

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING **(bij omgevingsvergunning)**

VIJF LUXE TINY HOUSES

Anna Blamanweg, Culemborg



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(bij omgevingsvergunning)

VIJF LUXE TINY HOUSES

Anna Blamanweg, Culemborg

Datum:

november 2020

Identificatie:

NL.IMRO.0216.PBAnnaBlamanweg-ON01

Datum vaststelling:

Inhoud

1. Inleiding	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Het plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2. Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Het initiatief	9
2.3 Welstand	10
2.4 Bouwbesluit	10
2.5 Stedenbouw	10
2.6 Verkeer	10
2.7 Parkeren	10
2.7 Inpassing in de wijk	11
3. Beleidskader	12
3.1 Rijk	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	12
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Gemeentelijke structuurvisie	13
4. Milieuaspecten	14
4.1 Bodem	14
4.2 Water	15
4.3 Geluid	16
4.4 Natuur	17
4.5 Onderzoek boomgaard	18
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Cultuurhistorie en Archeologie	19
4.8 Externe veiligheid	20
4.9 Bedrijven en milieuzonering	22
4.10 Kabels en leidingen	24
5. Uitvoerbaarheid	25
5.1 Financiële toelichting	25
5.2 Procedure	25

Bijlagen	26
Bijlage 1: Bodemonderzoek.....	26
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek.....	26
Bijlage 3: Ecologisch onderzoek	26
Bijlage 4: Digitale watertoets	26
Bijlage 5: Tekeningen.....	26
Bijlage 6: Aanvullend ecologisch onderzoek.....	26

1. Inleiding

1.1 Algemeen

In de wijk EVA-Lanxmeer van Culemborg wordt een wonigbouwlocatie ontwikkeld. Voor deze ontwikkeling is reeds het bestemmingsplan “Lanxmeer” opgesteld. In dit bestemmingsplan is voorzien in grondgebonden woningen, in de vorm vijf aaneengesloten woningen. Door veranderingen in de woningmarkt is ervoor gekozen deze woningen te vervangen door vijf luxe tiny houses.

Het plangebied wat nu als grasland is ingericht ligt op de hoek van het Douwes Dekkerpad en de Anna Blamanweg. De vereniging klein Lanxmeer (vanaf hier de initiatiefnemers) heeft het voornemen om op dit perceel vijf zogeheten tiny houses te bouwen. Deze huizen hebben een klein oppervlak van ongeveer 45 m². De initiatiefnemers willen met dit project aansluiten op de waarden van Lanxmeer als ecowijk. De huisjes zullen worden gebouwd met het oog op duurzaamheid, circulair bouwen, gemeenschapszin en een karakter dat passend is bij Lanxmeer. Aangezien deze woningen een verdieping krijgen waardoor de brutovloeroppervlakte circa 65 m² bedraagt spreken wij liever van vijf (kleine) luxe tiny houses.

Het perceel valt binnen het bestemmingplan “Lanxmeer”, hierin geldt voor het betreffende kavel een woonbestemming. Echter de bouwaanduiding (aaneengesloten) en het bouwvlak komen niet overeen met de plannen van de initiatiefnemer. Om de nieuwbouw mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt om voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen. Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, waarin wordt aangegeven op welke aspecten wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan en waarin wordt gemotiveerd dat de afwijking niet in strijd is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de vijf luxe tiny houses.

1.2 Het plangebied

Het perceel bevindt zich aan de Anna Blamanweg. Aan de zuidwesterlijke zijde grenst het perceel aan het Douwes Dekkerpad. Aan de zuidoostelijke zijde grenst het perceel aan een watergang met daarachter een waterwingebied dat is gebonden aan de activiteiten van Vitens. Aan de noordoostelijke zijde grenst het plangebied aan het wooncomplex Het Kwarteeel. In figuur 1 is het plangebied op de kaart weergegeven. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Culemborg, sectie C, perceel 3794. Dit perceel heeft een grootte van 15.961 m².



Figuur 1, plangebied Bron: Globespotter



Figuur 2, plangebied Bron: Perceelloep.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen "Lanxmeer", "Paraplubestemmingsplan Archeologie" en het "parapluplan parkeernormen" van toepassing. Hierbij regelt het "parapluplan parkeernormen" alleen de parkeernorm. In het vigerend bestemmingsplan "Lanxmeer", vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg op 3 januari 2011, heeft het perceel de bestemmingen Wonen, Groen en Verkeer - Verblijfsgebied.

