zowel vanuit verkeerskundig oogpunt als vanuit het parkeerkundig oogpunt levert dit plan geen bezwaren op voor het voorgenomen initiatief.

4.5 Beleid Waterschap

4.5.1 Waterhuishouding

Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen, dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium wordt overlegd met de waterbeheerders. Zie bijlage 4 voor de resultaten van de watertoets.

Planspecifiek: Het plangebied beslaat 2.300 m² waarvan is circa 1.600 m² bebouwd, casu quo verhard. Na realisatie van het plan zal dit circa 1.550 m² bebouwing en halfverharding zijn. Overigens zal ook extra verharding buiten het plangebied gerealiseerd worden. De nieuwe inrit aan het Martinus Nijhoffpad, leidt tot het opschuiven van parkeerplaatsen waardoor 17 m² extra verharding ontstaat. De oppervlakte die als tuininrichting nog aangelegd zou kunnen worden is zo beperkt dat de oppervlakte extra verharding altijd minder dan 500 m² zal zijn, compensatie is dus niet nodig.

Alleen aan de noordzijde van de Rijksweg bevindt zich een A-watgang, overigens zijn er geen watgangen in of rondom het plangebied aanwezig. Aan de westzijde bevindt zich wel een droge sloot.

Het grondwater binnen het plangebied vormt geen belemmering. Bij de nieuwbouw wordt 2,80 meter plus NAP als peil aangehouden om instroom te vermijden.

Water vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.5.2 KRW

In 2000 hebben de EU-lidstaten de Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgesteld. De belangrijkste doelen van de KRW zijn de algemene bescherming en verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewateren, van de grondwaterkwantiteit, de specifieke bescherming en verbetering van beschermde gebieden, met als drijfveer het duurzaam gebruik van water. Om deze doelen te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren.

Het maatregelenprogramma bestaat in Nederland uit de optelsom van alle maatregelen voor de uitvoering van de KRW die zijn opgenomen in de waterplannen op grond van de Waterwet: het Nationale Waterplan, het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren, de regionale waterplannen en de beheerplannen voor de regionale wateren. Het Rijk voert de regie op hoofdlijnen en is verantwoordelijk voor het vastleggen van doelen en maatregelen voor de Rijkswateren.

Planspecifiek: De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op de verandering van een bestaand erf. In de huidige situatie is ca. 1.600 m² bebouwd. Er worden bijgebouwen geamoveerd. Het oppervlak hiervan is ca. 360 m². Daarvoor komt een dubbelwoning terug in te plaats met een oppervlakte van 198 m². Na realisatie van het plan zal circa 1.550 m² van de percelen uit bebouwing en halfverharding bestaan. Het verhard oppervlakte wordt op de locatie verminderd wat leidt tot een eenvoudigere infiltratie van het hemelwater. Het plan heeft geen nadelige effecten op het oppervlakte- en grondwater. Het voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

4.5.3 Waterbeheerprogramma 2016-2021

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel "Koers houden, kansen benutten". Het programma is op 22 december 2015 in werking getreden. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap Rivierenland in de planperiode (2016 – 2021) wil bereiken en op welke manier.

De speerpunten uit het waterbeheerprogramma zijn:

- Een veilig rivierengebied: Verbeteren en versterken van dijken en boezemkades met daarnaast oog voor oplossingen door aanpassingen in de ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. Evacuatie);
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen;
- Anticiperen op klimaatveranderingen: een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie.

Planspecifiek: In onderhavig plan is sprake van het amoveren van verouderde agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van nieuwe woningen. Derhalve is het opstellen van een watertoets noodzakelijk. Zie bijlage 4 voor de uitkomsten van de watertoets.

4.5.4 Keur Waterschap Rivierenland 2014

De Keur Waterschap Rivierenland 2014 is vastgesteld op 1 januari 2015 en vervolgens enkele malen gewijzigd. Hierin zijn regels opgenomen om te voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Op de leggers staan de oppervlaktewateren en dijken aangegeven die in beheer zijn het bij waterschap en waarop de keur van toepassing is.

Figuur 4.6 geeft de legger van Waterschap Rivierenland ter plaatse van het plangebied (oranje gestippeld) weer.



Figuur 4.6: Legger ter plaatse van het plangebied.

Planspecifiek: De planlocatie is gelegen in de stadskern van Culemborg. De aanwezige watergangen nabij de planlocatie hebben geenszins nadelige effecten op het planvoornemen. Het voorgenomen plan heeft geen directe invloed op de waterwerken, immers is er ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding

geen waterwerk aanwezig. Het verhard oppervlak neemt ook niet toe. Derhalve is watercompensatie niet noodzakelijk.

