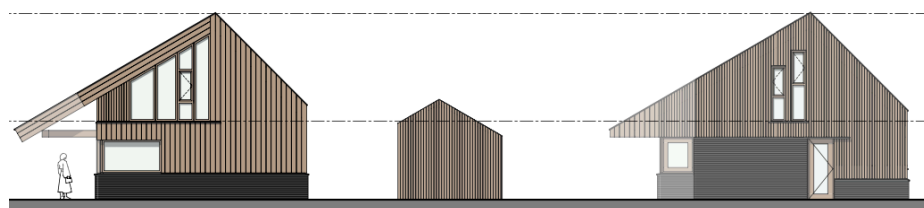


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. twee vrijstaande schuurwoningen
- | aan Lange Dreef 6 te Culemborg



september 2021

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure) voor het planologisch mogelijk maken van 2 vrijstaande schuurwoningen aan de Lange Dreef 6 te Culemborg.

<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 20 september 2021</i>
<i>Versie</i>	<i>: 1</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 20474/1</i>
<i>IMRO-nummer</i>	<i>: NL.IMRO.0216.PBLangedreef6-VG-01</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	5
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	6
1.5	LEESWIJZER.....	6
2.	RUIMTELIJK BELEID	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE	7
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	8
2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	9
2.2.1	OMGEVINGSVISIE GELDERLAND.....	9
2.2.2	OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND	11
2.3	REGIONAAL BELEID	12
2.3.1	REGIONALE WOONAGENDA.....	12
2.4	GEMEENTELIJKE BELEID.....	13
2.4.1	STRUCTUURVISIE CULEMBORG 2030.....	13
2.4.2	WOONVISIE CULEMBORG 2017 - 2026.....	14
2.4	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	15
3.	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE.....	16
3.1	INLEIDING.....	16
3.2	BESTAANDE SITUATIE	16
3.3	NIEUWE SITUATIE.....	17
3.3.1	BOUWPLAN	17
3.3.2	ONTWERP NIEUWBOUW	17
3.3.3	LANDELIJKE INPASSING	21
3.3.4	ONTSLUITING	23
3.3.5	BELANGEN OMWONENDEN	24
3.3.6	PARKEREN	24
3.3.7	DUURZAAMHEID.....	24
3.3.8	CONCLUSIE	24
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	25
4.1	PARKEREN	25
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	26
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN.....	27
5.1	GELUID.....	27
5.2	LUCHTKWALITEIT.....	27
5.3	NATUUR	28
5.3.1	INLEIDING.....	28
5.3.2	NATUURTOETS	29
5.3.2.1	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	29
5.3.2.2	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.4.1	INLEIDING.....	32
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PLANGEBIED.....	33

5.4.2.1 RISICOVOLLE BEDRIJVEN	33
5.4.2.2 VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN	33
5.4.2.4 OVERIGE RISICOBRONNEN	34
5.4.3 CONCLUSIE	34
5.5 WATER	35
5.5.1 ALGEMEEN	35
5.5.2 ONDERZOEK.....	35
5.5.3 VERHARDING	35
5.5.4 WATERGANGEN EN STATUS WATERGANGEN.....	36
5.5.5 WATEROPGAVE	36
5.5.6 DROOGLEGGING	36
5.5.7 AFVALWATER	37
5.5.8 HEMELWATER	37
5.6 BODEM.....	37
5.6.1 ALGEMEEN	37
5.6.2 ONDERZOEK.....	37
5.7 GEUR	38
5.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	39
5.8.1 TOETSING.....	39
5.8.2 CONCLUSIE	41
5.9 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	41
6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	42
6.1 CULTUURHISTORIE.....	42
6.2 ARCHEOLOGIE	43
7 UITVOERBAARHEID	44
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	44
OVERZICHT BIJLAGEN:	45

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Lange Dreef 6 te Culemborg bestaat het voornemen om daar twee vrijstaande schuurwoningen te realiseren. De op het perceel aanwezige woning en bijbehorende schuur worden ten behoeve van dit bouwplan gesloopt.

Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, dient er een planologische procedure te worden doorlopen. Daarvoor is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Onderhavig document voorziet in betreffende ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als kadastraal bekend gemeente Culemborg, Sectie O, nummers 545 en 547. Het totale perceel heeft een oppervlakte van circa 1.900 m².



Fig. 1.1 Projectlocatie (blauwe kader)

bron: kadastralekaart.com

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkellocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld d.d. 20 juni 2013). Ingevolge dit bestemmingsplan geldt voor de locatie de bestemming 'Wonen', en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Ingevolge het Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld d.d. 19 november 2019) geldt voor de locatie inmiddels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voorts is hier ook van toepassing het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen (vastgesteld d.d. 12 juli 2018).

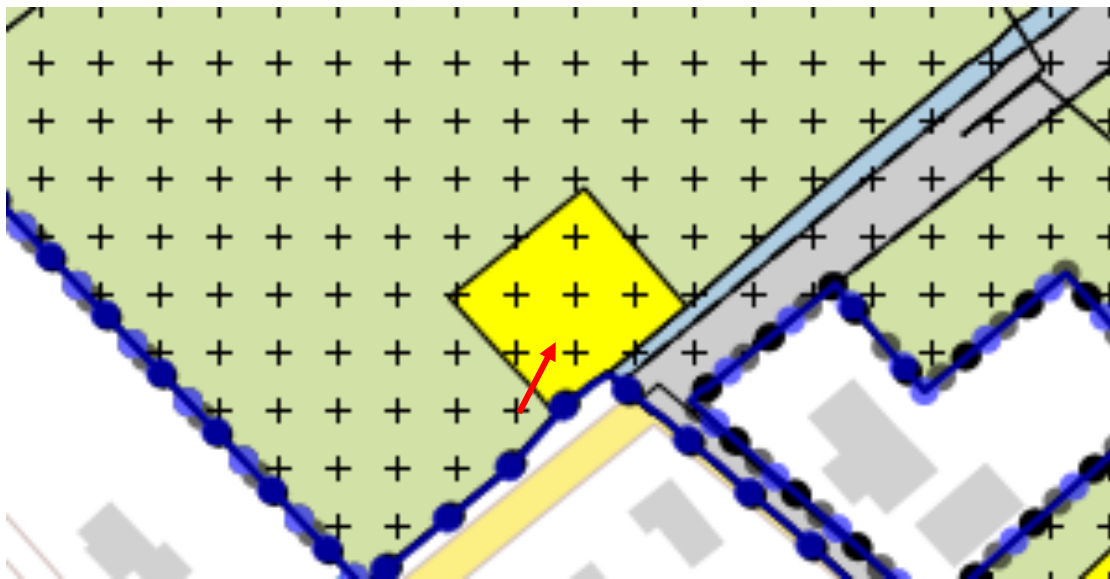


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (perceel projectlocatie: zie rode pijl)

Het betreffende bouwplan voldoet niet aan voornoemde (bouw)voorschriften nu binnen het bestemmingsplan slechts één woning mag worden gebouwd.

1.4 Planologische procedure

Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de bouw van beide woningen. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (dat is de uitgebreide procedure). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Tevens is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatie-specifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het bouwplan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over cultuurhistorie en archeologie. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijk beleid voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij de realisatie van dit plan aan de Lange Dreef 6 te Culemborg zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is het betreffende artikel (3.1.6 Bro) aangepast: hiermee zijn de vereisten aan de ladderonderbouwing ten aanzien van ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied minder stringent geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Planspecifiek

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Lange Dreef 6 te Culemborg daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Nu hier sprake is van het vervangen van een bestaande woning en een toevoeging van 1 woning, wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de nieuwe ‘Omgevingsvisie Gaaf Gelderland’ vastgesteld. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De ‘oude’ economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker. De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnuttigen de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuweontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

Met dit plan wordt een oude woning vervangen door een nieuwe woning en wordt één woning toegevoegd op een locatie welke op dit moment reeds een woonbestemming heeft, aan de rand van Culemborg. Hiermee wordt een (weliswaar bescheiden) bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de bestaande bebouwde woonomgeving.

De projectlocatie ligt nog net in het buitengebied. Een van de doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie is het streven naar een vitaal buitengebied. Hiervoor geldt dat:

- *levendigheid in het buitengebied behouden moet worden;*
- *een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding plaats moet vinden;*
- *rekening gehouden moet worden met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.*

Voor initiatieven in het buitengebied geldt dat dit samen gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het gebied. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

In dit geval is sprake van de sloop van een oude woning en de sloop van een fors bijgebouw (voormalige agrarische bedrijfsbebouwing). Beide opstallen waren in slechte staat. De vervanging van deze opstallen door twee vrijstaande schuurwoningen die voldoen aan alle kwaliteitseisen van deze tijd (ook m.b.t. duurzaamheid), in combinatie met een passende erfinrichting met landschapseigen bomen, heggen en hagen, waaronder lijsters en meidoorn voor de vogels, bij- en vlindervriendelijke beplating en houtwallen voor insecten, zorgt voor een kwaliteitsverbetering van de betreffende locatie en daarmee ook de direct aangrenzende omgeving. Het plan zorgt voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld welke relevant zijn voor dit perceel. Zoals hierboven toegelicht is met dit plan aan de Lange Dreef 6 te Culemborg sprake van een kwaliteitsverbetering van het gebied. Immers de bestaande in oude staat verkerende bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komen twee landelijke woningen met een landschapseigen erfinrichting. Het plan zorgt voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en voor een verbetering van de kwaliteit van wonen. Daarmee past het bouwplan binnen de uitgangspunten van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Vanaf 19 december 2018 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. Inmiddels is ook het Ontwerp-actualisatieplan 8 Omgevingsverordening ter inzage gelegd.