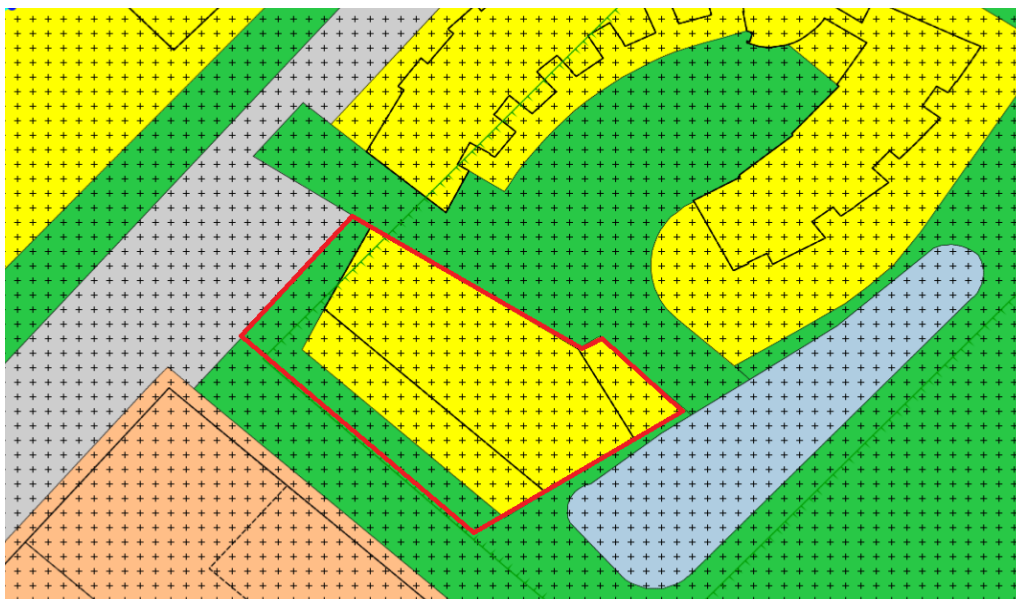
De gronden binnen de bestemming Wonen zijn ter plaatse van het plangebied bestemd voor aaneengebouwde woningen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, aan-huis-verbonden beroepen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en tuinen, erven en verharding.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder anderen bestemd voor voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en bestaande parkeervoorzieningen.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder anderen bestemd voor parkeervoorzieningen.

In figuur 3 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan met in rood omlijnd het plangebied.



Figuur 3, bestemming plangebied Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Naast deze bestemmingen geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming waarde – Archeologie 3. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Een groot deel van het plangebied valt binnen de gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied. Deze gronden zijn mede bestemd voor de waterwinning en de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Dit betekent dat er binnen dit gebied alleen bouwwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd die door het bestemmingsplan zijn toegestaan.

De geplande activiteiten, wonen en parkeren passen geheel binnen het vigerende bestemmingsplan. Echter de vijf luxe tiny houses passen niet geheel in het bouwvlak en daarnaast wijkt de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' ook af van de plannen van de initiatiefnemer. Om het plan te realiseren is een wijziging nodig van het bestemmingsplan voor dit perceel. Deze wijziging wordt vormgegeven door de omgevingsvergunning met afwijken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de huidige situatie, aan het initiatief en aan de inpassing ervan op de locatie aan de Anna Blamanweg. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden de verschillende milieuaspecten toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt op korte afstand van het NS station en naast woongroep het Kwarteel.

2.2 Het initiatief

De initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van vijf luxe tiny houses.

De nieuwbouw aan de Anna Blamanweg zal aan de voorzijde bestaan uit een half-verharde parkeerplaats waar ten behoeven van de te bouwen huizen zes nieuwe parkeerplekken zullen worden toegevoegd aan de nu bestaande zes parkeerplekken. De woningen zelf worden in een waaivorm aan de zuidwesterlijke en zuidoostelijke zijde van het perceel gebouwd. De voorzijden van de woningen worden gericht op een mandelig gebied dat grenst aan het perceel van het Kwarteel. In de noordoostelijke hoek van het mandelige gebied wordt een berging/fietsenhok gebouwd die is bedoeld voor gezamenlijk gebruik door de bewoners.

De woningen worden gebouwd op kavels van 126m². De vijf woningen krijgen op de begane grond een oppervlakte van circa 45m² en bestaan uit twee bouwlagen met kap waarbij de maximale bouwhoogte 7 meter is.



Figuur 4, Plattegrond en impressie vijf luxe Tiny Houses

De goothoogte bedraagt ongeveer 4,3m en de nokhoogte bedraagt ongeveer 5,8m. Er is een gezamenlijke berging gesitueerd op en heeft een goot- en nokhoogte van ongeveer 3m. Er wordt gezocht naar een mooie aansluiting op elkaar.

De huizen worden energiezuinig en ecologisch gebouwd. Er worden duurzame en gezonde materialen gebruikt zoals zonnepanelen, milieu vriendelijke waterhuishouding, groene daken en gebruik van natuurlijke isolatiematerialen.

De vereniging Klein Lanxmeer stelt zich ten doel om een aantal duurzame, ecologische Tiny Houses te realiseren in de ecologische wijk Lanxmeer te Culemborg. De vereniging bestaat uit een bonte mix van particulieren. Een gedeelte woont al in de wijk of elders in Culemborg, de anderen zijn van plan om zich in de wijk te huisvesten.

