

SCHUURWONING

Goilberdingerdijk 41 Culemborg

Ruimtelijke onderbouwing

2 juli 2020

Gewijzigd 19 januari 2021



OPDRACHTGEVER

Per 1 juli 2017 eigenaar van:

Goilberdingerdijk 41

4106 LC Culemborg

T 011 500 90

E jeroenkrujd@hotmail.com

Contact persoon: Jeroen Kruid

ADVISEURS

Ruimtelijk adviseur

T 06 202 719 42

E a.denhartog@hotmail.com

Contact persoon: Arie den Hartog

MONK architecten

Tractieweg 41 D

3534 AP Utrecht

T 030 230 4337

E Casper@monkarchitecten.nl

Contact persoon: Casper Schuurin

Gelders Genootschap

Zijpendaalseweg 46

6814 CL Arnhem

T 026 442 1742

E erven@geldersgenootschap.nl

Contact persoon: Ervenconsulent, Christel Steentjes

Stichting Landschapsbeheer Gelderland

Rosendael 2a

6891 DA Rozendaal

T 026 353 7444

E s.bemer@landschapsbeheergelderland.nl

Contact persoon: Saskia Bemer

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11

3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.4 VAB regeling	19
3.5 Resumerend	19

4. OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Water	20
4.3 Natuur	22
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Luchtkwaliteit	26
4.7 Bodem	26
4.8 Geluid	27
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.10 Kabels en leidingen	28

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
---------------------------------------	-----------

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
--	-----------

BIJLAGEN

A. Presentatie welstand
B. Welstandscommissie advies
C. Waterschap
D. Quicksan Wnb soortenbescherming
E. Verkennend bodemonderzoek
F. Nader onderzoek asbest
G. Asbestinventarisatieonderzoek
H. Gelders genootschap
I. Geconsolideerde omgevingsverordening Provincie Gelderland 2.6.7 Nieuwe Hollandse Waterlinie
J. Erfverharding en sloop
K. VAB regeling
L. Water
M. VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering
N. Stikstofdepositie



Afbeelding 1: Impressie van de te realiseren schuurwoning te Goilberdingerdijk 41 in Culemborg.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Goilberdingerdijk 41 te Culemborg, grenzend aan de dijk en de uiterwaarden van de Lek, ten westen van Werk aan het Spoel ligt een voormalig agrarisch erf genaamd 't Spoel. Op het erf staan een boerderij en een aantal schuren. De initiatiefnemer is voornemens gebruik te maken van de mogelijkheden uit het beleidskader vrijkomende agrarische bebouwing voor functieverandering naar wonen. Daarbij worden de schuren gesloopt en mag er een of meer woningen worden teruggebouwd. Belangrijke voorwaarde om functieverandering toe te staan is dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd wordt en er recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

In december 2016 heeft opdrachtgever contact gezocht met de gemeente Culemborg aangaande de mogelijkheid tot nieuwbouw op de locatie. Belangrijkste onderwerpen van gesprek met de gemeente waren de positie van de woning en de landschappelijke inpassing. In goed overleg met de gemeente Culemborg zijn randvoorwaarden en kaders opgesteld. Deze kaders zijn leidend geweest voor het ontwerp. De opdrachtgever heeft MONK architecten ingeschakeld alsmede Stichting Landschapsbeheer Gelderland voor de erfinrichting. MONK architecten is gevraagd omdat zij bekend in het gebied zijn. MONK heeft ook het ontwerp gemaakt voor de nieuwbouw op Werk aan het Spoel. Hierbij is intensief samengewerkt met de gemeente Culemborg, in deze ook opdrachtgever van Werk aan het Spoel. De opdrachtgever wil deze locatie transformeren tot een aansprekende woonlocatie aan de Goilberdingerdijk welke passend is binnen de voorgenomen gebiedsontwikkeling in de omgeving van het plangebied.

Het plan betreft een compact erf, voor wat betreft aard en beeld gebaseerd op eerdere plannen uit 2016 van de vorige eigenaar, opgesteld door het Gelders Genootschap (bijlage G). Op een eerdere versie van de onderliggende plannen is reeds in 2018 een principe-akkoord door de gemeenteraad gegeven (brief gemeente 20-04-2018). Aangezien de voorgenomen herontwikkeling niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan, dient middels een omgevingsvergunning afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan.

Voor een dergelijke afwijkingsprocedure dient op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo middels een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling van Goilberdingerdijk 41 te Culemborg.

1.2 Ligging locatie

Op onderstaande afbeeldingen ziet u de planlocatie aangeduid. Het is gelegen aan de Goilberdingerdijk, westelijk van het centrum van Culemborg. De planlocatie betreft een voormalig agrarisch erf dat pal ten westen ligt van Werk aan het Spoel. Het wordt achter de Goilberdingerdijk begrensd door rivier de Lek en de daarbij behorende uiterwaarden. Ten zuiden van de planlocatie grenst een agrarisch landschap dat onderdeel is van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van centrum Culemborg (bron: google Maps)



Afbeelding 1.2: Luchtfoto met aanduiding van het plangebied (bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie vigeert "Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Culemborg". Het bestemmingsplan is op 28 mei 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Culemborg vastgesteld. Voor het plangebied betekent dit dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Culemborg" gelden. De locatie heeft de enkelbestemming 'wonen'. Naast bestemmingsplan Buitengebied gelden de volgende paraplubestemmingsplannen, Archeologie (19-11-2019, Parkeernomen (7-12-2018) en Nieuwe Hollandse Waterlinie (10-12-2015) Parkeerbeleid gemeente Culemborg is op deze locatie van toepassing, maar vanwege de aard van het erf niet relevant.

Uit het bestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.0216. BPBuitengebied-VG02/ Onherroepelijk) blijkt de dubbelbestemming cultuurhistorie van toepassing op de bouwlocatie, i.e. de Goilberdingerpolder inclusief forten en de oeverwal waar de bouwlocatie gepland is. Deze dubbelbestemming kent een aantal kenmerkende eigenschappen waar de geplande nieuwbouw een mooie bijdrage aan levert door de verbinding in het woningontwerp en de erfinrichting te benadrukken met het fort (het restaurant, de graswallen) en de historie (armenboomgaard, verharding en historisch gebruik van groen). De nieuwbouw en erfinrichting kunnen daarmee goed gezien worden als herstel van de cultuurhistorie.

Het parapluplan geeft aan dat bestemming archeologie-3 van toepassing is op de bouwlocatie. Het plan voldoet aan de voorwaarden in dat artikel doordat het bouwoppervlak kleiner is dan 1000m² (en volledig binnen de geroerde grond van de stal valt). Daarbij is de bouwlocatie op de bestaande stal met kelders, dwz geroerde grond."

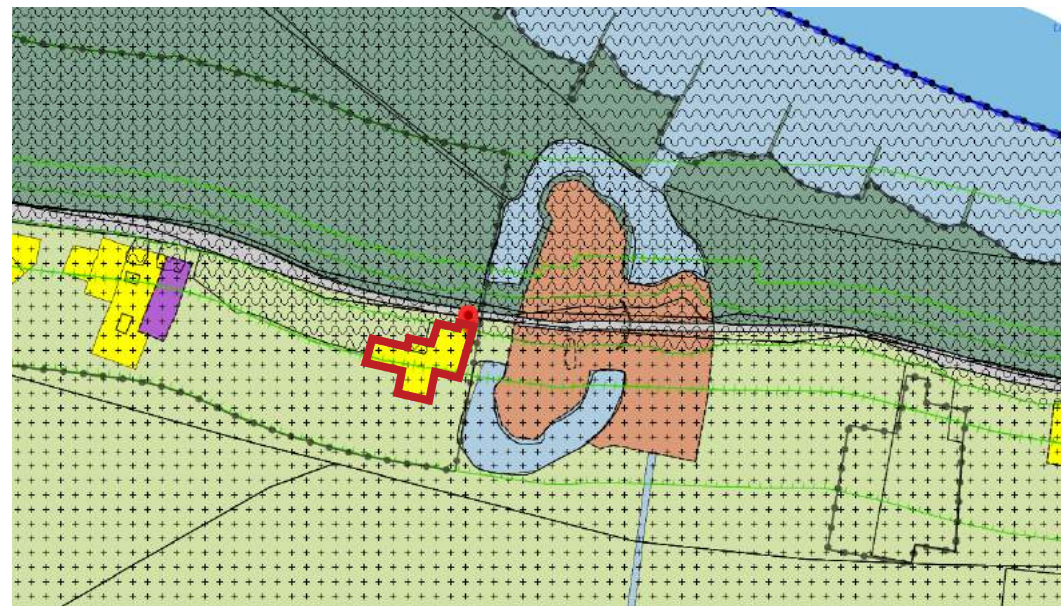
Er is een specifieke functieaanduiding opgenomen, 'specifieke vorm van wonen- voormalig agrarisch bedrijfsgebouw'. Dit houdt in dat wonen in of op de plek van voormalige bedrijfsgebouwen

is toegestaan op de agrarische erven, mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Om de stabiliteit van de primaire waterkering te garanderen, geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-dijk 1' een ontzegging om te bouwen. De vrijwaringszone-dijk 1 reikt 40 meter vanaf de teen van de dijk.