De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in

de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Planspecifiek

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past binnen het kwalitatief woonprogramma en de kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Hieronder (in paragraaf 2.3) wordt nader ingegaan op de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030. Daaruit blijkt dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte aan woningen.

Conclusie

De Omgevingsverordening bevat verder geen specifieke bepalingen die een belemmering vormen voor de realisatie van de betreffende woningen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonagenda

Inmiddels is er een Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030 (vastgesteld 3 november 2020). Deze woonagenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de provincie Gelderland. In deze samenwerkingsagenda zijn (woningbouw)afspraken tussen de gemeenten in de Regio Rivierenland onderling én tussen de regio en de provincie Gelderland vastgelegd. Hiermee vormt de regionale woonagenda een belangrijk kader voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in de regio. Daarnaast bevat de agenda een thematische uitwerking van enkele (regionale) samenwerkingsprojecten.

Nieuwbouw van woningen moet bijdragen aan de visie en ambities van gemeenten en daarom aansluiten bij hun lokale behoefte. Zo zal de vergrijzing ook de komende jaren nog een belangrijk thema blijven in de regio. Daarnaast streven gemeenten ernaar om ook voor jongeren en (jonge) gezinnen voldoende passende woningen en woonmilieus te realiseren en deels ook ruimte te bieden aan de druk vanuit stedelijke gebieden buiten Rivierenland.

Deze twee ambities zijn gekoppeld aan de sterke kernbinding en een bestaande woningvoorraad die voor een groot deel bestaat uit grotere grondgebonden woningen in de (kleinere) kernen.

De ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk starters meer kans krijgen. Een combinatie van beide strategieën wordt in de regionale woonagenda het meest kansrijk geacht.

	Primos prognose 2020		PBL prognose	Woningbouwprogramma bandbreedte 2020 - 2030	
	Basis variant	Basis variant + inloop woningtekort		Onder	Boven
Buren	800	1.400	1.100	800	1.400
Culemborg	1.250	1.900	2.000	1.250	2.000
Maasdriel	700	1.250	1.000	700	1.250
Neder-Betuwe	950	1.400	1.100	950	1.400
Tiel	1.700	2.750	1.200	1.700	2.000
West Betuwe	1.150	1.500	2.200	1.150	2.200
West Maas en Waal	450	800	600	450	850
Zaltbommel	900	1.400	1.200	900	1.450
Rivierenland	7.900	12.400	10.400	7.900	12.550

Fig. 2.1 Regionaal woningbouwprogramma 2020 – 2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose.

Planspecifiek

Om de woningprogrammering wendbaarder te maken is ervoor gekozen om het werken met een bandbreedte. Voor de periode 2020-2030 is de onderkant van de bandbreedte van het regionaal woningbouwprogramma gebaseerd op de Primos basis prognose 2020. Voor de bovenkant van de bandbreedte geldt diezelfde prognose, maar wordt ook rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort. De onderkant van de bandbreedte wordt gekwalificeerd als het minimaal benodigd aantal nieuwbouwwoningen om de druk op woningmarkt, ook in tijden van economische tegenspoed, niet verder te laten oplopen.

Uit bovenstaande tabel (fig. 2.1) blijkt dat voor Culemborg wordt uitgegaan van een bandbreedte van 1.250 tot 2.000 woningen (over de periode 2020 – 2030). De gemeente wil zorgen voor genoeg woningen in alle plaatsen in de gemeente. Daarbij wordt een tekort aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen geconstateerd. Tegelijkertijd raken de plekken waar nog woningen kunnen worden gebouwd uitgeput. Samen met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt om nieuwe planruimte te vinden en te benutten om daar een goede mix van woningen te realiseren. Dat betekent voldoende huisvestingsruimte voor diverse doelgroepen met focus op starters en senioren.

Met onderhavige plan wordt voorzien in het vervangen van een vrijstaande woning en de toevoeging van één vrijstaande woning. Daarmee wordt indirect (en eveneens in bescheiden mate) voorzien in de behoefte aan goedkopere woningen, namelijk doordat hierdoor doorstroming kan plaatsvinden.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030.

2.4 Gemeentelijke beleid

2.4.1 Structuurvisie Culemborg 2030

De Structuurvisie Culemborg 2030 (d.d. 17 februari 2011) legt de uitgangspunten van de verschillende bestaande beleidsdocumenten op gemeenteniveau vast en vervult een rol als toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen. Om de visie van de gemeente meer vorm te geven, is een aantal cruciale projecten te onderscheiden en opgenomen in de

Structuurvisie. Deze sleutelprojecten spelen zich af op strategische locaties in de gemeente en zijn van vitaal belang voor de leefbaarheid van de stad. Naast de sleutelprojecten wordt ingegaan op een groot aantal onderwerpen waar de gemeente Culemborg zich op wil focussen.

Een van deze onderwerpen is het aspect 'Vrijkomende agrarische bebouwing' (VAB) in het buitengebied. Hoewel het perceel geen vrijkomende agrarische locatie betreft (wat maakt dat het zogenaamde VAB-beleid hier niet van toepassing is), kan deze situatie hier wel mee worden vergeleken. Ter plaatse is namelijk sprake van een fors voormalig agrarisch bedrijfsgebouw dat niet meer als zodanig in gebruik is. Op dit moment rust er echter al een woonbestemming op het perceel. Om die reden is het VAB-beleid hier niet van toepassing.

De vervanging van de aanwezige opstallen door twee vrijstaande schuurwoningen die voldoen aan alle kwaliteitseisen van deze tijd (ook m.b.t. duurzaamheid), in combinatie met een passende erfinrichting met landschapseigen bomen, heggen en hagen, waaronder lijsters en meidoorn voor de vogels, bij- en vlindervriendelijke beplating en houtwallen voor insecten, zorgt voor een kwaliteitsverbetering van de betreffende locatie en daarmee ook de direct aangrenzende omgeving. Het plan zorgt voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan draagt ertoe bij dat de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en karakter van het buitengebied in stand blijft en versterkt wordt (zie voor wat betreft een nadere toelichting op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing de paragrafen 3.3.2 en 3.3.3, en het als bijlage I bijgevoegde Erfinrichtingsplan).

Conclusie

Het bouwplan voor de Lange Dreef 6 te Culemborg past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Culemborg 2030.

2.4.2 Woonvisie Culemborg 2017 - 2026

In de Woonvisie zet de gemeente uiteen welke voornemens zij heeft voor het beleidsveld wonen. De Woonvisie bevat de belangrijkste opgaven op het gebied van 'wonen'. In de woonvisie zijn diverse ambities opgenomen. Om de ambitie te verwezenlijken in 2030 dienen er op verschillende gebieden ontwikkelingen plaats te vinden. Deze ontwikkelingen zijn ondergebracht in de onderstaande thema's:

- *Differentiatie en menging*
- *Wonen & Zorg bijzondere doelgroepen*
- *Doorstroming en betaalbaarheid*
- *Leefbaarheid en woonomgeving*
- *Duurzaamheid en kwaliteit*

In het regionale woningbehoefte onderzoek is een prognose gemaakt voor de lokale behoefte voor gemeenten. Deze lokale behoefte maakt gebruik van de bevolkingsprognose van de provincie uit 2012. Op basis van deze prognose is de verdeling van de woningbehoefte in specifieke differentiaties voor Culemborg tot 2025 als volgt:

- 33% Goedkope woningbouw
- 36% Middel dure woningbouw
- 31% Dure woningbouw

De woonvisie biedt ruimte om meer unieke, particuliere plannen toe te staan. Een aantal criteria waaraan deze unieke projecten afgewogen kunnen worden:

- *Volkshuisvestelijk: voegt het nieuwe plan iets toe in een categorie waar vraag naar is en waar in het huidige woningbouwprogramma niet of onvoldoende in wordt voorzien.*
- *Ruimtelijke ordening: lost het een ruimtelijk knelpunt op in de stad, is er sprake van transformatie of hergebruik en is er bijzondere aandacht voor architectuur, uitstraling en beeldkwaliteit.*
- *Duurzaamheid: extra aandacht voor energiezuinigheid en duurzaamheid met een grotere ambitie dan het Bouwbesluit.*

Planspecifiek

Onderhavig initiatief voorziet in het slopen van een oude woning met bijbehorende (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing en het realiseren van twee vrijstaande schuurwoningen die voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd.

Gelet op het feit dat er reeds één woning aanwezig is (en het bestemmingsplan ook de bouw van één reguliere woning toelaat), is er sprake van een toevoeging van één woning. Deze woning valt ingevolge de woonvisie in de categorie 'particulier initiatief'. Doordat er sprake is van een transformatie van het perceel, waardoor een landschappelijke kwaliteitswinst wordt behaald, kan het initiatief ook onder het aspect 'uniek' project worden geschaard.