Het Tiny House project is begonnen met één vereniging: de vereniging Klein Lanxmeer. Nadat op beide bouw kavels een zelfstandige groep is gevormd wordt in gezamenlijk overleg besloten 'uit elkaar te gaan'. De Vereniging Klein Lanxmeer richt zich op de groep die wil gaan bouwen op het bouw kavel aan de Anna Blamanweg: genaamd 'het Kwintet'. De groep die gaat bouwen op het

andere bouwkegel gaat zelfstandig verder als 'De Twijgenhof' en zij hebben in april 2019 zelf een vereniging opgericht. De ontwikkeling, de administratie, de contributie en de afspraken worden door elke vereniging afzonderlijk geregeld. Vóór het ontstaan van de beide verenigingen is in samenspraak met de BEL (Bewoners Vereniging Lanxmeer) een zorgvuldige procedure doorlopen, waarin bewoners van de wijk Lanxmeer als eerste de mogelijkheid gekregen hebben om zich aan te sluiten. Op basis van de BEL-lijst (nieuwe instromers worden ook verplicht lid van de BEL) is een rangvolgorde-lijst vastgesteld en een procedure voor toelating van nieuwe leden op de wachtlijsten van Klein Lanxmeer en Twijgenhof.

2.3 Welstand

Alle woningen worden hetzelfde uitgevoerd waardoor er een familiaal beeld ontstaat. Voor het materiaalgebruik wordt gestreefd naar natuurlijke materialen. Voor de gevel wordt als hoofdmateriaal verduurzaamd hout toegepast. Het hout wordt behandeld in verband met de brandoverslag. Hierdoor vergrijsd het hout egalier. Om aansluiting te vinden met de rest van de wijk krijgen de kozijnen een kleur die voorkomt op het kleurenpalet van de wijk Lanxmeer. In het geval van deze Tiny houses zijn dat D6.40.50 en E8.40.70. De tiny houses krijgen een 'groen' dak met zonnepanelen.

2.4 Bouwbesluit

In het bouwbesluit zijn nog geen specifieke eisen opgenomen voor tiny houses. Een tiny house zal dus moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Wanneer de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt gedaan door een particulier en het een woonfunctie is die wordt gebouwd in particulier opdrachtgeverschap als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening of die wordt bewoond door de eigenaar dan zijn er voor een aantal aspecten minder strenge eisen in het Bouwbesluit.

2.5 Stedenbouw

Deoriëntatie van de woningen met de grote puizen aan de zijden van het mandelig hofje zorgen voor een verbondenheid met elkaar. De voordeuren zijn goed zichtbaar aan de lange zijde van de woningen. Het mandelig gebied is de verbindende factor voor de vijf huisjes. Hier loopt een pad doorheen die de parkeerplaats en de woningen met elkaar verbindt.

2.6 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten bij de Anna Blamanweg en het Douwes Dekker pad.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 318: Toekomstbestendig parkeren.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende werking voor deze vijf woningen te bepalen aan de hand van de kengetallen. Voor een vrijstaande woning geldt een kencijfer van minimaal 7,6 mvt/etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van maximaal 8,4 mvt/etmaal. Voor de vijf woningen geldt dat de verkeersaantrekkende werking maximaal 42 mvt/etmaal bedraagt.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met maximaal 13 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

2.7 Parkeren

Bij de nieuwe indeling van het parkeerterrein is goed gekeken naar de inrichting van het omliggende openbare gebied. Drie bestaande parkeerplaatsen worden hergebruikt, er is goed gekeken naar het

aansluitende fietspad en de parkeerplaats heeft een omranding van ongeveer een halve meter tot een meter ruimte om de bestaande haag te handhaven en waar nodig aan te vullen.

Op basis van de publicatie 'Nota Parkeernormen 2020-2025' van de gemeente Culemborg kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor een luxe tiny house in het gebied centrum geldt een minimale parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Voor de locatie geldt dan een minimale parkeernorm van 6,5 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met de ligging in het centrum.

Er worden in verband met dit project **zes nieuwe** gerealiseerd boven op de al zeven bestaande parkeerplaatsen. De locatie voldoet dus ruim aan de norm voor gevraagde parkeerplaatsen. De materialisering van de parkeerplaatsen gebeurt zoals overal in Lanxmeer door middel van waterdoorlatend materiaal.

Fiets

Op basis van de publicatie 'Nota Parkeernormen 2020-2025' van de gemeente Culemborg kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie voor fietsen. Voor een vrijstaande woning geldt een minimale parkeernorm van 2 fiets parkeerplaatsen per woning. Voor de locatie geldt dan een minimale parkeernorm van 10 fiets parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met panden in rest bebouwde kom. In de te realiseren berging is ruimte om de fietsen te stallen.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.7 Inpassing in de wijk

Het kavel waar de bouw zal gaan plaatsvinden heeft in het vigerende bestemmingsplan al de mogelijkheid voor de bouw van woningen in een aaneengesloten bouwblok. De maximaal toegestane goothoogte voor dit gebouw is 9 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter.