De te realiseren Schuurwoning is buiten de vrijwaringszone gesitueerd in samenspraak met Waterschap Rivierenland. De locatie van de schuurwoning is zowel door Waterschap als door de Gemeente Culemborg als de commissie Welstand goed gekeurd.

Ten aanzien van de Archeologische Waarde van de beoogde nieuwbouw locatie dient te worden opgemerkt dat de huidige veestal is voorzien van een twee meter diepe gierkelder.



Afbeelding 1.3: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Culemborg bestemmingsplan onherroepelijk (2014-05-28)" (plangebied rood omkaderd)

Daardoor is de grond al geroerd en is er geen sprake van versterking van de Archeologische Waarde van de ondergronden. Kort gezegd: er wordt alleen grond aangevoerd, niet afgegraven.

De locatie is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en ligt direct naast Werk aan het Spoel. Belangrijke kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de openheid, de rust en het groene landelijke karakter: er is relatief weinig bebouwing. Ontwikkelingen op het erf zullen in het oog springen en de kwaliteit van het landschapsbeeld bepalen. Het is in belang van het landschap dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwbouw. Door de sloop van de grootschalige veestal en het nieuw bouwen van een veel kleinere en houten woning wordt voldaan aan deze eisen. Een houten woning herinnert aan de werking van de kringenwet, waarbij houtbouw een vereiste was om snel een vrij schootsveld voor het Fort te realiseren.

In het voorstel wordt uitgegaan van een weloverwogen ordening van het erf waarbij er door vorm en materialisatie duidelijk en herkenbaar sprake is van hoofd- en bijgebouwen. Het erf blijft een compacte en ruimtelijke eenheid passend bij de historie en de omgeving.

Het bestemmingsplan Nieuwe Hollandse Waterlinie (dat op 10-12-2015 is vastgesteld) is van toepassing. Uit de uitsnede uit het bestemmingsplan blijkt dat het perceel heeft de gebiedsaanduiding 'overige zone – kernzone' heeft. Ontwikkelingen zijn toegestaan, mits kan worden voldaan aan de ontwerp-richtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals benoemd in "Kernkwaliteiten Nationaal Landschap en Inundatiekom Culemborgerwaard". Zie ook bij 3.2 en 4.9.

Afbeelding 1.4: Uitsnede bestemmingsplan "Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie" (bron: ruimtelijkeplannen.nl). De planlocatie is Het Spoel, links naast Werk aan het Spoel."



1.4 Leeswijzer

In dit document zijn alle relevante documenten bij elkaar gevoegd voor een goede ruimtelijke onderbouwing bij elkaar gevoegd.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader uiteengezet, gebaseerd op de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten van het plan, zoals water, natuur, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, bodem, archeologie en kabels en leidingen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het onderhavige plan. In hoofdstuk 6 wordt tot slot ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Huidige situatie

De planlocatie 't Spoel zoals aangeduid op onderstaande afbeelding 2.1, is gelegen aan de Goilberdingerdijk, westelijk gelegen van het centrum van Culemborg. Het plangebied is gelegen aan de Lek en de uiterwaarden hiervan. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de Goilberdingerdijk. Aan de oostzijde bevindt zich het Werk aan het Spoel, onderdeel van de Hollandse Waterlinie. In de omgeving van het plangebied is voornamelijk agrarische bebouwing aanwezig met het daaraan gekoppelde agrarisch gebruik van de buitengebieden. Het plangebied betreft een voormalig agrarisch erf dat een boerderij en een aantal schuren bevat.

Landschap

De locatie ligt in het rivierenlandschap op een smalle oever grenzend aan de komgronden. In het verleden was het onderscheid tussen oeverwal en komgronden sterker. De

oeverwal was door met name boomgaarden en bebouwing kleinschalig en besloten ten opzichte van de komgronden waar lange tijd bebouwing volledig ontbrak. De iets hoger gelegen oeverwal was een veilige plek om te wonen ten opzichte van de laag gelegen natte komgronden. Het landschap is ook sterk gevormd de Nieuwe Hollandse Waterlinie met het systeem van inundatiegebieden en forten met bijbehorende werken en gebouwen. Rondom de forten lagen lange tijd verboden kringen waarin niet of beperkt met hout gebouwd mocht worden vanwege de schootsvelden. De boerderij maakt daarop een uitzondering. Op de tekening van een verbouwplan uit 1913 blijkt de boerderij al van steen te zijn.

Het gebied rondom het fort kenmerkt zich nog steeds door grote openheid met verre doorzichten. Het landschappelijke ensemble van rivier, uiterwaarden, dijk en de Goilberdingerwaard is zo ook nog goed te ervaren.

Afbeelding 2.1: Foto vanuit Goilberdingerdijk van de situatie in 2017





Afbeelding 2.2: Luchtfoto van de huidige situatie

Het erf 't Spoel aan de Goilberdingerdijk 41 grenst direct aan het Werk aan het Spoel en ligt aan de westzijde van het fort. De boerderij 't Spoel is ook op oude kaarten (tot 1750) terug te vinden.

Steeds meer agrarische ondernemers stoppen met hun bedrijfsvoering door diverse omstandigheden. Hierdoor verliezen agrarische bedrijfsgebouwen hun functie en komen deze vervolgens leeg te staan. Het hergebruiken van deze gebouwen voor andere doeleinden is een wens voor zowel de agrarische sector als de gemeente. Dit zorgt ervoor dat de vitaliteit en de ruimtelijke landschappelijke kwaliteit en karakter van het buitengebied wordt behouden. De vrij gekomen agrarische bebouwing kan onder voorwaarden worden hergebruikt voor wonen of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden.

De heer Kruijd maakt gebruik van de mogelijkheid om vrijkomende agrarische bebouwing (2600m²) van functie te veranderen naar wonen. Dit houdt in dat de huidige stal (melkveeschuur) en andere opstallen worden gesloopt en er een woning mag worden teruggebouwd. Een belangrijke voorwaarde om functieverandering toe te staan, is dat de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit verbeterd worden en er recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een voor- en een achter erf. De gebouwen op het voorerf vormen samen een ensemble. Het gaat hier om een vrijstaande boerderij ten westen van het Fort werk aan het Spoel en een aantal schuren waaronder een garage in de vorm van een hooiberg. Op het achtererf staat de huidige grote melkveeschuur. Een voormalige schuur (176m²) is in 2017 gesloopt (nog zichtbaar op afbeelding 2.1.) en diverse overige opstallen zijn reeds verwijderd en vervangen door groen of andere zachtere vormen van inrichting, zoals grind). Daarnaast is er een van het erf afzijdig onbebouwd deel waar kuilplaten liggen. In de toekomstige situatie is het plan om het ensemble tot één compact geheel te vervolmaken. Het voorerf is tussen 2017 en nu al op orde gebracht (dwz dat het erf naast en recht achter de woning 'af' zijn en in zichzelf buiten de voorstellen vallen) het wachten is nu op groen licht om het achtererf (achter de hooiberg en zich uitstrekkend ten westen van de stal) bijpassend te herstructureren tot een compact en mooi bij de omgeving passend erf

Verkeersontsluiting en parkeren

In afbeelding 2.2 is de huidige en de te handhaven ontsluiting te zien. Vanuit de Goilberdingerdijk is het erf aan de westzijde ontsloten middels een geasfalteerde weg. Op het erf is voldoende ruimte om parkeergelegenheid op eigen terrein op te lossen. Afbeelding 2.3 toont een erfinrichtingsplan waar de locatie van de te realiseren parkeerplaatsen is te zien. Op het erf is voldoende gelegenheid om te parkeren. Ontsluiting en parkeren is uitvoerig met de gemeente Culemborg en het Waterschap besproken en goedgekeurd. Er zijn geen strijdigheden of aandachtspunten met het parkeerbeleid van de gemeente Culemborg. Voor de woning worden minstens 3 extra parkeerplaatsen gerealiseerd, conform de nota parkeernormen. Op het erf is nog zeer veel mogelijkheid voor meer auto's om te parkeren.