Conclusie

Het bouwplan voor de Lange Dreef 6 te Culemborg past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie Culemborg 2017 - 2026.

2.4 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van het bouwplan voor locatie Lange Dreef 6 te Culemborg.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

3.1 Inleiding

Het bouwplan voor het perceel aan de Lange Dreef 6 te Culemborg voorziet in de vervanging van een bestaande woning, met bijbehorende schuur, door twee nieuw te bouwen woningen. Het voorliggende bouwplan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna zal eerst nader worden ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het nieuwbouwplan.

3.2 Bestaande situatie

Algemeen

De projectlocatie aan de Lange Dreef 6 ligt aan de rand van Culemborg, in het noordoostelijke deel ervan, in de polder Redichem. De polder Redichem wordt begrensd door de Lange Dreef, een deel van de Beusichemsedijk, de Achterweg, het Bakelbos, de Oostdijk en de stadsgracht. Deze polder is afwisselend besloten en open van karakter en wordt vooral bepaald door de cultuurhistorische restanten van het landschap dat de heren en graven van Culemborg vooral in de 16e en 17e eeuw hebben vormgegeven: de Volenkampen met daaromheen de vier dreven, de buitenplaats de Bol en in latere tijd het park De Plantage.

De locatie grenst aan zuidwestzijde aan het nieuwe woningbouwplan 'Sprokkelenburg'. Sprokkelenburg vormt aan deze zijde van Culemborg de grens tussen stad en buitengebied. Ten zuiden van de locatie ligt de wijk Noordoostelijke Buitenwijken. Deze aansluiting op het stedelijk gebied maakt de locatie geschikt voor deze herontwikkeling.

Specifiek

Tot voor kort stonden op het perceel twee gebouwen:

- Een woonhuis in slechte bouwkundige (bouwjaar 1913, inhoud van 623 m3).
- Een schuur van golfplaten met asbest dakplaten en asbest in de zijwanden (van 800 m3)

De woning is omstreeks 1913 gebouwd en gedateerd qua afwerking en voorzieningen, er is sprake van achterstallig onderhoud. De schuur is in 1967 gebouwd als kippenstal. De schuur was met asbesthoudende golfplaten gedekt en ook aan de binnenwanden was asbest verwerkt. De schuur is inmiddels gesloopt.

Renoveren heeft uit kosten oogpunt geen zin. Dat is eenvoudigweg niet haalbaar. Bovendien vertegenwoordigt de huidige bebouwing geen relevante cultuurhistorische waarde.



Fig. 3.1 Luchtfoto projectlocatie



Fig. 3.2 Projectlocatie Lange Dreef 6, met woning en rechts daarvan (in groen) schuur

3.3 Nieuwe situatie

3.3.1 Bouwplan

Het plan bestaat uit de sloop van de huidige woning en schuur en de realisatie van twee grondgebonden vrijstaande schuurwoningen.

3.3.2 Ontwerp nieuwbouw

Van belang is dat bij het ontwerpen en positioneren van de nieuwbouw het beeldbepalende object als autonoom herkenbaar en beleefbaar wordt. Daarbij geldt als doelstelling het aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de locatie en omgeving. Het landelijke karakter speelt hierbij een grote rol.

Dat betekent dat het voornemen bestaat om twee ecologische, houten woningen te realiseren, passend in het landschap. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap en krijgen een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van circa 7 meter.

Vanuit Sprokkelenburg markeert een open weide, met daarachter de boomgaard, het begin van het buitengebied. De twee nieuwe woningen zoeken dan ook geen aansluiting bij Sprokkelenburg, maar bij het buitengebied. Het zijn moderne vertalingen van houten schuren.

De woningen lijken op elkaar. Uit de hoofdvorm van de kap en materialisatie kan worden afgeleid dat het familie is. Beide woningen krijgen een kap georiënteerd op de zon. Aan de noordoost kant een helling van 45 graden, richting het zuidwesten een helling van 30 graden. Een ideale oriëntatie en hellingshoek voor eventuele zonnepanelen. Wat betreft dakbedekking wordt gekozen voor een antraciete pan, eventuele zonnepanelen worden ook zwart/antraciet uitgevoerd en vlak gedetailleerd met de dakpan.

Beide woningen hebben een metselwerk plint. De rest van de gevels worden uitgevoerd in naturel, vergrijzend hout, exacte houtsoort nader te bepalen. Richting het achterland neemt de mate van hout toe. Daar waar het hout de grond raakt, worden horizontale planken toegepast.

De woningen zijn niet exact hetzelfde en reageren anders op de omgeving. De westelijke woning is wat kleiner en heeft een open, dubbel hoge woonkamer met veranda. Bij de wat grotere oostelijke woning steekt de woonkeuken aan de zijkant en achterzijde van de woning net een stukje uit, zodat de nieuwe bewoners vanuit de keuken ook zicht hebben op de voordeur en de straat en aan de achterzijde een toegang tot een terras.

Van de voorkant van de woningen ontstaat ruimte voor een gemeenschappelijk erf. Hier zal het parkeren worden opgelost. Het bijgebouw wordt gebruikt als afscheiding tussen beide woningen. Exacte uitwerking van het bijgebouw zal later worden bepaald. Om het erf voor beide woningen goed toegankelijk te maken, zal de huidige toegangsbrug zo'n 2 meter worden opgeschoven.

Het voornemen bestaat om een cultuurhistorisch passende erfinrichting te realiseren met landschapseigen bomen, heggen en hagen, waaronder lijsters en meidoorn voor de vogels, bij- en vliedervriendelijke beplating en houtwallen voor insecten.

De wilg neemt een belangrijke positie in en was bepalend voor de positionering van de nieuwe woningen en oriëntatie.