De te realiseren woningen passen ruim binnen de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. De bouwvlakken van de woningen zijn kleiner en passen binnen het bouwvlak dat in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. De totale bouwmassa van voorliggend plan is aanzienlijk minder dan de mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan.

Het ontwerp en de bouwstijl van de huisjes sluit zoveel mogelijk aan op de omgeving en op de waarden waarmee de ecowijk is ingericht. Concreet betekent dit dat er gebruik zal worden gemaakt van natuurlijke bouwmaterialen zoals hout en HSB bouw als bouwmethode. Daarnaast worden er groenelementen zoals een groendak in het ontwerp opgenomen.

3. Beleidskader

Voorliggend plan betreft enkel de vervanging van vier tot vijf grondgebonden woningen in vijf (kleine) luxe tiny houses. In het kader van het bestemmingsplan “Lanxmeer” is het geldend ruimtelijk beleid reeds behandeld en onderbouwd waarom de totale ontwikkeling van Lanxmeer past binnen het beleidskader. Voor deze onderbouwing wordt derhalve verwezen naar het bestemmingsplan Lanxmeer.

3.1 Rijk

Het voornemen betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met de rijksbelangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De onderwerpen van nationaal belang zijn niet van toepassing op deze locatie en dit initiatief. Voorts wordt het voornemen niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het een transformatie betreft in binnenstedelijk gebied en het de toevoeging van een klein aantal woningen betreft. De Ladder voor duurzame ontwikkeling hoeft derhalve niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Voor het provinciaal beleid is er gekeken naar de omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’. Deze is vastgesteld op 19 december 2018.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeert de provincie Gelderland in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Ze geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Ze gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden ze uit aan de randen van onze steden of dorpen.

De provincie Gelderland streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo versterkt de provincie de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland: nu en in de toekomst.

De provincies heeft hierbij de volgende ambities:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Ze benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In **2035** zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in **2050** klimaatneutraal.
- Ze gaan in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. Ze hebben specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
- Ze stimuleren innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

Conclusie

De ontwikkeling van vijf tiny houses sluit aan bij het beleid van de Provincie. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Ook draagt het bij aan een divers woonmilieu.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren, deze is vastgesteld op Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, leggen ze bij het uitvoeren van de taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Ze geven hier richting 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 hebben ze alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Ze hebben daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen.

Conclusie

Deze ontwikkeling sluit aan bij de regels over woon- en leefklimaat en draagt zo bij aan de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijke structuurvisie

In 2010 heeft de gemeente Culemborg de structuurvisie Culemborg 2030 opgesteld 'Aantrekkelijk Culemborg'. In deze visie wordt ingegaan op het thema wonen. Culemborg heeft geen taak om te groeien, bovendien zal het aantal inwoners zich vanaf 2035 waarschijnlijk stabiliseren. Wel zal de huishoudenverdunding door blijven gaan, waardoor er sprake is van een blijvende vraag naar nieuwe woningen. Over de wijk Lanxmeer wordt hier het volgende in beschreven;

"Lanxmeer is een nieuwbouwwijk die sinds 1999 in ontwikkeling is. Het betreft een bijzondere woonwijk, omdat de duurzaamheidsprincipes heel hoog in het vaandel staan. In totaal zijn er nog vijf locaties in de wijk waar in totaal ongeveer 165 woningen kunnen worden gerealiseerd."

Conclusie

Met vijf tiny houses wordt bijgedragen aan het gemeentelijk beleid, er worden extra woningen in Lanxmeer gerealiseerd met dit plan.

4. Milieuaspecten

Voorliggend plan betreft enkel de vervanging van vier tot vijf grondgebonden woningen in vijf (kleine) luxe tiny houses. In het kader van het bestemmingsplan "Lanxmeer" zijn alle milieu-hygiënische en planologische aspecten reeds verantwoord. Ten opzichte van het oude plan is het aantal woningen gelijk gebleven, de maximale bouwhoogte is verminderd en het verhard oppervlak is zelfs afgenomen. Zodoende zorgt de vervanging van de grondgebonden woningen in vijf woningen niet voor een verslechtering ten opzichte van de reeds uitgevoerde onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan "Lanxmeer". Voor deze verantwoording wordt derhalve verwezen naar het bestemmingsplan "Lanxmeer".

Bodemonderzoek, geluidsonderzoek en het verkennend natuurwaardenonderzoek is uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning. Genoemde rapporten zijn als bijlagen toegevoegd. Voor voorliggend plan is een waterparagraaf opgesteld.

4.1 Bodem

Er is een actualiserend milieukundig bodemonderzoek verricht op de locatie Lanxmeer (deellocatie 5c, naast Douwes Dekkerpad) te Culemborg. Onderzoek is verricht door IDDS te Noordwijk.

Aanleiding en doelstelling onderzoek

Het actualiserend onderzoek is uitgevoerd in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). In het kader van de Woningwet/Gemeentelijke Bouwverordening dient een omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage inzake de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het eerder uitgevoerde bodemonderzoek uit 2011 is inmiddels gedeeltelijk verouderd en dient te worden geactualiseerd.