2.2 Toekomstige situatie

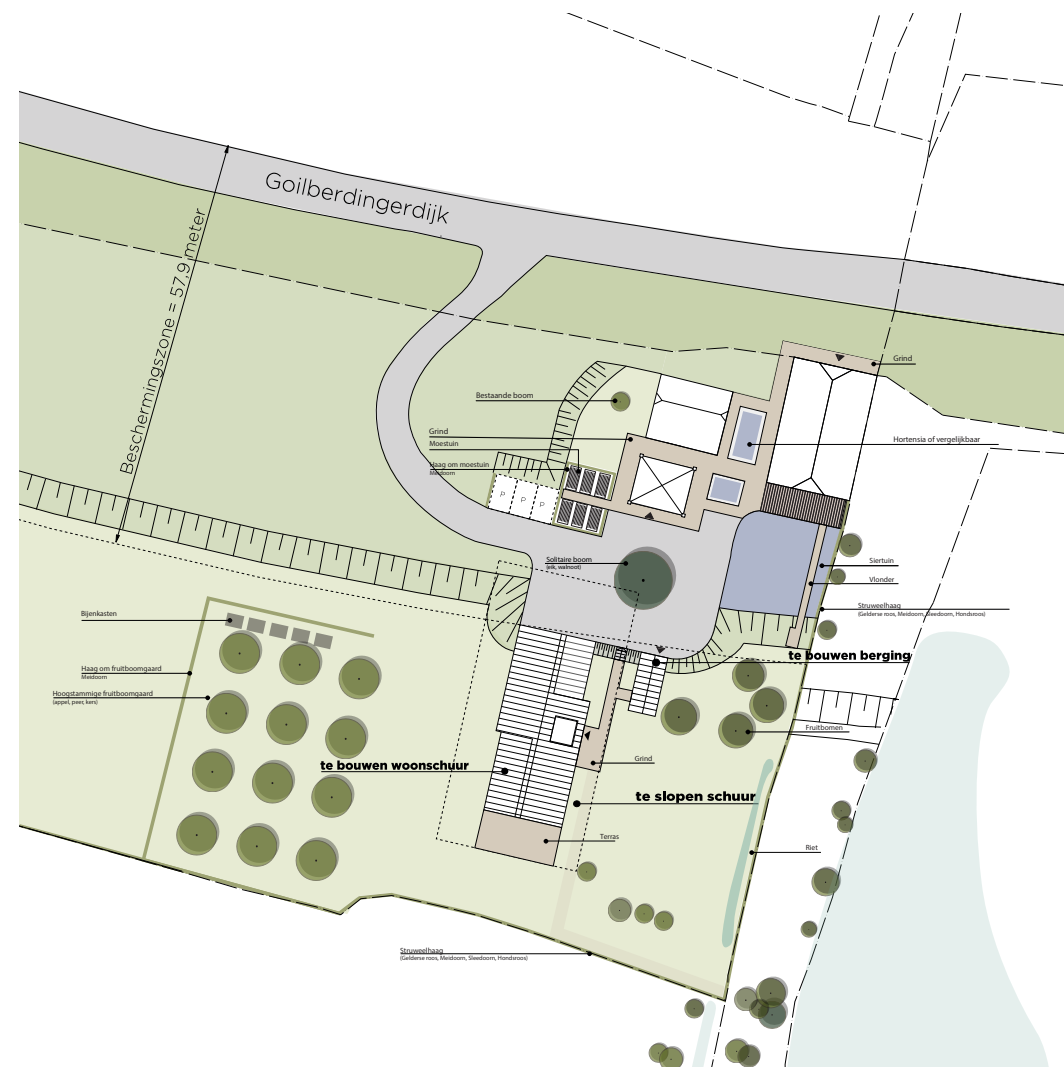
In het plangebied wordt een schuurwoning gerealiseerd op de plek van de huidige, te slopen melkveeschuur (een sloopvergunning is afgegeven door de gemeente Culemborg). Er wordt een woning gerealiseerd in de nieuw te bouwen schuurwoning. Het is een eenvoudig volume van twee bouwlagen, met een begane grond en een eerste verdieping. Het gesloten karakter van de huidige schuur is ook in het nieuw te bouwen volume aanwezig.

Ten behoeve van de schuurwoning is er een berging die vrijstaand van de woning wordt gesitueerd waardoor het erf een meer compact uitstraling krijgt. Daarnaast worden er vier parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

In overleg en op verzoek van de gemeente Culemborg en de commissie Welstand is de woning deels gericht op het westen waar een boomgaard wordt gerealiseerd als verwijzing naar de (recent verdwenen maar) zeker twee honderd jaar oude historie van fruitteelt op dit erf en als verbinding naar de overkant van de dijk waar de historische armenboomgaard is gesitueerd.

De planlocatie heeft te maken met een dijk waar in de toekomst een dijkverzwaring is gepland. Het Waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat er rekening dient te worden gehouden met de beschermingszone waar geen nieuwe volumes mogen worden gebouwd. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op in gegaan. Op afbeelding 2.3 is de afstand te zien die de beschermingszone betreft. Op de website van het Waterschap is nagegaan dat deze zone nog steeds de geplande zone is.

Op basis van de analyse van de omgeving houden we rekening met kwaliteit en karakteristiek van het landschap. Dat uit zich in de bebouwingsopzet, een compact erf in een open landschap.



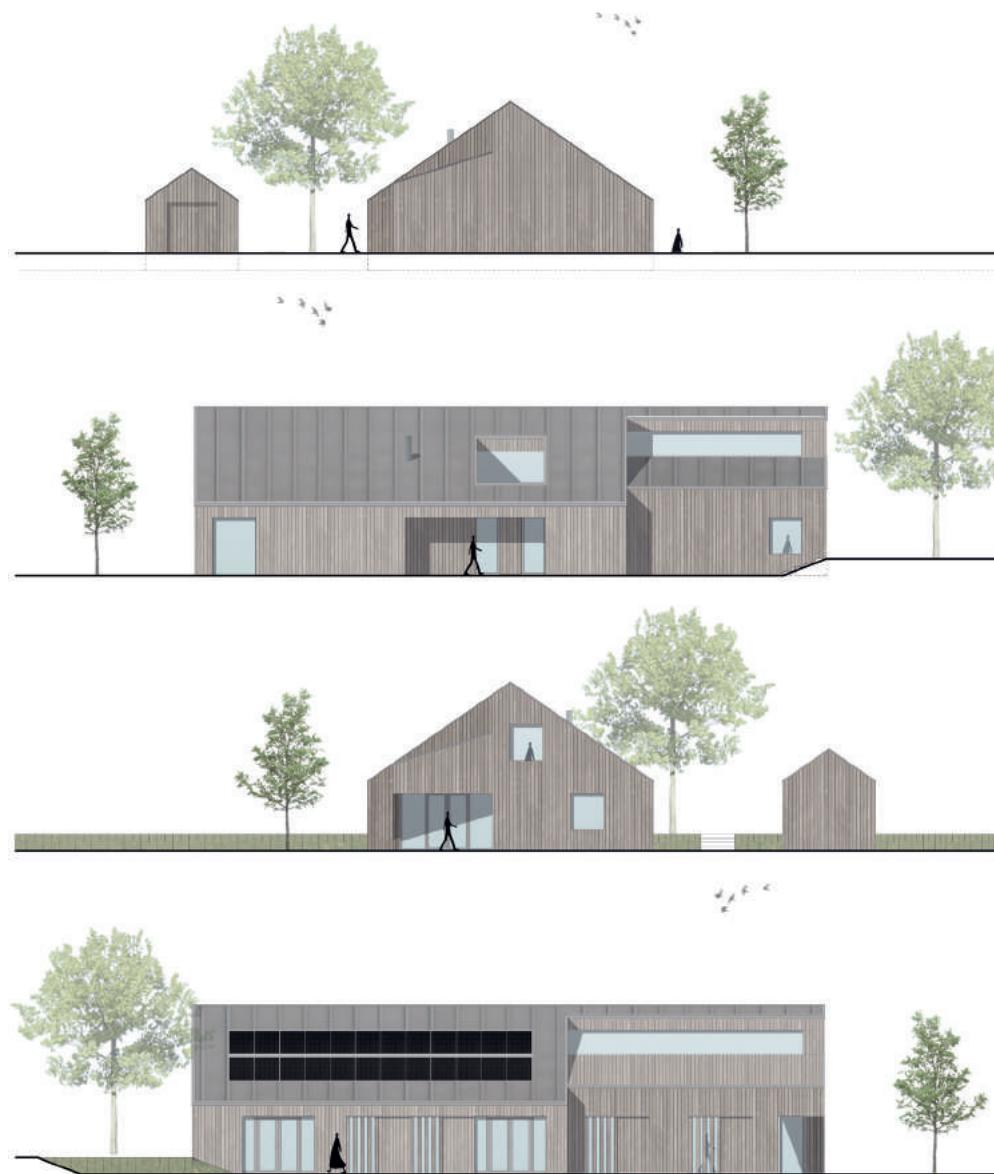
Afbeelding 2.3: Plantekening van toekomstige situatie

De situering van de bestaande en nieuw te bouwen gebouwen zorgen ervoor dat het ensemble één geheel blijft. Door de huidige melkveeschuur te slopen en een veel kleiner volume terug te bouwen worden de zichtlijnen breder, dat levert een waardevolle bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De reeds gesloopte schuur heeft daar ook al aan bijgedragen. Het gebied rondom het fort kenmerkt zich door een grote openheid met verre doorzichten, dit wordt in het nieuwe plan nog verder versterkt.