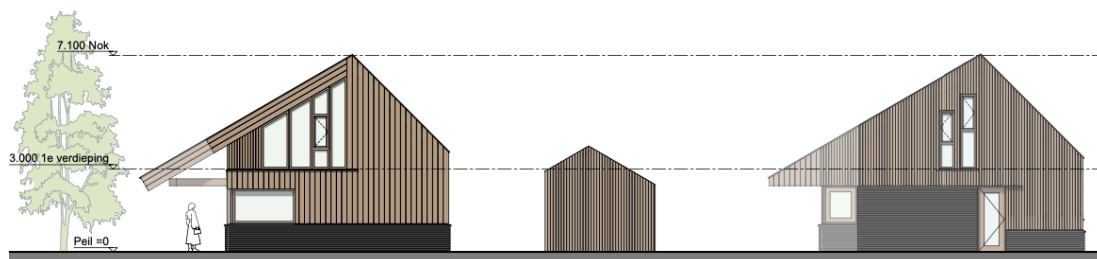


Fig. 3.3 Voorgevel woning west en woning oost

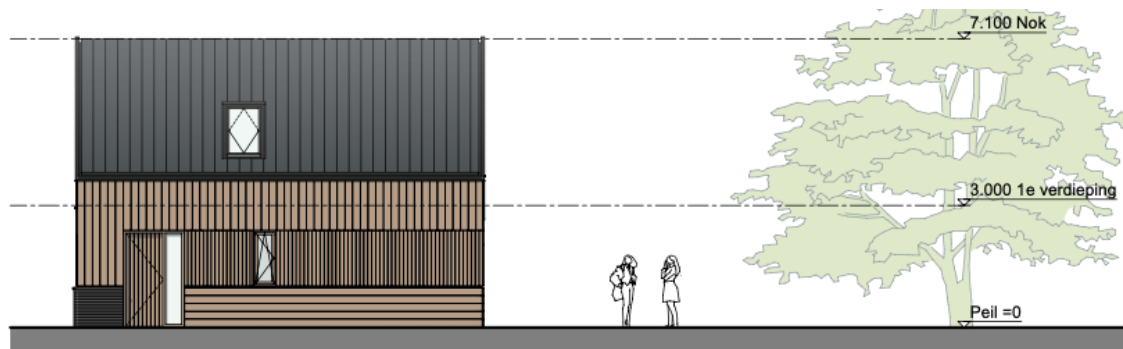


Fig. 3.4 Oostgevel woning west



Fig. 3.5 Oostgevel woning oost

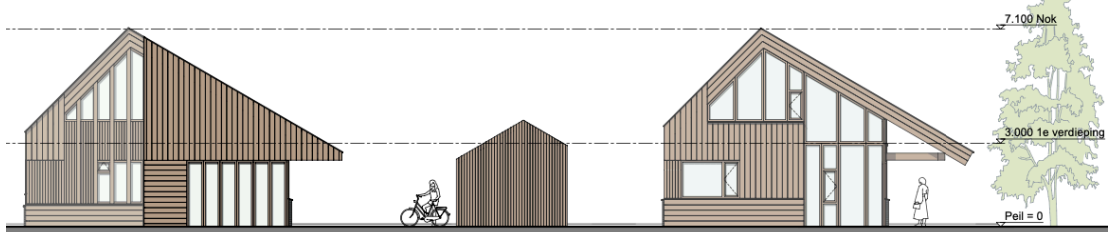


Fig. 3.6 Noordgevel woning west en woning oost

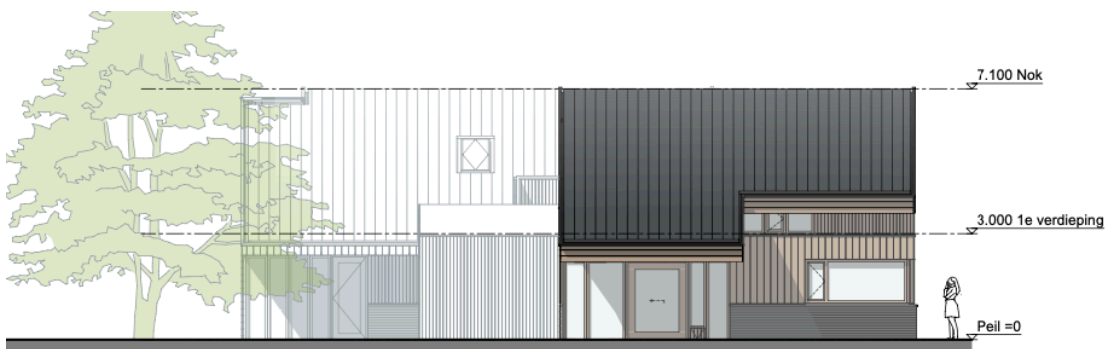


Fig. 3.7 Westgevel woning west



Fig. 3.8 Westgevel woning oost

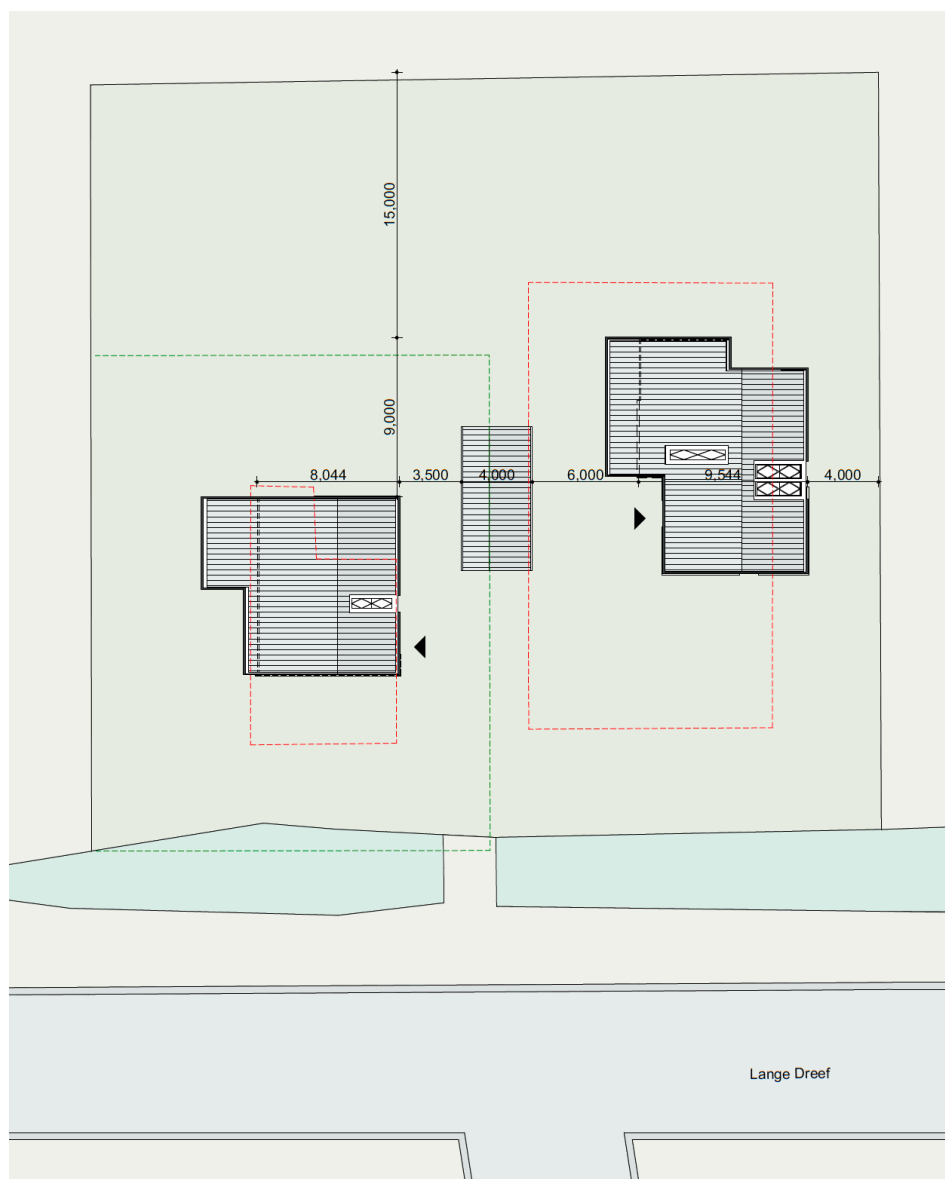


Fig. 3.9 Situering nieuwbouw

3.3.3 Landelijke inpassing

Omdat het perceel Lange Dreef 6 te Culemborg is gelegen in het buitengebied, is voor de inpassing van de extra woning rekening gehouden met de landschappelijke karakteristiek en kenmerken, om de kwaliteit van het buitengebied te waarborgen. Bewust wordt er niet voor gekozen om met dit plan aan te sluiten op de moderne architectuur van de ten zuidwesten gelegen nieuwbouwwijk *Sprokkelenburg*. Hierover het volgende.

Voorheen stond op het perceel een woning en een grote schuur. Het idee en de sfeer van een hoofdgebouw en een schuur op een agrarisch open erf, is bij het ontwerp en de inpassing leidend geweest.

Om die reden is ervoor gekozen om een wat grotere woning te ontwerpen en een wat kleinere, op één gezamenlijk erf. Een woning ligt wat meer voorop het perceel. Een woning springt iets terug (zie figuur 3.9). Dit refereert aan de opzet van een boerenerf, met een hoofdgebouw met bijgebouwen.

De vervangende woning wordt gerealiseerd op nagenoeg dezelfde plek als de bestaande woning. De toe te voegen woning wordt gerealiseerd binnen de footprint van de schuur.

Daarbij worden de betreffende woningen uitgevoerd in ecologisch houtbouw en in een architectuur c.q. vormgeving die een boerderij-sfeer oproept (met zogenaamde 'sleepdaken').

Erfinrichtingsplan

Verder bestaat het voornemen om een cultuurhistorisch passende erfinrichting te realiseren met landschapseigen bomen, heggen en hagen, waaronder lijsters en meidoorn voor de vogels, bij- en vlindervriendelijke beplating en houtwallen voor insecten. Tevens wordt een gezamenlijke moestuin gecreëerd met bessenstruiken. Ook wordt de verbinding met de oude (hobby)boomgaard van de vorige eigenaren (aan de zuidwestzijde van het perceel) open gehouden.

Om het voorgaande te bereiken is voor dit plan een erfinrichtingsplan opgesteld (Erfinrichtingsplan, Lange Dreef 6, Culemborg, Ada Wille, september 2021, zie bijlage I). Het betreffende erfinrichtingsplan bevat historische analyse van het gebied en eveneens een analyse van de opbouw van de erven in de nabije omgeving. Vervolgens wordt een opbouw gegeven van de nieuwe erfinrichting en een erfinrichtingsplan opgesteld (zie figuur 3.10 voor afbeelding erfinrichtingsplan). Het erfinrichtingsplan maakt dat het plan aansluit op de landelijke sfeer en cultuurhistorische omgeving van het gebied.

In dit kader wordt nog opgemerkt dat er geen verandering plaatsvindt van de kavelstructuur. Het perceel is en blijft onderdeel van een relatief smal en langgerekte kavel.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de realisatie van dit bouwplan, de opzet ervan en de erfinrichting aansluit op de landschappelijke ruimtelijke kwaliteit van het omliggende gebied. Er vindt juist een verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en daarmee ook van de aansluitende omgeving.



Fig. 3.10. Erfrinrichtingsplan



Fig. 3.11. Erfrinrichtingsplan in 3D

3.3.4 Ontsluiting

De woningen worden ontsloten via de Lange Dreef. Daar brengt de nieuwe situatie geen verandering in. Om het erf voor beide woningen beter toegankelijk te maken, zal wel de huidige toegangsbrug zo'n 2 meter worden opgeschoven (zie figuur 3.12). Hiervoor is een nieuwe inritvergunning verleend.