Op de locatie is grond opgebracht in het kader van het bouwrijp maken van de locatie. De opgebrachte grond zal tot een diepte van 0,8 m-mv worden ontgraven en afgevoerd. De kwaliteit van deze opgebrachte grond is, gelijktijdig met het verkennend milieukundig bodemonderzoek, onderzocht door middel van een partijkeuring conform Besluit bodemkwaliteit. Ten einde de afzet- en hergebruiksmogelijkheden te bepalen. De rapportage van deze partijkeuring is bijgevoegd in bijlage 8 van het bodemonderzoek.

Aangezien de opgebrachte grond tot 0,8 m-mv middels een partijkeuring wordt onderzocht behelst het onderhavige onderzoek uitsluitend de bodemlaag van 0,8-1,3 m-mv, de toekomstige bovengrond.

Doel van het onderzoek is vast te stellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie, is de norm NEN 5740 (onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NNI, januari 2009) gehanteerd. Deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij een verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en eventueel vrijkomende grond. Omdat sprake is van een actualisatie van het bodemonderzoek uit 2011, wordt onderzoek naar het grondwater niet nodig geacht. Derhalve is in afwijking op de NEN 5740 geen onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van het grondwater.

Conclusies

Aan de hand van de resultaten van het actualiserend onderzoek en het onderzoek uit 2011 kan het volgende worden geconcludeerd:

- De onderzochte bodemlaag zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen waargenomen.

- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Tijdens het onderzoek uit 2011 zijn zowel in de bovengrond als in de ondergrond lood licht verhoogd aangetroffen. Teven is in de bovengrond PAK licht verhoogd aangetroffen.
- Uit onderhavig onderzoek in de onderzochte bodemlaag blijkt deze niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Gelet op de onderzoeksresultaten kan de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie worden gehandhaafd.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieu hygiënisch oogpunt niet voorzien.

Beperkingen inzake de voortzetting van het huidige bodemgebruik van de onderzoekslocatie worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieu hygiënisch oogpunt niet voorzien.

Aanbevelingen

Wij adviseren om de onderzoeksresultaten voor te leggen aan het bevoegd gezag, zijnde Omgevingsdienst Rivierenland, om na te gaan of zij kunnen instemmen met de onderzoeksresultaten en bovengenoemde conclusies ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond van de onderzochte bodemlaag vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt verwacht dat vrijkomende grond van de onderzochte bodemlaag zonder beperkingen kan worden hergebruikt (vrij toepasbaar). De partij grond waar het terrein mee opgehoogd is reeds onderzocht door middel van een partijkeuring (zie bijlage 8 van het bodemrapport).

4.2 Water

Bij elke ruimtelijke onderbouwing is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt in het gebied onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende aspecten:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave;
- het realiseren van de waterkwaliteit- en ecologische doelstellingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle nieuwe ontwikkelingen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Het beleid van de gemeente Culemborg voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Hiervoor is het waterplan Culemborg opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Culemborg gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Standaard Wateradvies

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van Waterschap Rivierenland.

Voor het aspect water zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Uit de gegevens volgt dat voor het plan een aanpassing van gras naar vijf luxe tiny houses komt. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland

4.3 Geluid

In opdracht van de gemeente Culemborg is een akoestisch onderzoek opgesteld. Dit voor een bouwplan voor vijf luxe tiny houses in Lanxmeer op de hoek Anna Blamanweg/Douwes Dekkerpad.

Om de woningbouw mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. In dit rapport worden de gevolgen t.a.v. het aspect rail- en wegverkeerslawaai onderzocht. Voor de nieuw te projecteren woningen worden de geluidsbelastingen berekend en getoetst aan de grenswaarden.

Railverkeerslawaai

Uit de resultaten van de geluidsberekeningen blijkt dat de geluidsbelastingen bij de vijf woningen tussen de 57 en 59 dB liggen. Dit op verdiepinghoogte (4,5 meter). De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt dus bij alle vijf de woningen met maximaal 4 dB overschreden. De maximale grenswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Een maatregel waarmee de geluidsbelasting kan worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde betreft het plaatsen van een 2 meter hoog 200 meter lang scherm op de rand van het perron. Met raildempers kan niet voldoende reductie worden gehaald.

Indien geluidsreducerende maatregelen niet als doelmatig worden aangemerkt en woningbouw op de beoogde locatie gewenst is, dan kunnen er in principe hogere grenswaarden worden vastgesteld.

Wegverkeerslawaa

De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 33dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaa wordt bij de woningen niet overschreden. Wegverkeerslawaa is daarom geen belemmering voor het bouwplan.

Hogere waarde

Indien woningbouw op de beoogde locatie gewenst is en er geen (of niet voldoende) geluidsreducerende maatregelen worden gerealiseerd, dan dienen er door het college van B&W hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Hierbij dienen de noodzakelijke hogere waarden te worden gemotiveerd en te worden onderbouwd welke maatregelen wel en niet worden getroffen.