In de analyse van het Gelders Genootschap wordt ook aangehaald dat in het verleden boomgaarden voorkwamen ter hoogte van het plangebied. Van oorsprong vond er veel fruitteelt plaats op het erf. Via de topotijdreis is dit terug te voeren tot 1850, Een boomgaard op het erf draagt bij aan de herkenbaarheid van het historische rivierenlandschap.

Gezien de cultuurhistorie is er getracht om aan te sluiten qua materialisatie op de verboden kringenwet. Zie ook analyse Gelders Genootschap (bijlage G). Dit betekent dat de gevel wordt uitgevoerd in hout. Het hout van de gevel sluit aan op het naastgelegen Forthuis. Door dezelfde houtsoort te gebruiken, onbehandeld Platowood, zoeken we die aansluiting. Het dak heeft een materialisatie van stalen felsdak platen om op subtiële wijze te onderscheiden van het Forthuis.

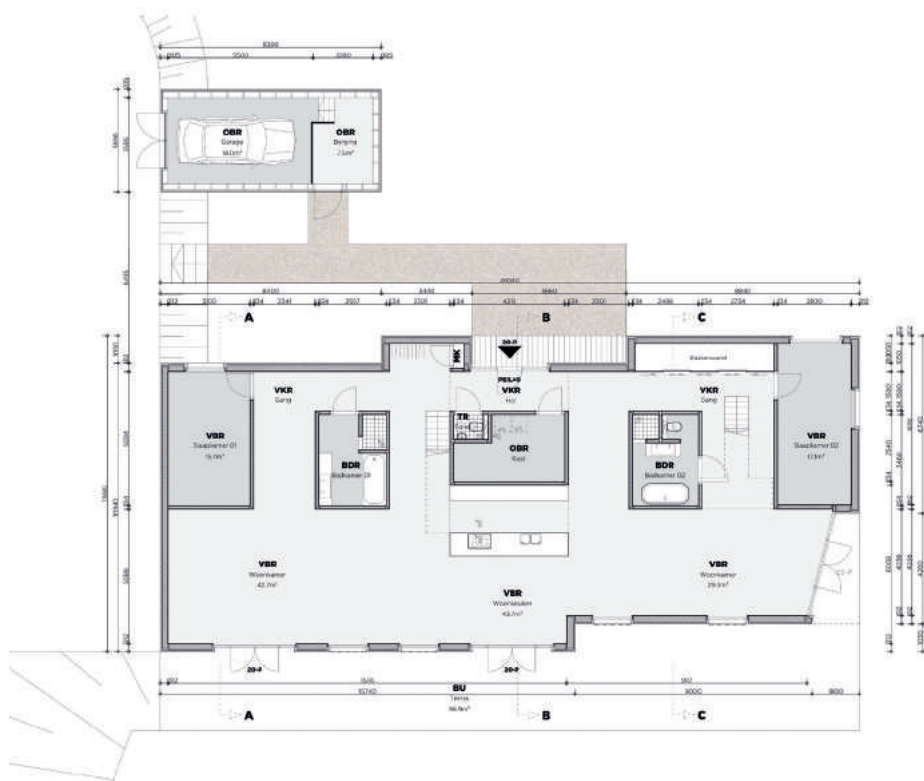
Door de situering van de gebouwen vormt het erf één geheel. Daarnaast zal een verharding de gebouwen verbinden. Ter plaatse van de nieuw te realiseren schuurwoning loopt het terrein lager af. Een pad van (bijvoorbeeld) grind leidt naar de entree van de schuurwoning en de naastgelegen berging. De berging zal in dezelfde stijl als de schuurwoning worden gebouwd en heeft plaats voor één auto plus opslagruimte.



Afbeelding 2.4: Gevel aanzichten van te realiseren schuurwoning (bron: MONK Architecten BNA)

Het volume refereert met een knipoog naar het silhouet van een archetypische schuur. Hierbij is de hoofdconstructie een staalconstructie opgebouwd uit geschoorde stalen spanten en kolommen. De ruimten in de woning zijn ontworpen als losse units van voornamelijk houtskeletbouw wanden en houten vloeren. De fundering zal op palen gemaakt worden. Omdat het volume op dezelfde locatie als de huidige melkveeschuur wordt gebouwd is de grond al een keer geroerd in verband met de aanwezige gierkelder.

De woning heeft een gebruiksoppervlak van 270 m² en heeft één hoofdentree gesitueerd aan de oostzijde van het gebouw. Op de begane grond bevindt zich het grootste gedeelte van de woning, de keuken, woonkamer, toilet, twee badkamers en twee slaapkamers. Op de eerste verdieping bevindt zich de master slaapkamer, een derde slaapkamer en een werkkamer. Er wordt één woning gerealiseerd die multifunctioneel en levensloopbestendig is ontworpen. De woning is ontworpen voor de ouders van de opdrachtgever en er wordt uitgegaan dat een deel van de woning die nu kan worden ingericht als atelier/hobbyruimte in de toekomst kan worden gebruikt als nachtverblijf voor eventuele zorgmedewerkers. Volledig conform de woonvisie van de gemeente Culemborg.



Afbeelding 2.5: Plattegrond eerste verdieping van te realiseren schuurwoning (bron: MONK Architecten BNA)

Ouderen zolang als mogelijk laten wonen in hun eigen huis. De indeling is echter bewust flexibel gehouden en het ontwerp van de woning leent zich ook goed voor een grote woonschuur met veel open ruimtes.

Op het dak van de schuurwoning worden zonnepanelen geplaatst. Het betreft het dakvlak dat op het westen is gericht. Samen met de hoogwaardige isolatie wordt het gebouw zeer energiezuinig.

Op basis van de analyse van de omgeving houden we rekening met kwaliteit en karakteristiek van het landschap. Dat uit zich in voorgestelde bebouwingsopzet met een compact erf. De architectuur en materiaalkeuzes dragen daaraan bij. Met de voorgestelde terreininrichting en beplanting daaraan toegevoegd wordt een compact erf gecreëerd in een open landschap.

Op basis van het erfadvies (bijlage G) is het schetsontwerp de erfinrichting gepresenteerd aan de Welstandscommissie (bijlage A). De commissie heeft de voorstellen positief beoordeeld op 8 april 2019 (bijlage B). Daarmee is aangetoond dat de ontwikkeling de beoogde kwaliteitsverbetering met zich meebrengt.



Afbeelding 2.6: Zichtlijnen vanuit de dijk, met in het midden een reeds gesloopte schuur ter bevordering van de zichtlijnen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Deze structuurvisie schetst de ontwikkelingen en ambities voor 2040. Daarnaast worden de ambities vertaald in rijksdoelen en beleid met bijbehorende nationale belangen tot 2028.

Het Rijk kiest drie streefdoelen waar de dertien nationale belangen onder vallen:

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland
- Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid
- Waarborgen kwaliteit leefomgeving

De dertien nationale belangen die daar onder vallen zijn als volgt: economische structuur, energievoorzieningen, buisleidingen en ondergronden behorend bij rijksdoel vergroten van concurrentiekracht. Rijksdoel verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van bereikbaarheid bevat de belangen gebruiker centraal, slim investeren, innoveren door beter benutten en in stand houden rijksinfrastructuur. Waarborgen kwaliteit leefomgeving bevat de belangen, milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorzieningen, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, natuur en ruimte voor militaire activiteiten.

Resumerend

De planlocatie is gelegen in een cultureel erfgoed gebied, namelijk de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daarnaast bevindt er boven de planlocatie de primaire waterkering. Er zijn echter voor deze locatie geen specifieke opgaven bepaald, de beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de nationale belangen.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inclusief wijziging Bro 01/07/2017 en stelt eisen aan ruimtelijke besluiten met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering of leegstand elders te voorkomen. Hiervoor moet aangetoond worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat indien de stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, wordt gemotiveerd waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Resumerend

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijk ontwikkeling, er wordt namelijk één woning gerealiseerd ter vervanging van een oude, vervallen stal. De nieuwe ontwikkeling wordt in bestaand landschappelijk gebied gerealiseerd. In de volgende hoofdstukken komt naar voren dat het onderhavige plan bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven.

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen

- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkering buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied;
- Erfgoederen van uitzonderlijke waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan;

Resumerend

De gewenste ontwikkeling valt niet onder één van de projecten uit het Barro en door het initiatief wordt het nationale belang niet geschaad.