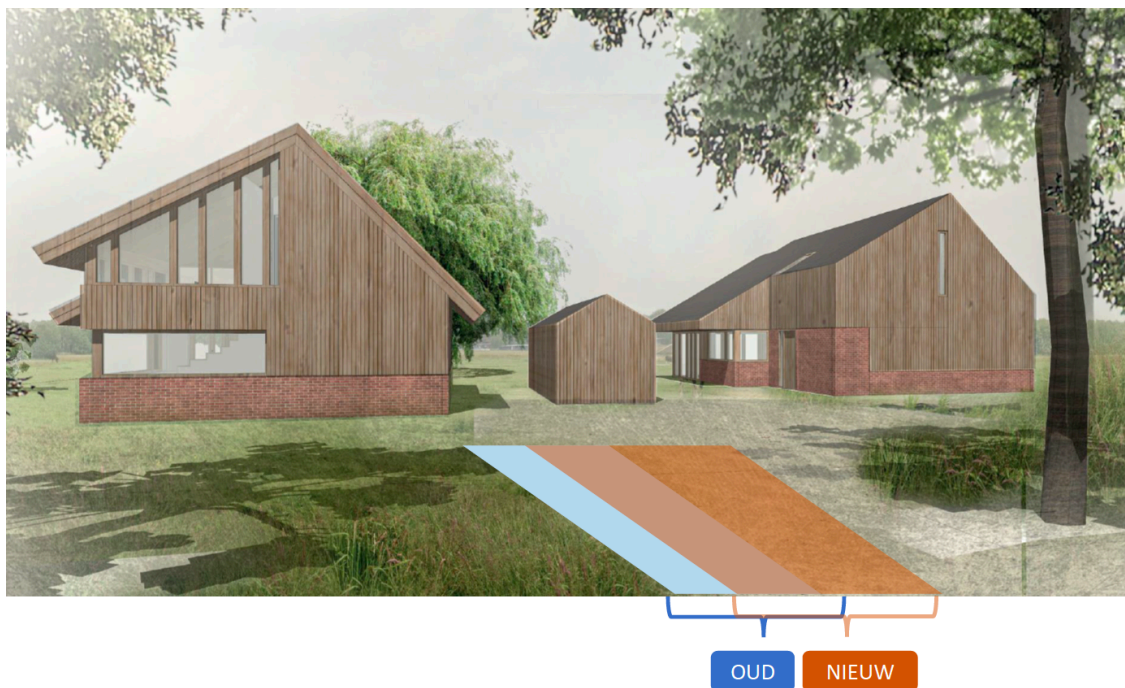


Fig. 3.12 Oude en nieuwe situatie inrit

3.3.5 Belangen omwonenden

De privacy en woonkwaliteit van de bestaande woonomgeving dienen gerespecteerd te worden. Gelet op de aard en omvang van het plan (wonen respectievelijk vervanging van een bestaande woning met schuur, door twee nieuw te bouwen woningen) en de ruime opzet ervan en afstand tot omliggende woningen (tenminste 25 meter), is de ruimtelijke en functionele impact van het plan zodanig beperkt dat de belangen van omwonenden omtrent woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar worden aangetast.

In dit kader wordt opgemerkt dat de initiatiefnemers van dit plan in gesprek zijn gegaan met de direct omwonenden (het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage II bijgevoegd). Uit het verslag blijkt dat omwonenden positief staan tegenover de ontwikkeling aan de Lange Dreef 6 te Culemborg.

3.3.6 Parkeren

Het erf van de beide nieuwe woningen heeft voldoende ruimte om 5 parkeerplaatsen te realiseren op het eigen terrein (zie ook paragraaf 4.1 en hieronder, figuur 4.2).

3.3.7 Duurzaamheid

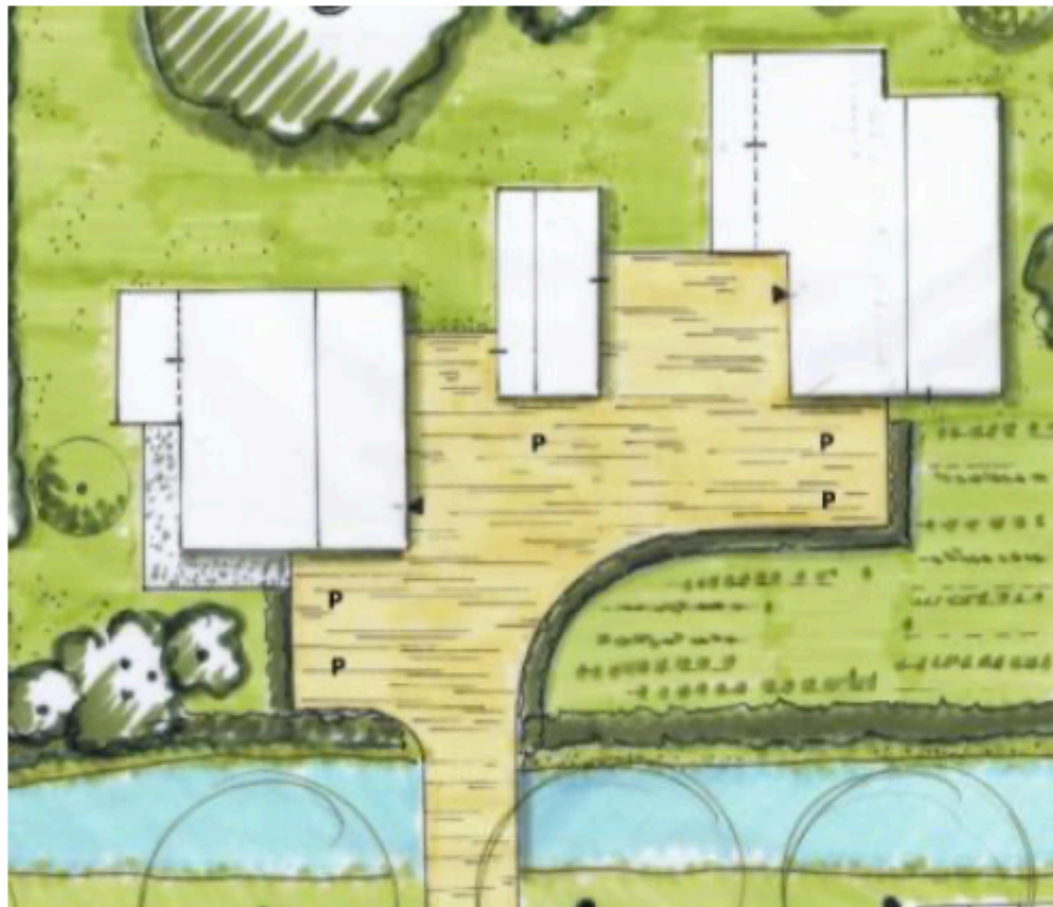
Voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen voor het bouwplan kan het volgende worden opgemerkt.

Vanaf 1 januari 2021 dient alle nieuwbouw te voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe bouwregels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie.

De nieuwe woningen aan de Lange Dreef 6 te Culemborg worden voorzien van zonnepanelen. De woningen zullen voorts gasloos worden gebouwd. Tevens zal er gebruik worden gemaakt van duurzame materialen zoals gecertificeerd hout.

3.3.8 Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan voor de Lange Dreef 6 te Culemborg weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.



Parkeren (5x) op voorerf

Fig. 4.2 Overzicht parkeerplaatsen

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De woningen worden ontsloten via de Lange Dreef. Daar brengt de nieuwe situatie geen verandering in. Om het erf voor beide woningen beter toegankelijk te maken, zal wel de huidige toegangsbrug zo'n 2 meter worden opgeschoven (zie ook figuur 3.11).

De CROW gaat voor wat betreft het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning voor 'Landelijk wonen' uit van 7,4.

Nu het bouwplan ziet op 1 extra woning (ten opzichte van de bestaande mogelijkheden van het bestemmingsplan), brengt dit plan dus 7,4 extra verkeersbewegingen met zich mee per weekdag.

Gelet op deze beperkte toename van verkeersbewegingen is aannemelijk dat deze eenvoudig verwerkt kan worden binnen de bestaande verkeersinfrastructuur.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan voor de Lange Dreef 6 te Culemborg relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofddeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek opgesteld waarbij wordt ingegaan op de geluidbelasting op de beoogde woning (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier, Lange Dreef 6, Culemborg, d.d. 17 juni 2021, zie bijlage III). Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen aan de Lange Dreef 6 te Culemborg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder afkomstig van de Lange Dreef en de Hondwijk. Hierdoor is de realisatie van de woningen vanuit akoestisch oogpunt mogelijk.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Lange Dreef 6 te Culemborg.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*

- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Het project heeft betrekking op het vervangen van een bestaande woning en de toevoeging van 1 woning. Daarmee valt het project onder de categorie ‘niet in betekenende mate’. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.2 Natuurtoets

5.3.2.1 Quickscan flora en fauna

Gelet op het voorgaande is een quick-scan natuurtoets uitgevoerd door Huiding Bureau Groenzorg (*Quick scan Flora & fauna Lokatieonderzoek Lange Dreef 6 Culemborg, d.d. 23 november 2020*, zie bijlage IV).

1. *Op de percelen zijn beschermde soorten en/of hun habitats aangetroffen.*
2. *Op en rond het plangebied komen door de Wet Natuurbescherming beschermde soorten vogels voor;*
3. *Verwijdering van bomen en struiken dient te gebeuren buiten het voortplantingsseizoen. De veiligste periode van verwijdering is van 1 november tot 28 februari. Op alle soorten flora en fauna is altijd de algemene zorgplicht van toepassing.*

Uit het onderzoek blijkt dat het werk kan worden uitgevoerd, mits er voorafgaand op de werkzaamheden een nader onderzoek uitgevoerd is naar de mogelijkheid voor gunstige (winter)verblijfs- en voortplantingslocaties voor vleermuizen en uit dit onderzoek naar voren is gekomen dat dit niet het geval is. Hetzelfde geldt voor de huismus, kerkuil en steenuil.