Bij de aanvraag om een Wabo-vergunning dient dan een onderzoek te worden gevoegd, waaruit blijkt dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de normen uit het Bouwbesluit.

Gelijktijdig met de procedure omgevingsvergunning wordt ook een hogere grenswaardeprocedure doorlopen.

4.4 Natuur

Naar aanleiding van de plannen voor het in te richten gebied is een quickscan met betrekking tot flora en fauna uitgevoerd. Bij dit onderzoek is het plangebied bezocht en is er bronnenonderzoek uitgevoerd. De eventuele aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten is onderzocht (soortenbescherming wet natuurbescherming). Daarnaast zijn de eventuele gevolgen van de ontwikkeling op omliggende natuurgebieden onderzocht (gebiedsbescherming wet natuurbescherming). In het gebied zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen, ook zullen er geen nadelige effecten optreden op omliggende natuurgebieden.

In het plangebied zijn enkele algemene soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën aangetroffen of te verwachten. Het betreft hierbij soorten die zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast zijn broedgevallen van algemene zangvogels te verwachten in de takken-ril onder de houtwal langs de zuidgrens van het plangebied.

Tabel 1 | Samenvatting effecten en vervolgstappen per aangetroffen of verwachte soortgroep

Soortgroep	Effecten?	Vervolgstappen?
Algemene broedvogels	mogelijk	Werken buiten broedseizoen
Amfibieën	mogelijk	Mitigerende maatregelen, zorgplicht
Grondgebonden zoogdieren	mogelijk	Mitigerende maatregelen, zorgplicht

De uitvoering van aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat geen beschermde soorten zijn te verwachten die niet tijdens het uitgevoerde veldbezoek konden worden geïnventariseerd.

Eventuele verwijdering van de takkenril dient plaats te vinden buiten de broedperiode van algemene zangvogels (half maart tot half augustus) en buiten de overwinteringsperiode van amfibieën (eind oktober tot half maart). Bij verwijdering van de takkenril gedurende de broedperiode (half maart tot half augustus) is de uitvoering van een broedvogelcontrole door een ter zake kundige noodzakelijk.



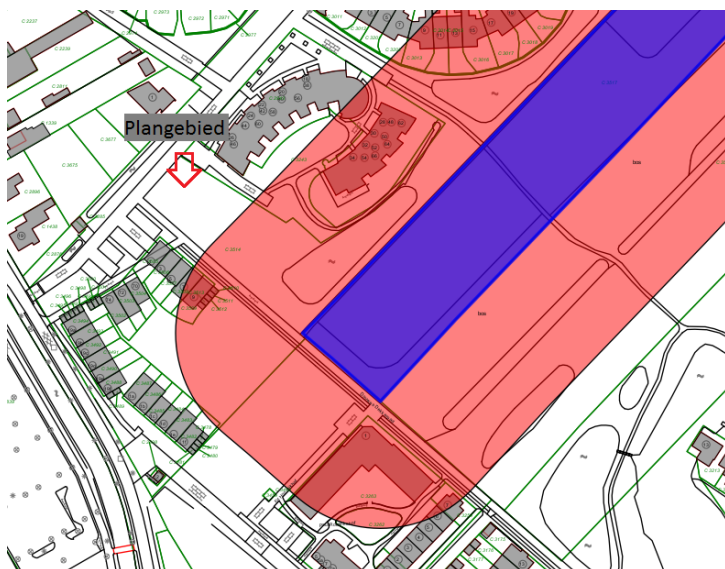
Takkenril aan de zuidzijde van het plangebied

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000- gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten. De locatie van de tiny houses is verder dan 4,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde natura 2000 gebied gelegen. Om deze reden hoeft er geen stikstofdepositie berekening uitgevoerd te worden.

4.5 Onderzoek boomgaard

Een deel van het plangebied ligt dichterbij dan 50 meter van een boomgaard af. De boomgaard nabij de kavel waarop de woningen zullen worden gebouwd is echter niet een boomgaard waarvoor een spuitzone geldt. Namelijk deze boomgaard bevindt zich in een waterwinningsgebied waardoor het spuiten met bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan, zoals vermeld in artikel 3.3.2.5 van de omgevingsverordening van de provincie. Onderzoek naar de spuitzone is dus ook niet nodig.



Figuur 5 Situatie spuitzone(rood) boomgaard(blauw) t.o.v. plangebied

4.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

Onderzoek / beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.7 Cultuurhistorie en Archeologie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie 'Waarde – 3'. Dit betekent dat Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager 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. In voorliggend plan worden er in totaal geen bouwwerken gerealiseerd met een oppervlakte van meer dan 500m².