3.2 Provinciaal beleid

Op dit plan is de Provinciale Omgevingsverordening Gelderland van toepassing, dd 19 december 2018. Zie bijlage I voor de volledige analyse van alle artikelen. Artikelen 2.57 en 2.58 zijn relevant; de overige artikelen leiden niet tot belemmeringen of nadere richtinggeving. Artikel 2.55 “waardevol open gebied” is ook van toepassing maar voegt niet iets toe op de NHW artikelen; het gebied wordt door de plannen veel meer open dan voordien. Overige artikelen (zie bijlage I) zijn ondermeer middels de in deze GRO benoemde onderzoeken geadresseerd; onderzocht is daarnaast of de locatie valt onder waterwin of andere natuurbeschermingsgebieden valt - dit is niet het geval. Zo zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000 en het dichtstbijzijnde waterwingebied meer dan 3km verwijderd.

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en -verordening

De provincie beschrijft in de op 9 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Gelderland (OG) wat zij de komende jaren

willen bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. In de OG zijn twee provinciale hoofddoelstellingen vastgesteld, het bijbehorende beleid en de uitvoering van het beleid. Dit beleid is op 19 december 2018 geactualiseerd met de omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’.

De provincie kiest er in deze OG voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn;

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

In de OG wordt de omgevingsvisie verder toegespitst op diverse regio's. Het plangebied bevindt zich in de regio Rivierenland.

De vier speerpunten van Rivierenland zijn;

- Logistiek
- Agribusiness
- Vrijtijdseconomie
- Vitaal platteland.

In paragraaf 3.1.3.2 Wonen en werken in het ‘buitengebied’ wordt de provinciale ambitie en rol omschreven. De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Hierbij stellen ze onder andere dat ‘het nieuwe rood’ in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid. Specifiek in de Groene Ontwikkelingszone geldt de bijdrage die aan de gewenste natuurontwikkeling geleverd wordt.

Het plangebied ligt in de kernzone van de NHW. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn volgens de Provinciale Omgevingsverordening (artikel 2.57 lid 1):

- het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit:
- de grote openheid;
- het groene en overwegend rustige karakter

Deze kernkwaliteiten zijn (conform lid 2) nader uitgewerkt in het document Kernkwaliteiten NHW tot ondermeer 'ontwerprichtlijnen' voor het inundatiestelsel bij het fort, het fort zelf en de Culemborgerwaard, waarbinnen de bouwlocatie valt. Belangrijkste relevante richtlijnen zijn het behoud van de historische contrasten, identiteit en inrichting; de beeldkwaliteit, de openheid en de rust. Met ons plan wordt een significante bijdrage geleverd aan de visie van de provincie en gemeente met name door de jaren 70 stal en bijbehorende betonnen opstallen te vervangen door een veel klassiekere opzet van het erf en het teruggrijpen op de historische beplanting, zoals ook met nadruk is geadviseerd door de gemeente. In overleg met de commissie Ruimte en Erfgoed is de uitstraling van de nieuwbouw zeer sterk verbeterd, vooral ook ten opzichte van de huidige situatie (zie ook in hoofdstuk 2 van deze GRO de beschrijving van de huidige situatie en waarden zoals vereist conform 2.58). Zie ook 4.9.

Om vast te stellen in hoeverre aan de bovengenoemde kernkwaliteiten wordt voldaan is ook de hoeveelheid verharding voor en na de bouw in kaart gebracht. Zie bijlage J. Conclusie is een afname van de verharding meer dan 2000 m², wat een

enorme mogelijkheid levert voor de verbetering van de beleving van het gebied en dan met name de nog niet genoemde toeristische kernwaarde (het erf is veel zachter en natuurlijker na de nieuwe erfinrichting en nieuwbouw)

Resumerend

De ontwikkeling draagt bij aan de beleidsopgaven uit het provinciale beleid. Het bestaand vastgoed wordt benut door functieverandering en sloop met vervangende nieuwbouw. Dit sluit aan op het provinciale accent op de regionale woonopgave.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 De Structuurvisie Culemborg 2030

De gemeenteraad heeft de structuurvisie Culemborg 2030 vastgesteld, bestaande uit drie delen. Deel A analyse, deel B visie en deel C uitvoeringsparagraaf. De documenten leggen de uitgangspunten van de verschillende bestaande beleidsdocumenten op gemeenteniveau vast en vervullen een rol als toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen. Het document is toekomstgericht, daarvoor wordt als tijdschhorizon het jaar 2030 gekozen.

Resumerend

De planlocatie valt onder het Buitengebied, waar verdere 'verstening' niet wordt toegestaan. Dit betekent dat de nieuwe plannen moeten worden opgelost in bestaande bebouwing.

3.3.2 Structuurvisie

Wanneer we kijken naar de specifieke locatie gaat het om agrarische bebouwing die vrijkomt. Hier is in de structuurvisie deel B visie een paragraaf aan gewijd. In paragraaf 2.4.4 wordt vermeld dat de wens vanuit zowel de agrarische sector als de gemeente bestaat, om de vrijgekomen gebouwen her te gebruiken voor andere doeleinden. Dit om de vitaliteit, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en karakter van het buitengebied in stand te houden. Onder voorwaarden kan de vrijgekomen agrarische bebouwing worden hergebruikt voor woondoeleinden of voor verscheidene bedrijfsmatige doeleinden.

Resumerend

Het realiseren van een schuurwoning op de plek van een bestaande melkveeschuur is in lijn met de structuurvisie Culemborg 2030.

3.3.3 Woonvisie

Het plan draagt bij aan de realisatie van de woonvisie van de gemeente Culemborg ten aanzien van duurzaamheid, woningvoorraad, levensbestendigheid en leefbaarheid.

Resumerend

Met het realiseren van de woning voldoet het plan aan de woonvisie van de gemeente Culemborg.



Afbeelding 3: Plattegrond Structuurvisie Culemborg 2030 (bron: https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0216.svculemborg-VG01/d_NL.IMRO.0216.svculemborg-VG01_B.pdf)

3.4 VAB regeling

Dit plan wordt ingediend op de grondslag van het gemeentelijke beleid vastgelegd in de Handreiking Hergebruik VAB 2016 in het buitengevied. Dit beleid houdt in dat de gemeente onder voorwaarden medewerking kan verlenen. Deze voorwaarden zijn ondermeer de minimale omvang van 1000m² en de eis dat alle opstallen worden gesloopt.

Conform de berekening in bijlage J bedraagt de te slopen bebouwing ruim 1000m² en de door groen te vervangen verharding meer dan 2000m².

Deze regeling en het voldoen aan de regels erin is voor de gemeente sinds 2015 aanleiding geweest met de eigenaren te spreken over de wijze van invulling ervan, samengevat (en in lijn met de 5 voorwaarden in paragraaf 3.4 van de VAB regeling, zie bijlage K)

- In 2017 zijn door de gemeente op basis van een volume studie het bouwvlak en het bouwvolume alsmede de aard van de bebouwing opgelegd

- In 2018 is door de gemeente na langdurig overleg met provincie en waterschap besloten tot de definitieve aangepaste plaatsing van het bouwvlak 3 meter naar het zuiden tot precies buiten de beschermingszone Waterschap.

- In 2019 zijn door de architect met de Commissie Erfgoed en Ruimte na zeer intensief overleg met de gemeente het ontwerp van woning en de gedetailleerde erfinrichting flink aangepast omwille van de landschappelijke inpassing, ontwerprichtlijnen (Kernkwaliteiten NHW) en de cultuurhistorie.

Hiermee blijkt dat wordt voldaan aan de VAB-regeling.

3.5 Resumerend

Met deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet conflicteert met rijks, provinciaal en gemeentelijke belangen. Het realiseren van een woning ter plaatse van een leegstaand voormalig agrarisch gebouw past binnen de vigerende beleidskaders.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de omgevingskwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende omgevingsaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante omgevingsaspecten voor de locatie en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