Tevens is een aanvullende quick-scan uitgevoerd naar het onderdeel marterachtigen en kleine marterachtigen (*Aanvulling Quick scan Flora & fauna Lokatieonderzoek Lange Dreef 6 Culemborg, d.d. 25 augustus 2021*, zie bijlage V).

Uit deze aanvulling blijkt dat negatieve gevolgen op het voortbestaan van marters en marterachtigen worden binnen het plangebied niet worden verwacht. De geplande ontwikkelen zijn van dien aard, dat er geen mogelijke vaste rust en of verblijfplaatsen worden vernietigd. De werkzaamheden vinden immers plaats binnen het plangebied waar geen dieren te verwachten zijn.

Het vervolgonderzoek is inmiddels uitgevoerd (*Effecten afbraak woonhuis Lange Dreef 6, te Culemborg op beschermde soorten*, Bureau Waardenburg, d.d. 3 september 2021, zie bijlage VI). Hieronder volgen de belangrijkste bevindingen uit het rapport:

Conclusie resultaten onderzoek

- *De huidige woning van Lange Dreef 6 te Culemborg is in gebruik als vaste rust- en verblijfplaats door de huismus. Op basis van gericht veldonderzoek is er sprake van zes vaste rust- en verblijfplaatsen. De struiken ten westen van het woonhuis worden frequent gebruikt door huismussen, die uitwisselen met de huismussen in de struiken van de nabijgelegen Lange Dreef 35.*
- *De locatie wordt niet gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats door steenuil en kerkuil en het vormt geen essentieel leefgebied voor beide soorten. De woning Lange Dreef 6 wordt zeer waarschijnlijk in de periode mei – juli gebruikt als verblijfplaats door één gewone dwergvleermuis. Met het sloop van het pand verdwijnt deze verblijfplaats. In de nazomer wordt de treurwilg op het perceel zeer waarschijnlijk gebruikt als verblijfplaats door de rosse vleermuis. Deze treurwilg wordt niet aangetast. De woning vormt geen essentieel onderdeel in een verbindingszone voor vleermuizen.*
- *Het onderzoek aan huismus, kerkuil en steenuil is volledig om de effecten van de ingreep te kunnen inschatten.*
- *De onderzoeksresultaten ten aanzien van vleermuizen laten zien dat het pand in de vroege zomer zeer waarschijnlijk gebruikt wordt als verblijfplaats door een gewone dwergvleermuis en de treurwilg op het perceel in de nazomer zeer waarschijnlijk als verblijfplaats door de rosse vleermuis. Er zijn geen zichtwaarnemingen die het gebruik als verblijfplaats kunnen bevestigen, maar desondanks wordt geconcludeerd dat het pand als verblijfplaats door de gewone dwergvleermuis in de vroege zomer wordt gebruikt.*
- *Door het slopen van de woning van Lange Dreef 6 gaan 6 potentiële verblijfplaatsen van de huismus verloren en de verblijfplaats van één gewone dwergvleermuis. De initiatiefnemer heeft reeds aangegeven dat de ecowoningen worden voorzien van voldoende voorzieningen in de vormen van twaalf aangepaste dakpannen en vier inbouwkasten die kunnen dienen als alternatieve vaste rust- en verblijfplaatsen voor respectievelijk de huismus en de gewone dwergvleermuis, zodat er alleen sprake is van een tijdelijk effect.*

Overtreding verbodsbepalingen

- *Als gevolg van de werkzaamheden worden nestplaatsen van huismus tijdelijk fysiek aangetast maar blijft de functionaliteit van de nestplaatsen na afronding van het werk behouden. De provincie Gelderland beschouwd elke fysieke aantasting van een verblijfplaats van vogels met een jaarrond beschermd nest als een overtreding van de Wet natuurbescherming. Voor uitvoering van de werkzaamheden is naar oordeel van het bevoegd gezag een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.*
- *De beplanting bij Lange Dreef 6 te Culemborg blijft behouden. In de beplanting zijn nesten van algemene vogelsoorten aanwezig.*

- *De werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode februari 2022 – december 2022, waarbij de bouw van de ecowoningen in april 2022 gestart wordt. Dit betekent dat in het voorjaar van 2022 er op het perceel van Lange Dreef 6 te Culemborg geen verblijfplaatsen voor huismussen beschikbaar zijn. Dit wordt tijdelijk gecompenseerd door twaalf mussenkasten te plaatsen bij Lange Dreef 35, waarmee de huismussen van Lange Dreef 6 uitwisselen. Het pand van Lange Dreef 35 biedt voldoende potentiële nestplaatsen om ook de huismussen van Lange Dreef 6 te kunnen opvangen, maar voor de zekerheid (vanuit de zorgplicht) worden twaalf mussenkasten opgehangen, zodat voldoende nestruimte beschikbaar is. De ecowoningen zelf worden voorzien van voldoende broedgelegenheid voor huismussen (minstens 12 locaties), waar de mussen in het broedseizoen van 2023 weer terecht kunnen. Er blijven dus tijdens en na uitvoering van het werk voldoende verblijfplaatsen voor huismussen beschikbaar. De werkzaamheden leiden dus niet tot opzettelijke verstoring van de in het plangebied aanwezige vogels.*
- *De huidige woning Lange Dreef 6 te Culemborg wordt gebruikt als verblijfplaats door de gewone dwergvleermuis. Door de sloop van de woning wordt deze verblijfplaats vernield. Er is dus sprake van een overtreding. De verblijfplaats van de rosse woelmuis in de treurwilg wordt niet aangetast.*
- *De werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode februari 2022 – december 2022, waarbij de bouw van de ecowoningen in april 2022 gestart wordt. Dit betekent dat in de vroege zomer van 2022 er op het perceel van Lange Dreef 6 te Culemborg geen verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuizen beschikbaar zijn. Dit wordt tijdelijk gecompenseerd door in totaal vier vleermuiskasten in de treurwilg op het terrein te plaatsen als ter hoogte van het perceel in de populieren langs de Lange Dreef. In beide ecowoningen worden inbouwkasten voor vleermuizen ingebouwd, zodat vanaf begin 2023 weer definitieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis beschikbaar zijn. Er blijven dus tijdens en na uitvoering van het werk voldoende verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuizen beschikbaar. De werkzaamheden leiden dus niet tot opzettelijke verstoring van de in het plangebied aanwezige dwergvleermuizen.*

Aanvullende maatregelen

- *Als aanvullende maatregel worden in iedere woning vleermuisinbouwkasten aangebracht. Dit biedt verblijfsmogelijkheden voor gebouwbewonende vleermuizen, met name de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Alleen van de eerste soort gebruikt op dit moment één exemplaar de huidige woning als verblijfplaats. Het aanbieden van vier inbouwkasten voor vleermuizen levert dan ook een plus voor de natuur op. Het perceel wordt ook ingericht conform het erfinrichtingsplan van Wille (2021). Hiermee wordt het erf natuurvriendelijk ingericht, waarbij biodiversiteit leidend is voor de beplantings-/sortimentskeuze. Hiervan zullen vogels, insecten en amfibieën direct profiteren en indirect ook soorten als vleermuizen.*

Ontheffingsaanvraag

- *Voor het verwijderen van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus en voor een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis door de afbraak van de woning is een ontheffing noodzakelijk vanwege resp. artikel 3.1.2 Beschermingsregime vogels van de Wnb en artikel 4.5.4 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn van de Wnb.*

Conclusie

Uit het vervolgonderzoek door Buro Waardenburg volgt dat ontheffing nodig is van de Wet Natuurbescherming vanwege het verwijderen van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus en vanwege een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis door de afbraak van de woning. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd.

Als mitigerende maatregel worden in iedere woning vleermuisinbouwkasten aangebracht.

Met in achtneming van deze te nemen maatregelen en na het verkrijgen van een ontheffing, kan ervan worden uitgegaan dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3.2.2 Onderzoek stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo effectbeoordeling stikstofdepositie plan Lange Dreef 6 Culemborg*, d.d. 15 mei 2021, bijlage VII). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000- gebieden.*
- *Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming (gebiedsbescherming) bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

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

Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten en of (beperkt) kwetsbare objecten.

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het plangebied

5.4.2.1 Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde woonbestemming passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting (of een daarmee vergelijkbare inrichting met externe veiligheidsrisico's) binnen het plangebied is daarmee uitgesloten.

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

5.4.2.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Utrecht-Meteren. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

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

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

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 4 augustus 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordings tekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

5.4.2.3 Buisleidingen

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

5.4.2.4 Overige risicobronnen

Zowel binnen als direct buiten het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen.

Propaantank

Direct ten westen van de planlocatie was voorheen een gastank aanwezig. Deze is echter verwijderd. Toetsing aan veiligheidseisen is derhalve niet meer aan de orde.

Vuurwerkverkooppunten

Ingevolge het Vuurwerkbesluit dienen tot (beperkt) kwetsbare functies veiligheidsafstanden aangehouden te worden. In of nabij het plangebied blijken geen vuurwerkverkooppunten aanwezig te zijn. Dit betekent dat veiligheidsafstanden rond vuurwerkverkooppunten geen belemmering voor de planontwikkeling opleveren.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Water

5.5.1 Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

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.

5.5.2 Onderzoek

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven. Dit op basis van de opgestelde watertoets d.d. 25 juni 2021 (bijlage VIII) voor het plangebied.