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een

dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

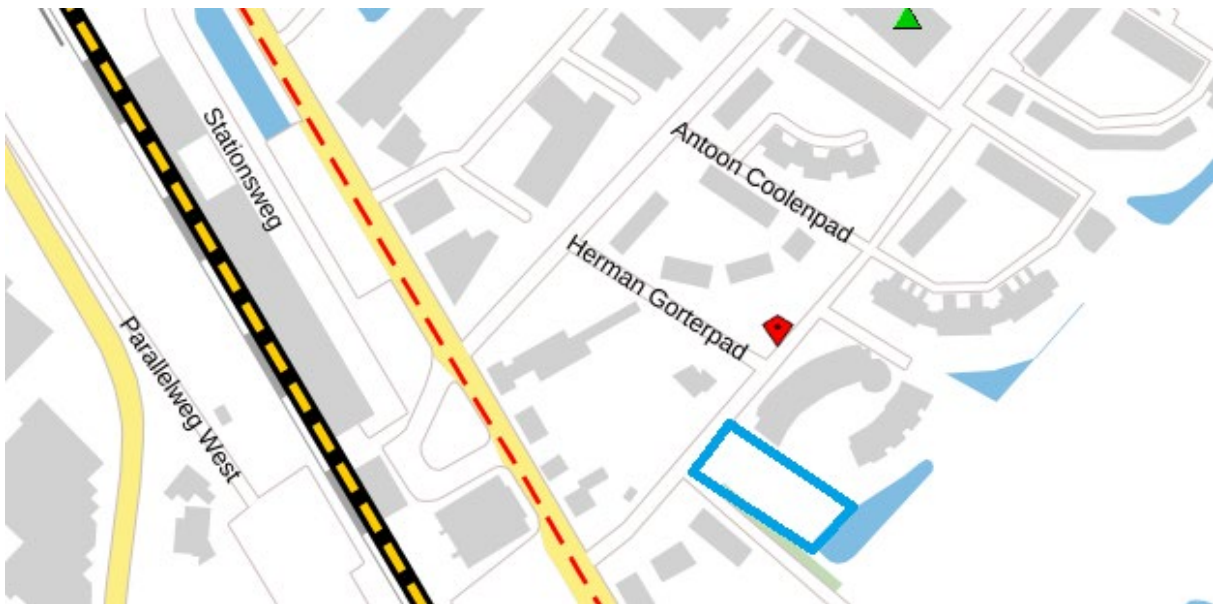
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de herbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel bevindt zich een spoorbaan (Utrecht- 's-Hertogenbosch) waarover gevaarlijke stoffen plaats vindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied een buistransportleiding (hogedruk aardgasleiding) met een PR 10^{-6} contour. Binnen het vigerende bestemmingsplan "Lanxmeer" is in het plangebied reeds woningbouw mogelijk. Voorliggend plan maakt niet meer woningen mogelijk dan het geldende plan. De spoorbaan en de buistransportleiding vormen geen belemmering. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting het bestemmingsplan 'Lanxmeer'.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Anna Blamanweg in Culemborg.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde

afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de met de afwisseling van functies van wonen, bedrijf, groen en gemengd worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	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
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Onderzoek/beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, gelet op de bestemmingen wonen, bedrijf, groen en gemengd.

Bewoning wordt niet gezien als een milieubelastende functies, waardoor de functiewijziging geen hinder zal veroorzaken voor omliggende gevoelige functies in het kader van milieuzonering.

Andersom gezien zal ook getoetst moeten worden of de omliggende functies niet belemmerd worden door de gewenste woonfunctie of dat die functies het wonen niet belemmeren. Het gebied kan gekenmerkt worden als gemengd gebied door de afwisseling van wonen, gemengd en bedrijven. Op 65 meter afstand bevindt zich het aannemersbedrijf gebr. Van Santen. Dit valt onder milieucategorie 3.1, de afstand is dus groter dan de richtafstand van 50 meter. Er is geen belemmering voor de functie wijziging naar wonen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.10 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Lanxmeer' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

5. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt een toelichting op de procedure gegeven.

5.1 Financiële toelichting

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. De financiële haalbaarheid is hiermee gewaarborgd en derhalve hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

5.2 Procedure

De aanvraag doorloopt de procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht.

De eerste stap in de procedure wordt gevormd door het indienen van alle stukken, bestaande uit de bouwtekeningen en voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties, zoals het waterschap.

Na het toetsen van de complete aanvraag wordt het ontwerpbesluit (inclusief het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden wet Geluidhinder) 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na de termijn van tervisielegging worden de zienswijzen verwerkt en kan de omgevingsvergunning worden verleend. Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd.

Voorliggend plan is een initiatief uit de buurt. De vereniging overlegt en communiceert gedurende het ontwerptraject regelmatig en zo nodig met belanghebbende en gemeente. De plannen worden getoetst door het kwaliteitsteam en Terra Bella. Voor de bewoners van het Kwarteel en Quartet zijn er presentatie-bijeenkomsten georganiseerd, zodat zij geïnformeerd zijn en worden over de plannen en de planontwikkeling van de Kwintet Bouwkavel. De presentatie bijeenkomsten zijn tot nu toe positief ontvangen. De goedkeuring van het kwaliteitsteam is binnen op enkele aandachtspunten na. De communicatie vindt op meerdere manieren plaats. Omdat een aantal deelnemers uit de wijk komt zijn de lijntjes kort. Er is regelmatig informeel contact met de omwonenden en belanghebbenden. Daarnaast wordt de wijk formeler geïnformeerd tijdens de BEL-vergaderingen. Op 12 juni is er door initiatiefnemers een bewonersavond georganiseerd. Hier is meer informatie over het project gegeven aan omwonenden en andere belangstellenden.

Bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Ecologisch onderzoek

Bijlage 4: Digitale watertoets

Bijlage 5: Tekeningen

Bijlage 6: Aanvullend ecologisch onderzoek

Artikel 3.3.2.5 Regels voor activiteiten buiten inrichtingen

1.

Het is in Waterwingebieden verboden:

- a. schadelijke stoffen te hebben, te gebruiken, te vervoeren of op of in de bodem te brengen, waarvan degene die die handeling verricht, weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat ze, op of in de bodem gebracht of gerakend, de bodem verontreinigen of kunnen verontreinigen;
- b. een constructie of werk van welke aard dan ook - leidingen en installaties daaronder begrepen - op of in de bodem op te richten, tot stand te brengen, aan te leggen, te hebben of te gebruiken, als daarmee schadelijke stoffen in de bodem worden verspreid of geloosd dan wel de beschermende werking van bodemlagen wordt aangetast of kan worden aangetast;
- c. grond of baggerspecie toe te passen waarvan de kwaliteit de achtergrondwaarde overschrijdt;
- d. handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem;
- e. de grond dieper te roeren dan 2 meter onder het maaiveld.

1. Voor toepassing van het eerste lid onder a worden onder schadelijke stoffen in elk geval begrepen aardolie en aardolieproducten, afvalstoffen, IBC-bouwstoffen, meststoffen als bedoeld in de Meststoffenwet, gewasbeschermingsmiddelen en biociden.

2. Onder de in het eerste lid, onder b, bedoelde constructies of werken worden in elk geval begrepen boorputten, grond- en funderingswerken, gebouwen in de zin van de Woningwet, (water- en spoor-)wegen, parkeergelegenheden voor motorvoertuigen, kampeerterreinen, kampementen, recreatiecentra, leidingen, voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater, installaties, opslagreservoirs, begraafplaatsen en terreinen voor de uitstrooiing van as.

3. Het in het eerste lid, onder a, b en c, gestelde verbod geldt niet voor:

- a. het oprichten en hebben van boorputten voor de controle van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening;
- b. het aanleggen, hebben en gebruiken van aardgasleidingen die dienen voor huishoudelijk gebruik;
- c. het gebruiken van strooizout ten behoeve van de gladheidbestrijding;
- d. hetgeen is bedoeld in het eerste lid, onder a, voorzover dit aanwezig is in en benodigd is voor het doen functioneren van motorvoertuigen, motorwerktuigen of bromfietsen;
- e. het vervoeren van schadelijke stoffen voorzover dit gebeurt in afgesloten en vloeistofdichte tanks of in een deugdelijke gesloten verpakking, mits deugdelijk geladen, afdoende beschermd tegen invloeden van weersomstandigheden en op zodanige wijze dat geen gevaar voor verspreiding of verstuiving bestaat;
- f. het hebben of gebruiken van geringe hoeveelheden schadelijke stoffen niet zijnde gewasbeschermingsmiddelen of biociden, bij woningen en andere gebouwen, die dienen of gediend hebben voor normaal gebruik ter plaatse of afkomstig zijn van normaal gebruik van die woningen of

gebouwen, mits bewaard in een deugdelijke verpakking en afdoende beschermd tegen invloeden van weersomstandigheden;

g. het op of in de bodem brengen van dierlijke meststoffen als gevolg van extensieve beweiding;

h. het verspreiden van baggerspecie die vrijkomt bij regulier onderhoud van watergangen binnen 20 meter van de watergang op het aangrenzend perceel met inachtneming van het Besluit bodemkwaliteit;

i. het onderzoeken en saneren van de bodem met inachtneming van de Wet bodembescherming;

j. veranderingen of vernieuwingen van gebouwen, alsmede voor verbouwingen of de oprichting van gebouwen waarvoor geen omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist.

1. Het eerste lid geldt niet voor de eigenaar of exploitant van een drinkwaterbedrijf, indien de betreffende activiteit of gedraging noodzakelijk is voor de openbare drinkwatervoorziening.

2. Het verbod in het eerste lid, onder b, geldt ook voor het wijzigen of uitbreiden van:

a. een voorziening voor de inzameling en transport van afvalwater;

b. (water- en spoor-) wegen;

c. parkeergelegenheden voor motorvoertuigen;

d. kampeerterreinen, kampementen, recreatiecentra;

e. woningen.

1. Het verbod in het eerste lid, onder b geldt ook voor het plegen van onderhoud aan wegen en parkeergelegenheden voor motorvoertuigen buiten het bestaande wegprofiel.