4.2 Water

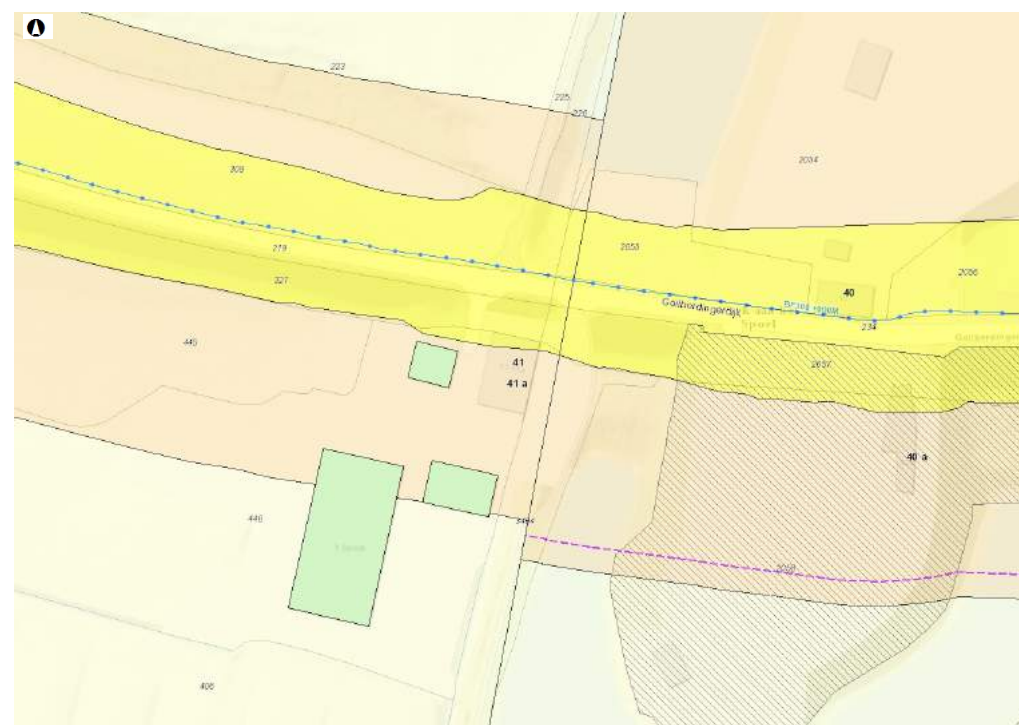
Op 22 december 2015 heeft het Algemeen Bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld.

Het waterbeheerplan gaat in op de hoofdtaken van het waterschap. Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem: optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Elk waterschap stelt regels vast om de oevers, wateren en dijken in het gebied te beschermen. Deze regels vormen samen de Keur en worden weergegeven in een Legger. Ruimtelijke ontwikkelingen en werkzaamheden rondom en in watergangen en waterkeringen en hun beschermingszones moeten worden getoetst aan de Keur.

Langs de noordzijde van het plangebied is een dijk gesitueerd. In het kader van dijkverbetering langs de Lek wordt de Goilberdingerdijk verbreed. Ter hoogte van de locatie zijn in 2017 damwanden geslagen in de dijk. In de toekomst zal een verdere dijkversterking plaatsvinden. De nieuw te realiseren schuurwoning is in overleg met het Waterschap (bijlage C) zo gesitueerd dat het buiten de betreffende beschermingszone valt

waardoor het geen belemmering zal vormen voor de toekomstige plannen van het Waterschap. Afbeelding 4.1 verduidelijkt de keurgrenzen die van toepassing zijn op de planlocatie.

Het plan is de afgelopen drie jaren uitgebreid afgestemd met Waterschap Rivierenland en de gemeente Culemborg. Alle aanwijzingen gemaakt door het Waterschap zijn verwerkt in het plan en akkoord bevonden door het Waterschap.



Goilberdingerdijk 41, Tekening met Keurgrenzen.

Nb: voor Goilberdingerdijk 41 is geen bouwgrans vastgesteld

Auteur: Ticheler
Datum: 20-11-2018
Schaal: 1:750

Afbeelding 4.1: Tekening met keurgrenzen (bron: Waterschap Rivierenland)

Voor elk ruimtelijk plan zoals vastgelegd in het Waterbeleid 21e eeuw (2001) en het laatst (her)bevestigd in het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel (2008) is voor de bouwplannen een watertoets verplicht.

Er zijn een drietal belangrijke aandachtspunten voor dit plan.

1) De dijk

Op het kaartje met de leggersituatie van de Goilberdingerdijk 41 is te zien dat de keurgrens (lijn tussen roze en geel) onder langs de dijk loopt. Nieuwbouw achter deze grens is mogelijk, erbinnen niet. De nieuwbouw is naar de eis van de gemeente zo strak mogelijk achter de grens van het waterschap geprojecteerd, wat betekent dat er vanuit het dijkbelang geen bezwaar bestaat tegen de beoogde bouw.

2) Het watersysteem en compensatie verhard oppervlak

Uitbreiding van verhard oppervlak zal moeten worden gecompenseerd via nieuw te graven water. Zowel terreinverharding als dakoppervlak wordt als verhard oppervlak meegerekend. Uit de berekening in bijlage J blijkt een flinke afname van de verharding, waarmee voor het Waterschap geen belemmering bestaat voor de nieuwe erfinrichting.

3) sloop

Aangezien de stal voor wat betreft de eerste tien meter binnen de keurgrens ligt, is een sloopvergunning nodig voor dat deel van de stal. De vergunning is bijgevoegd als bijlage L.

Het aspect waterhuishouding vormt dus geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Resumerend

De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op de beschermingszone die is vastgesteld door Waterschap Rivierenland. Voor de nieuwbouw is geen vergunning nodig vanuit het waterschap.

4.3 Natuur

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Als gevolg van de voorgenomen ingreep kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming optreden of kan er sprake zijn van negatieve gevolgen voor door de wetgever vanuit natuurwetgeving beschermde gebieden. Bij start van de vergunningsprocedure is door Ruimte voor Advies – J.Mossink is in 2017 een Quickscan Wnb soortenbescherming uitgevoerd (zie bijlage D) om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

4.3.1 Soortenbescherming

Vaatplanten

Uit de omgeving zijn geen waarnemingen bekend. Effecten op beschermde vaatplanten zijn uitgesloten.

Broedvogels

Van de vogels met jaarrond beschermde rust- en voortplantingsplaatsen (roefvogels, Roek, uilen, Gierzwaluw, Huismus, Grote gele kwikstaart, Ooievaar) zijn op voorhand uitsluitend Huismus, Steenuil en Kerkuil te verwachten. Een functie voor uilen is na onderzoek uitgesloten. Rond de woning, schuur en hooimijt waren 12 a 15 huismussen aanwezig, waarvan de nesten alleen onder pannendaken zijn te vinden. De te slopen stal heeft geen functie voor Huismussen. Doordat de stal volledig inspecteerbaar was is het uitvoeren van nader onderzoek niet aan de orde. Vervolgonderzoek naar jaarrond beschermde nestplaatsen is dus niet nodig.

Overige broedvogels

Nesten van overige broedvogels zijn niet aangetroffen in de stal. Tijdens het broedseizoen bestaat een beperkte kans op verstoring of vernieling van nesten van algemene broedvogels.

Vleermuizen

De stal is volledig onderzocht op aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen. Hiermee is afwezigheid van vaste verblijfplaatsen met zekerheid aangetoond. Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen is niet nodig, de sloop zal niet leiden tot verstoring of vernieling van vaste rust- of voortplantingsplaatsen. De stal en directe omgeving vormen geen onderdeel van een doorlopende lineaire landschapsstructuur die onderdeel zou kunnen zijn van een vliegroute. Het is uitgesloten dat sloop leidt tot aantasting van een vleermuizenroute.

Grondgebonden zoogdieren

Op de projectlocatie is op voorhand uitsluitend de Steenmarter te verwachten. Sporen zijn echter niet aangetroffen dus de stal is geen onderdeel van een functionele leefomgeving van Steenmarters. De te verwachten soorten grondgebonden zoogdieren zijn allen onbeschermde of staan op de vrijstellingslijst van de provincie Gelderland. Wel geldt voor deze soorten, zoals voor alle levende wezens, de algemene zorgplicht.

Amfibieën, vissen en reptielen

Open water ontbreekt op de locatie. Aanwezigheid van vissen en voortplantingshabitat van amfibieën is derhalve uitgesloten. Ook komen er geen reptielen voor op de projectlocatie. Sloop van de schuur leidt zeker niet tot verstoring van Ringslangen of aantasting van leefgebied. Nader onderzoek naar vissen, amfibieën en reptielen is niet nodig.

Ongewervelden

Voor overige beschermde diersoorten (o.a. dagvlinders, libellen, kevers, weekdieren) is het terrein ongeschikt. Waarnemingen ontbreken en effecten op dergelijke soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Resumerend

Voor de natuurbescherming (vlinders, bijen, fazanten en vogels) is het nieuwe erf een vooruitgang, vanwege het toevoegen van divers en streekeigen groen.

4.3.2 Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt niet binnen Natura 2000, GNN of GO. Gezien de aard en beperkte schaal van de ingreep zijn effecten op beschermde gebieden uitgesloten;

Resumerend

Uit het ecologische onderzoek kan worden opgemaakt dat de ingrepen behorend tot het project waar de schuurwoning onderdeel van uitmaakt, niet leiden tot effecten op beschermde natuurgebieden. Daarnaast zijn er geen vaste, jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels en verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig. Overige broedvogels hebben een beperkte kans op verstoring maar er zal rekening mee worden gehouden door werkzaamheden stop te zetten bij een vondst van een nest.

Naar aanleiding van vragen van Kubus namens de gemeente is nader vooronderzoek door experts gedaan naar stikstof (bijlage N).

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies.

Milieuzonering

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau.