5.5.3 Verharding

Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

Voor de planlocatie geldt dat de bestaande woning en schuur worden gesloopt.

	OUD	NIEUW totaal	NIEUW huis 1	NIEUW huis 2	Gezamenlijk
Bebouwing	370 m2	210 m2	80 m2	106 m2	24 m2
Bestrating	118 m2	130 m2	24 m2	40 m2	64 m2
Totaal	488 m2	340 m2			

Fig. 5.2 Tabel oppervlakte huidige en toekomstige verharding

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de oppervlakte aan verharding ten gevolge van dit plan afneemt. Voor dit gebied hoeft dus geen compensatie van verharding te worden aangelegd. Dit betekent dat er geen sprake is van een watercompensatieopgave.

5.5.4 Watergangen en status watergangen

Aan Noordoostzijde van het perceel bevindt zich een B-watergang. Aan de voorzijde van het perceel (langs de Lange Dreef) loopt een A-watergang. Met de realisatie van dit plan worden deze watergangen niet aangetast en wordt eveneens niet gebouwd in de bij deze watergangen behorende beschermingszones (zie figuur 5.3).

Indien er toch werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de watergang, bijvoorbeeld veranderingen in de toegang van het perceel (dam met duiker) en / of eventuele dempingen van water, zal dit aan het waterschap worden gemeld en indien nodig een watervergunning worden aangevraagd.

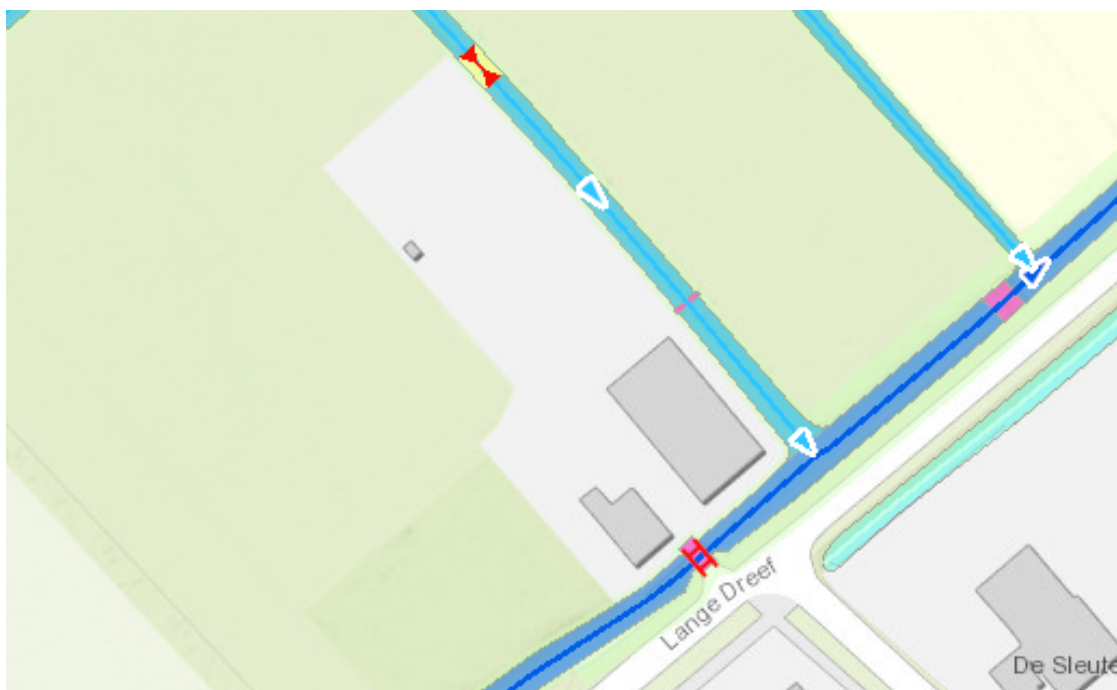


Fig. 5.3 Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland

5.5.5 Wateropgave

Uit de hiervoor beschreven situatie volgt dat geen wateropgave noodzakelijk is.

5.5.6 Drooglegging

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden dient hier nader onderzoek naar te worden gedaan. Dat is hier echter niet aan de orde.

5.5.7 Afvalwater

Het perceel is niet aangesloten op een rioolstelsel. Er is een IBA op het terrein. De gemeente is voornemens om deze IBA te vervangen door een groter en modernere IBA om geschikt te maken voor twee huishoudens.

5.5.8 Hemelwater

Het voornemen is om het hemelwater op te vangen en te benutten via een aan te leggen grijswatercircuit. Het overtollige hemelwater zal naar de nabijgelegen watergangen worden afgevoerd.

Conclusie

De waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met dit plan (zie bijlage IX).

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

5.6.2 Onderzoek

Door PJ Milieu BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodem- en asbest in Grond- / Puinonderzoek, Lange Dreef 6 Culemborg*, 8 december 2020, zie bijlage X).

Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een saneringssituatie, vanwege een verontreiniging met asbest. Hiervoor dienen de nodige meldingen te worden gedaan en veiligheidsmaatregelen genomen te worden.

In het onderzoek wordt aanbevolen om de verontreiniging te verwijderen, vooruitlopend op de voorgenomen sloop van de (ondergrondse delen van de) schuur. Hiermee wordt onder andere voorkomen dat de verontreiniging zich verder verspreid door grondroering tijdens de sloop van de ondergrondse delen van de schuur.

Inmiddels is in het voorjaar van 2021 de grond gesaneerd conform de voorwaarden van het Besluit en de Regeling uniforme saneringen. Bijgaand de BUS-melding (*Regeling Uniforme Saneringen, Evaluatie Immobiel, locatie Lange Dreef 6 Culemborg*, d.d. 16 augustus 2021, zie bijlage XI).

Conclusie

Nu het perceel is gesaneerd, bestaan er geen milieu-hygiënische belemmeringen meer voor het beoogde gebruik voor wonen.

5.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet regelt de toegestane geurhinder op geurgevoelige objecten en de minimaal te hanteren afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Op grond van deze wet kunnen gemeenten een geurverordening opstellen waarin zij - binnen bepaalde wettelijke marges - hun eigen geurnormen stellen. De gemeente Culemborg heeft geen eigen geurbeleid en derhalve zijn de genoemde normen in de Wgv van toepassing. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gaat in het buitengebied uit van een afstand van 50 meter tussen een geurgevoelig object en een veehouderij.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gaat voor wat betreft een geitenhouderij (overige graasdieren) uit van een richtafstand van 50 meter. Deze afstand is gebaseerd op de grootste afstand, bepaald op het aspect geur.

Het plan voorziet in de realisatie van geurgevoelige objecten. Om die reden dient beoordeeld te worden in hoeverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens mag de ontwikkeling aan de Lange Dreef 6 te Culemborg niet leiden tot beperking van vigerende rechten van omliggende veehouderijen.

Planspecifiek

Ten noordwesten van de planlocatie is een geitenhouderij gevestigd, aan de Achterweg 5a. De afstand tot deze geitenhouderij bedraagt ongeveer 425 meter.

Gelet op deze afstand van 425 meter tussen de betreffende geitenhouderij en de projectlocatie wordt zowel voldaan aan de afstandsnorm uit de Wet geurhinder en veehouderij (50 meter in het buitengebied) als aan de richtafstand uit de VNG-brochure. Daarmee vormt de aanwezigheid van de geitenhouderij geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de Lange Dreef 6 te Culemborg (voor wat betreft de aanwezigheid en mogelijke gezondheidsrisico's ten gevolge van de geitenhouderij wordt verwezen naar paragraaf 5.8.1).

Daarnaast is de toevoeging van een woning niet extra beperkend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de geitenhouderij, aangezien er reeds meerdere andere bestaande woningen tussen de nieuw op te richten woning en het agrarische bedrijf zijn gelegen, die dus eerder maatgevend (beperkend) zullen zijn voor eventuele toekomstige uitbreidingen van de agrarische inrichtingen.

Voorts is aan de Hamseweg 4 te Culemborg een melkrundveehouderij gevestigd. De afstand tot dit bedrijf bedraagt echter ongeveer 950 meter. Dat betekent dat ook hier ruimschoots voldaan wordt aan de afstandseisen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'geur' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

5.8.1 Toetsing

a. Boomgaard ten zuidwesten

Ten zuidwesten van het perceel Lange Dreef 6 te Culemborg ligt een boomgaard. De afstand van de woonbestemming tot de boomgaard bedraagt enkele meters. Hierover het volgende.

Algemeen

Bij de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, die moet worden aangehouden ten opzichte van de gronden waarop gewassen worden gehouden en waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De zone is bedoeld om, voor omliggende functies, een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen en voor de omliggende agrarische bedrijven dat zij hun bedrijfsvoering ongehinderd kunnen uitvoeren.

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals bij voorbeeld fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen woningen.

Vanwege het ontbreken van wetgeving is een in de praktijk (als gevolg van jurisprudentie) gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelten (veelal fruitteelt) en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies in acht moet worden genomen. Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen. Bij de

afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en dat er anderzijds geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. Deze afstand is echter indicatief.