4.5.5 Watertakenplan Culemborg 2019 - 2023

De gemeente Culemborg en het waterschap hebben op 4 april 2019 het Watertakenplan Culemborg 2019 - 2023 vastgesteld. Voor de planperiode 2019 – 2023 zijn de hoofdpunten uit het beleid:

- De basis op orde houden: doelmatig beheer en onderhoud van bestaande assets;
- Anticiperen op klimaatverandering;
- Een duurzame kostendekkende rioolheffing.

De komende planperiode worden in het kader van de gemeentelijk zorgplichten een aantal onderzoeken en maatregelen uitgevoerd. Op een aantal plekken worden waterbergingen aangelegd en meerdere gebieden worden afgekoppeld t.b.v. klimaatadaptatie. Daarnaast vinden de reguleren beheer- en onderhoudsactiviteiten plaats.

Planspecifiek: Het voorgenomen plan heeft geen invloed op het Watertakenplan.

4.6 Ladder duurzame verstedelijking

In het nationale ruimtelijke beleid is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Bij elk project moet allereerst worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Hiernaast moet worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat bij kleinschalige projecten, zoals de bouw van enkele woningen, geen toetsing vereist wordt. De toevoeging van drie nieuwe woningen in het plangebied is zo beperkt dat toetsing achterwege kan blijven.

4.7 Duurzaamheid

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) is aangenomen. Hierdoor hoeft nieuwbouw vanaf 1 juli 2018 niet meer verplicht te worden aangesloten op aardgas. De initiatiefnemers zullen de geplande woningen gasloos uitvoeren. De woningen zijn ontworpen als bijna energie neutrale woningen.

5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Rijksstraatweg 43 te Culemborg betreft een particulier initiatief. De kosten voor deze ruimtelijke ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers. Dat geldt ook voor de overige kosten, waaronder het wettelijk voorgeschreven kostenverhaal, die aan de realisatie van voorliggende plan verbonden zijn.

Voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Rijksstraatweg 43, die de bouw van 4 woningen omvat, zal met de initiatiefnemers voor de start van de ruimtelijke procedure een anterieure overeenkomst worden gesloten. In deze anterieure overeenkomst zal het voorgeschreven kostenverhaal (plan- en ontwikkelkosten en het risico op planschade) bij deze ruimtelijke ontwikkeling nader worden geregeld en verzekerd. Op deze wijze is het kostenverhaal bij dit ruimtelijk plan vooraf en 'anderszins verzekerd' en kan op grond daarvan van het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, worden afgezien. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. Er zal een omgevingsdialoog plaatsvinden met omwonenden.

Bijlages in :b_NL.IMRO.0216.OVRijksstraatweg43-ON01

- Bijlage 1. Landschappelijke inpassing
B18 Landschappelijk inpassingsplan, d.d. 05-10-2021
- Bijlage 2. Tekeningen beoogde situatie Rijksstraatweg 43, Culemborg
B05 Plattegronden schuurwoningen, d.d. 04-10-2019
B12 Gevelaanzichten schuurwoningen, d.d. 04-10-2019
B10 Gevelaanzicht bestaande boerderij, d.d. 02-08-2018
B04 Plattegronden boerderij na renovatie, d.d. 04-10-2019
B13 Doorsnede boerderij na renovatie, d.d. 01-10-2019
- Bijlage 3. Quick Scan Ecologie Rijksstraatweg 43 Culemborg
B38 Quickscan flora en fauna, d.d. 29-05-2018
- Bijlage 4. Watertoets
- Bijlage 5. Bodem- en grondwateronderzoek
B40 Verkennend bodemonderzoek, d.d. 09-07-2018
- Bijlage 6. Briefrapport aanwezigheid van asbest in de bodem
B41 Verkennend bodemonderzoek, d.d. 03-02-2021
- Bijlage 7. Akoestisch onderzoek
B42 Akoestisch onderzoek, d.d. 10-03-2022
- Bijlage 8. AERIUS berekeningen aanleg- en gebruiksfase
B43 Aeriusberekening aanleg en gebruiksfase, d.d. 28-01-2023
B44 Onderbouwing stikstof aanleg en gebruiksfase, ingediend 22-02-2023
- Bijlage 9. Ecologisch onderzoek
B39 Aanvullend onderzoek flora en fauna, d.d. 10-10-2019
- Bijlage 10. Rekenmodule parkeren 2020