De brochure is toe te passen voor plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt.

Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'bedrijventerrein' gelden ten

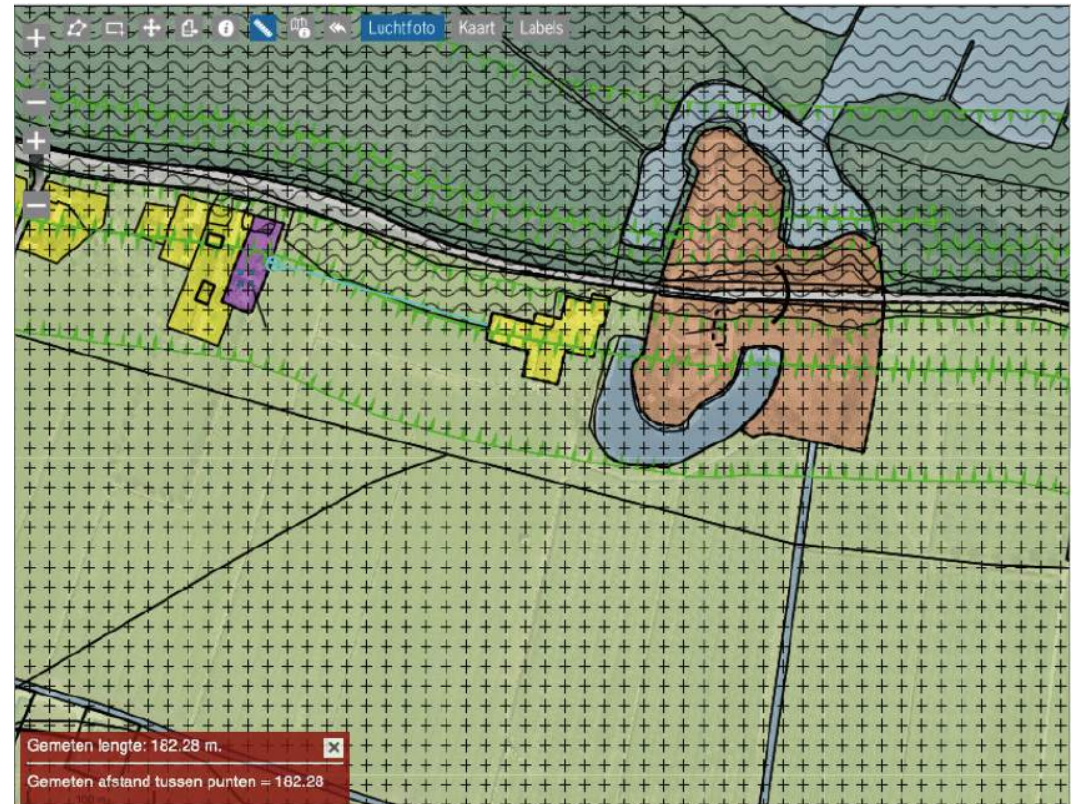
opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De omgevingsvergunning voorziet in woningbouw op een specifieke positie binnen het oppervlak van de bestaande koeienstal. Ten westen naast het erf bevindt zich volgens het bestemmingsplan (zie figuur 4.2) een bedrijfsbestemming voor een Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf. De afstand van de woonschuur tot deze bestemming is 230 meter (zie figuur 4.2) en zo'n 180 meter van de grens van de woonbestemming op het erf. Op betreffende locatie bevindt zich momenteel een tweetal gezinswoningen zonder bedrijfsmatige activiteiten. Ten oosten naast het erf bevindt zich een bedrijfsbestemming horeca.

Deze bestemmingen leveren dusdanige milieuzones op dat er geen kans bestaat dat de geplande woning de bedrijvigheid in de weg staat op grond van deze zonering, zoals blijkt uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2007), waarvan hieronder de relevante afstanden zijn overgenomen (bijlage M).

Resumerend

Het aspect milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.



Afbeelding 4.2: Tekening met de afstand van de burens (bron: Gemeente Culemborg)

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden waar sprake kan zijn van externe betrokkenen die hier niet aan deelnemen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

Risico's door inrichtingen (Bevi-inrichtingen)

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op afbeelding 4.3 is te zien dat de planlocatie zich bevindt in een zone van de voormalige defensie-inrichting Fort Everdingen. Echter zijn de veiligheidszones komen te vervallen na het vertrek van defensie (2010).

Risico's door buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen gasleidingen en/of overige leidingen gelegen waardoor significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Risico's door vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Weg: Over de rijksweg A2 en de provinciale weg N320 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Echter bevinden deze wegen zich niet in de directe omgeving van het plangebied met een afstand van minimaal 2 km. Vanwege de ruime afstand vormen deze wegen geen belemmering voor het onderhavige plan.

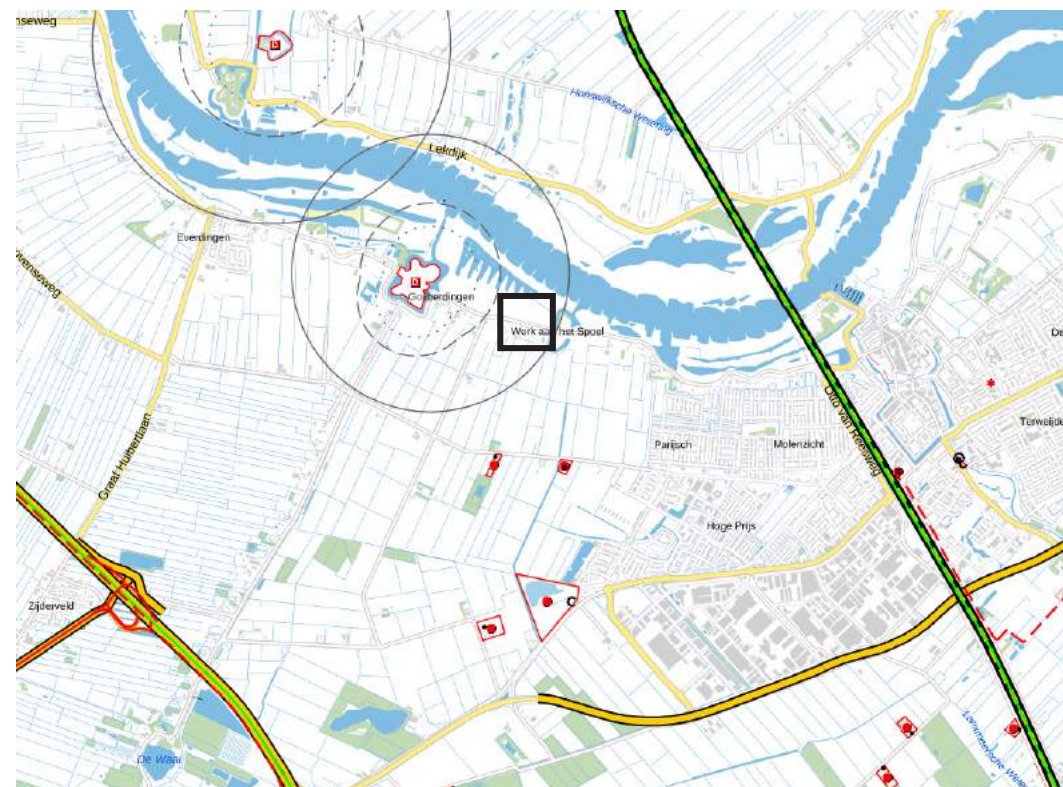
Water: Volgens het vigerende bestemmingsplan "Culemborg Buitengebied"

blijkt dat over de Lek ter plaatse van Culemborg slechts in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hierdoor zijn er langs de Lek geen beperkingen voor de ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is ook geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het groepsrisico. Dit betekent dat deze waterweg niet beschouwd hoeft te worden als een relevante risicobron voor de externe veiligheid.

Resumerend

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit



Afbeelding 4.3: Uitsnede inventarisatiekaart risicobronnen met planlocatie Goilberdingerdijk 41 (bron: risicokaart.nl)

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De 'niet in betekende mate' grens is maximaal 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Aangezien onderhavige plan betrekking heeft op de realisatie van slechts 1 woning, is het project aan te merken als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Resumerend

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. Nader onderzoek zal geen andere conclusies opleveren volgens de experts.