Planspecifiek

In dit kader is het echter van belang om stil te staan bij het huidige gebruik van de boomgaard. Voorheen behoorde deze boomgaard namelijk tot het te ontwikkelen perceel aan de Lange Dreef 6. De verkopers die het perceel Lange Dreef 6 aan de initiatiefnemers van dit plan hebben verkocht, hebben echter een verklaring afgegeven dat de betreffende boomgaard niet bedrijfsmatig in gebruik is (zie bijlage XII: *Verklaring gebruik gronden aan de Lange Dreef te Culemborg*, d.d. 13 augustus 2021). Het betreft hier een hobbymatige teelt van gewassen waarbij geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Geconcludeerd wordt dat de aanwezigheid van de betreffende boomgaard geen belemmering vormt voor de realisatie van de twee woningen.

b. Geitenhouderij Achterweg 5a

In paragraaf 5.7 is voor wat betreft dit bedrijf (geitenhouderij met een vergunning voor 1.185 geiten) reeds ingegaan op het aspect geur. In dit kader wordt nog stil gestaan bij mogelijke gezondheidsrisico's vanwege geitenhouderijen.

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. Het plangebied ligt op circa 425 meter van de geitenhouderij Achterweg 5A (met een vergunning voor 1.185 geiten). De afstand bedraagt dus minder dan 2 km, waardoor er een invloed is op de volksgezondheid van de personen binnen het plangebied.

Gesteld kan echter worden dat de volksgezondheid met de toevoeging van 1 woning verwaarloosbaar verslechtert. Voorts is het van belang dat de bewoners van de nieuwe woning(en) aan de Lange Dreef 6 op de hoogte zijn van de aanwezige geitenhouderij en de daarmee samenhangende mogelijke gezondheidsrisico's.

In dit kader wordt overigens opnieuw opgemerkt dat de toevoeging van een woning niet extra beperkend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de geitenhouderij, aangezien er reeds meerdere andere bestaande woningen tussen de nieuw op te richten woning en het agrarische bedrijf aanwezig zijn, die dus eerder maatgevend (beperkend) zullen zijn voor eventuele toekomstige uitbreidingen van de agrarische inrichtingen.

c. Tuincentrum Hondwijk 11

Aan de Hondwijk 11 te Culemborg is een tuincentrum gevestigd. De afstand tot dit tuincentrum bedraagt circa 180 meter. De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gaat voor wat betreft tuincentra uit van een richtafstand van 30 meter. Dat betekent dat ruimschoots

voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG. Het tuincentrum vormt dan ook geen belemmering voor het goede woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen.

d. Overige (bedrijfs)bestemmingen

Voor het overige zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijfsbestemmingen of andere milieubelastende bestemmingen aanwezig die uit het oogpunt van een 'goed woon- en leefklimaat' een belemmering zouden kunnen vorm voor de realisatie van dit bouwplan.

5.8.2 Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Lange Dreef 6. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit de jurisprudentie over het 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt af te leiden dat daarvan in dit geval geen sprake is, omdat dit woningbouwproject geen wijziging brengt in de stedelijke ontwikkeling ter plaatse en er slechts sprake is van de (planologische) toevoeging van één woning.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

6.1 Cultuurhistorie

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan rust op het perceel aan de Lange Dreef 6 te Culemborg tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, bescherming en herstel van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden. De reden daarvan is dat het perceel is gelegen binnen de 'Polder Redichem'. Dat is de zone tussen de Achterweg en de Lange Dreef. Kenmerken van dit gebied zijn:

- *Middeleeuwse blokvormige percelering;*
- *het Rondeel;*
- *uitzicht op de binnenstad;*
- *afwisseling van open en besloten delen.*

Het perceel aan de Lange Dreef 6 heeft reeds een woonbestemming, waardoor het bouwen van 1 nieuwe woning reeds mogelijk is. Met dit ontwikkelingsplan wordt een nieuwe woning toegevoegd binnen de bestaande woonbestemming. De vervangende woning wordt gerealiseerd op nagenoeg dezelfde plek als de bestaande woning. De toe te voegen woning wordt gerealiseerd binnen de footprint van de schuur.

Daarbij worden de betreffende woningen uitgevoerd in ecologisch houtbouw, op een erf met een boerderij-achtige sfeer.

Verder bestaat het voornemen om een cultuurhistorisch passende erfinrichting te realiseren met landschapseigen bomen, heggen en hagen, waaronder lijsters en meidoorn voor de vogels, bij- en vlindervriendelijke beplating en houtwallen voor insecten. Dit sluit aan op de landelijke sfeer en cultuurhistorische omgeving van het gebied.

In dit kader wordt voorts nog opgemerkt dat er geen verandering plaatsvindt van de kavelstructuur. Het perceel is en blijft onderdeel van een relatief smal en langgerekte kavel.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de realisatie van dit bouwplan bovengenoemde cultuurhistorische waarden niet aantast.

Voorts bevinden zich binnen het projectgebied geen gemeentelijke - of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Ook ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

6.2 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Ingevolge het Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 19 november 2019) rust op het perceel aan de Lange Dreef 6 te Culemborg tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, bescherming en herstel van ter plaatse voorkomende archeologische waarden.

Dit betekent dat ingeval werken of werkzaamheden worden gepland die dieper zijn dan 0,3 m -Mv en gelijk aan of groter zijn dan 1.000 m², in het kader van de vergunningsaanvraag een archeologisch onderzoek nodig is.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat er met dit bouwplan sprake is van 232 m² bouwoppervlakte. Daarmee wordt ruimschoots onder de 1.000 m² gebleven.

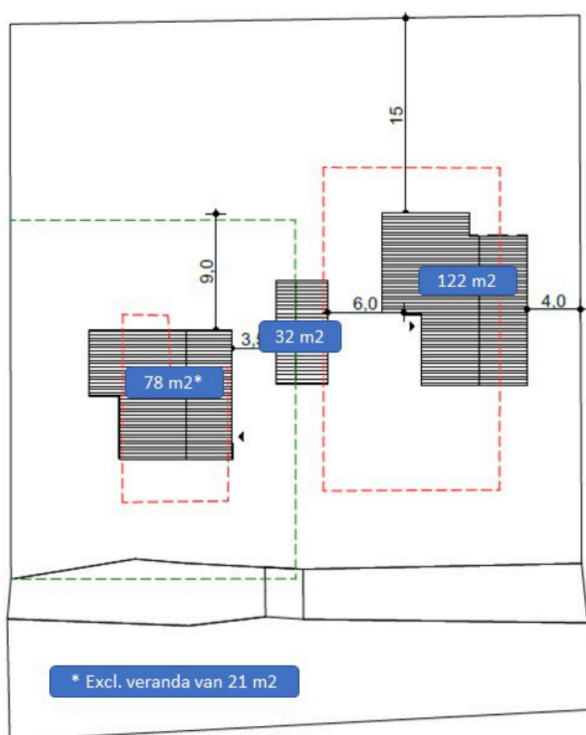


Fig. 6.1 Overzicht bouwoppervlakte

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat indien bij niet-archeologisch grondwerk alsnog archeologische resten worden aangetroffen, deze conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet moeten worden gemeld. Dit kan via de gemeente Culemborg of via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar te zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt, dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en;
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling aan Lange Dreef 6 te Culemborg is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Culemborg verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst getekend waarin is afgesproken een uitgebreide WABO-procedure te volgen en waarin afspraken en onderlinge verplichtingen zijn vastgelegd. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen wordenesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

De initiatiefnemers hebben omwonenden reeds in kennis gesteld van de plannen. Geen van de omwonenden heeft op voorhand aangegeven bezwaren te hebben tegen de realisatie van de twee woningen (zie verslag omgevingsdialoog, bijlage II).

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op 21 december 2021, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Lange Dreef 6 te Culemborg af van de bepalingen uit het vigerende planologische regime. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Erfinrichtingsplan, Lange Dreef 6, Culemborg, Ada Wille, september 2021*
- II. *Verslag omgevingsdialoog van de Lange Dreef 6 te Culemborg*
- III. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Lange Dreef 6, Culemborg, De Milieuadviseur, d.d. 17 juni 2021*
- IV. *Quick scan Flora & fauna Lokatieonderzoek Lange Dreef 6 Culemborg, Huiding Bureau Groenzorg, d.d. 23 november 2020*
- V. *Aanvulling Quick scan Flora & fauna Lokatieonderzoek Lange Dreef 6 Culemborg, Huiding Bureau Groenzorg, d.d. 25 augustus 2021*
- VI. *Effecten afbraak woonhuis Lange Dreef 6, te Culemborg op beschermde soorten, Bureau Waardenburg, d.d. 3 september 2021*
- VII. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie plan Lange Dreef 6 Culemborg, Langelaar Milieuadvies, d.d. 15 mei 2021*
- VIII. *Watertoets Rivierenland d.d. 25 juni 2021*
- IX. *Akkoord Waterschap d.d. 20 juli 2021*
- X. *Verkennd bodem- en asbest in Grond- / Puinonderzoek, Lange Dreef 6 Culemborg, PJ Milieu BV, 8 december 2020*
- XI. *Regeling Uniforme Saneringen, Evaluatie Immobiel, locatie Lange Dreef 6 Culemborg, d.d. 16 augustus 2021*
- XII. *Verklaring gebruik gronden aan de Lange Dreef te Culemborg, d.d. 13 augustus 2021*