4.7 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend NEN-bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage E.) Tijdens de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek uit 2017 (uitgevoerd door Inpijn Blokpoel Milieu B.V.) zijn de volgende (historische) gegevens naar voren gekomen:

- De geplande nieuwbouw bevindt zich geheel binnen de contouren van de bestaande veestal
- Bevoegd gezag kan om een aanvullend bodemonderzoek vragen na sloop veestal.
- Op de onderzoekslocatie hebben voor zover bekend geen bodembelastende activiteiten plaatsgevonden.
- Onderhavige locatie is gelegen in de zone landbouw/natuur.
- Het lijkt dat op onderhavig perceel sprake is geweest van een boomgaard.
- Op de onderzoekslocatie is een geval van matige verontreiniging met lood en lichte verontreiniging met zink, PAK en minerale olie bodemverontreiniging aangetoond in depuinhoudende zandige bovengrond. De matige verontreiniging van lood komt alleen voor bij boringspunt B08, 45 meter ten noordoosten van de te slopen veestal. Dit is een locatie waar geen werkzaamheden zullen plaatsvinden.
- Daarnaast is er in de puinhoudende kleiige bovengrond lichte verontreiniging met kwik, lood, zink, PAK en minerale olie aangetoond.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen.
- Tevens wordt opgemerkt dat puinhoudende (grond) lagen (bijmenging meer dan 'licht' of 'sporen') formeel als 'asbestverdacht' beschouwd worden. Dergelijke lagen zijn hier aangetroffen, echter hierin is door de asbestdeskundige bij een indicatieve beschouwing geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Een asbestinventarisatie is uitgevoerd (bijlage F en G). Naar aanleiding van vragen van Kubus namens de

gemeente is nader vooronderzoek door experts gedaan naar bodemissues. Een sloopvergunning met voorwaarden hieromtrent is reeds lang geleden afgegeven.

Een aanvullend onafhankelijk lab-onderzoek door Inpijn-Blokpoel, met name de druppelzone (asbest) en gifconcentraties door voormalig landgebruik. Het aanvullende onderzoek is door de gemeente Culemborg noodzakelijk geacht vanwege een onjuiste starthypothese in het Inpijn-Blokpoel onderzoek van begin 2017 ('onverdacht', conform een e-mail van de gemeente dd 7 maart 2017) had 'verdacht' moeten zijn volgens ODR in augustus 2020. Het onderzoek is uitgevoerd conform de aanwijzing van de gemeente en heeft de verdenkingen op die basis weerlegd.

Resumerend

Op basis van de beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat er voldoende informatie over milieuhygiënische bodemkwaliteit aanwezig is om de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling vast te stellen. Blijkens het aanvullende onderzoek door Inpijn-Blokpoel kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten, verkennend bodemonderzoek en huidige onderzoeksresultaten, gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van een schuur.

4.8 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden. In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied.

In situaties waarbij de Wgh niet van toepassing is (bijvoorbeeld rondom 30 km/u wegen of bij bedrijven die niet zijn gelegen op Wgh-gezoneerde bedrijventerreinen) is de bescherming tegen geluid in de Wro in het kader van "een goede ruimtelijke ordening" geregeld.

Wegverkeerslawaaï

Gezien de riante afstand van ca. 60 meter tussen de te realiseren schuurwoning en de 50 km/u dijkweg is er geen akoestisch onderzoek nodig.

Spoorweglawaaï

In de directe omgeving liggen geen spoorlijnen. Dit aspect is niet van toepassing.

Industrielawaai/bedrijfszoning

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Het aspect Industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plangebied.

Resumerend

Gezien de situatie is er geen sprake van akoestische hinder, een verder akoestisch onderzoek is daarbij niet nodig. Eigen onderzoek heeft uitgewezen dat de geluidsbelasting normaliter tussen 35 en 45 dB ter plaatse is, ruim beneden grenswaarden.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

De planlocatie 't Spoel heeft als dubbelbestemming Waarde Archeologie-3, dit valt onder beleidscategorie onderzoeksgebied B. Dit betekent dat er een hoge archeologische verwachting is. Volgens gemeentelijk beleid/paraplubestemmingsplan Archeologie, artikel 6 Waarde – Archeologie 3 staat in 6.2 Bouwregels omschreven dat wanneer er dieper dan 30 cm onder maaiveld, of een oppervlakte van minimaal 1000 m² wordt gegraven archeologisch onderzoek verplicht is. Ondanks dat de planlocatie volgens het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 heeft vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde schuurwoning. De planlocatie betreft een oppervlakte van ca. 250

m2 waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is. Daarnaast wordt de nieuw te realiseren schuurwoning op een locatie gebouwd waar een bestaande melkveeschuur wordt gesloopt waarvan de ondergrond wordt gebruikt die al dieper dan 30 cm geroerd is in verband met de gierkelder die zich nu onder de melkveeschuur bevindt.

4.9.2 Cultuurhistorie

De planlocatie heeft als dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie. De planlocatie ligt in de Goilberdingerwaard. Deze is in de middeleeuwen ontgonnen waarvan de percelering nog steeds herkenbaar is. Ook de onderdelen van de Waterlinie en het watersysteem zijn bijzonder. Het gebied scoort “Heel hoog” op cultuurhistorische waarde. Volgens geldend bestemmingsplan Buitengebied in Artikel 27 wordt omschreven wat de Cultuurhistorische waarden zijn:

Goilberdingerpolder, inclusief forten (deelgebied, gelegen tussen Goilberdingerdijk, Diefdijk, Prijsseweg en bebouwde kom)

- Middeleeuwse percelering en wegenpatroon;
- Waardevolle lintbebouwing;
- Verscheidenheid aan boerderijen;
- Militair landschap (forten, inundatiekanalen, groepsschuilplaatsen, kazematten en kogelvanger);

Kernkwaliteiten Nieuw Hollandse Waterlinie 2014 (NHW):

Hierin worden de kernkwaliteiten van de verschillende onderdelen van de NHW benoemd met daarbij het ontwikkelingsperspectief en ontwerprichtlijnen. Het zicht tussen het Fort bij Everdingen en het Werk aan het Spoel is belangrijk. Evenals het zicht vanaf de forten over het landschap. Openheid is een belangrijke kernkwaliteit. Erfontwikkelingen langs de dijk voegen zich naar de historische erfopzet. Terughoudendheid bij verdichting in de verboden kringen. Weloverwogen ordening van het erf met helder onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen.

Het aspect Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. De nieuw te realiseren schuurwoning behoudt

op een abstracte wijze hetzelfde silhouet als de melkveeschuur. Het volume blijft ondergeschikt aan de overige bebouwing op het erf waardoor een helder onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen behouden blijft. Daarnaast blijft het zicht tussen de forten bewaard doordat de te realiseren schuurwoning onder de huidige hoogte van de melkveeschuur blijft. Door de gevel in hout te materialiseren refereert het naar de Verboden kringen wet die vroeger van kracht was rondom de forten.

Resumerend

De ontwikkeling heeft geen effect op de archeologische en cultuurhistorische waarden op de locatie en de directe omgeving.

4.10 Kabels en leidingen

Kijkend naar het bestemmingsplan en de dubbelbestemmingen die zijn toegekend aan de planlocatie, wordt er geen specifieke melding gedaan over leidingen. Voor zover bekend zijn er geen planologisch relevante kabels of leidingen in of in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Klikmeldingen laten zien dat alle leidingen ten noorden en ten oosten van de hoofdwoning liggen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het erf Goilberdingerdijk 41 is in eigendom van de aanvrager. De kosten voor de uitvoering van het bouwplan komen volledig voor rekening van de aanvrager. De gemeente Culemborg zal geen investeringen doen.

De Grondexploitatiewet is op onderhavig initiatief niet van toepassing. De gemaakte kosten in het kader van het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals deze ruimtelijke onderbouwing, worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening.

De economische uitvoerbaarheid van het project is hiermee aangetoond. Zodoende hoeft er geen exploitatieplan gemaakt te worden.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het erf en perceel Goilberdingerdijk 41 heeft drie directe 'buren'.

De armenboomgaard aan de overkant van de dijk waar schapen lopen en mensen wandelen. Het plan sluit daarbij aan door de combinatie van een boomgaard, moestuin en erfinrichting. Vergroening in plaats van een veestal met asbest dakplaten en een betonnen erf.

De burenen ten oosten zijn de uitbaters van Caatje aan de Lek. De Boerderij 't Spoel en de nieuwe woning sluiten perfect aan bij hun wensen en het beeld. MONK architecten heeft, tot groot genoegen van zowel deze uitbaters als de welstandscommissie (en de gemeente zelf, ook betrokken bij het Werk aan het Spoel) dit ontwerp gemaakt.

De achterbuurman is veeteler en maakt gebruik van het weiland achter het erf. De burenen aan de oostkant zijn op 200 meter en zullen geen verandering merken omdat de boer op het land blijft werken. Wel wordt een deel van het weiland straks ingezet om de erfbeleving met een boomgaard te versterken. De boer is hiermee akkoord.

Alle burenen tussen nummer 40 en 44 en melkveebedrijf Van der Gun zijn op verzoek van de gemeente in september 2020 persoonlijk gevraagd of er bezwaren zijn met dit plan en aan de directe burenen is nogmaals gevraagd of er voor hen iets verandert dat hun bedrijfsvoering zou raken - in beide gevallen (boer en Caatje) is opnieuw positief gereageerd.