

Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

Oostersingel 37

Gemeente Culemborg



Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

Oostersingel 37

Gemeente Culemborg

Ruimtelijke onderbouwing voor Oostersingel 37

Datum besluit: 7 augustus 2012

Projectgegevens: NL.IMRO.0216.PBOostersingel-0101

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING.....	5
2.1	HET PLANGEBIED.....	5
2.2	BOUWPLAN	5
3	PLANOLOGISCH REGIME.....	7
4	BELEIDSKADER.....	8
4.1	NATIONAAL BELEID	8
4.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	8
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	9
5.1	WATERPARAGRAAF	9
5.2	BODEM	11
5.3	GELUID	11
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	12
5.5	STEDENBOUW.....	13
5.6	ARCHEOLOGIE	13
5.7	VERKEER.....	13
5.8	FINANCIËLE PARAGRAAF.....	13
6	PROCEDURE	14
7	BRONNEN	15
7.1	BOEKEN EN RAPPORTEN	15
7.2	WEBSITES.....	15
8	BIJLAGEN	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het perceel Oostersingel 37 is een omgevingsvergunning ingediend met afwijken van het bestemmingsplan De Hond/Bloemenwijk. Het college is van voornemens medewerking te verlenen om op dit perceel een tweede woning te realiseren.

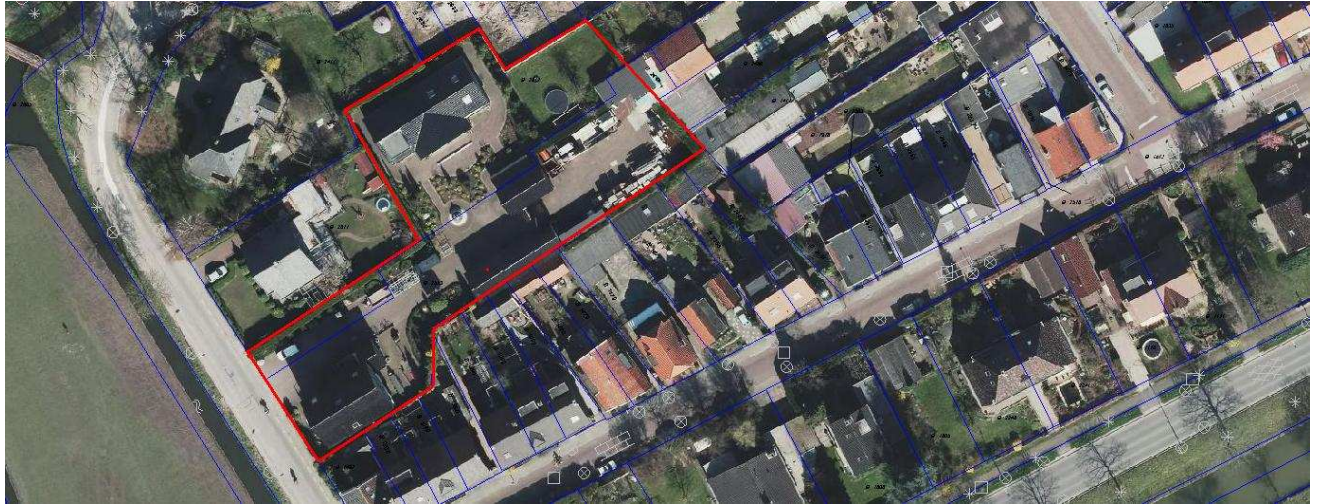
Doormiddel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, dat als onderdeel van de omgevingsvergunning dient, wordt de planologische situatie voor dit perceel gewijzigd zodat het bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing geeft een planbeschrijving op perceelsniveau. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders in beeld gebracht waarna hoofdstuk 4 de onderzoeksresultaten beschrijft. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten door het hoofdstuk procedure waar de te volgen procedure wordt beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plangebied

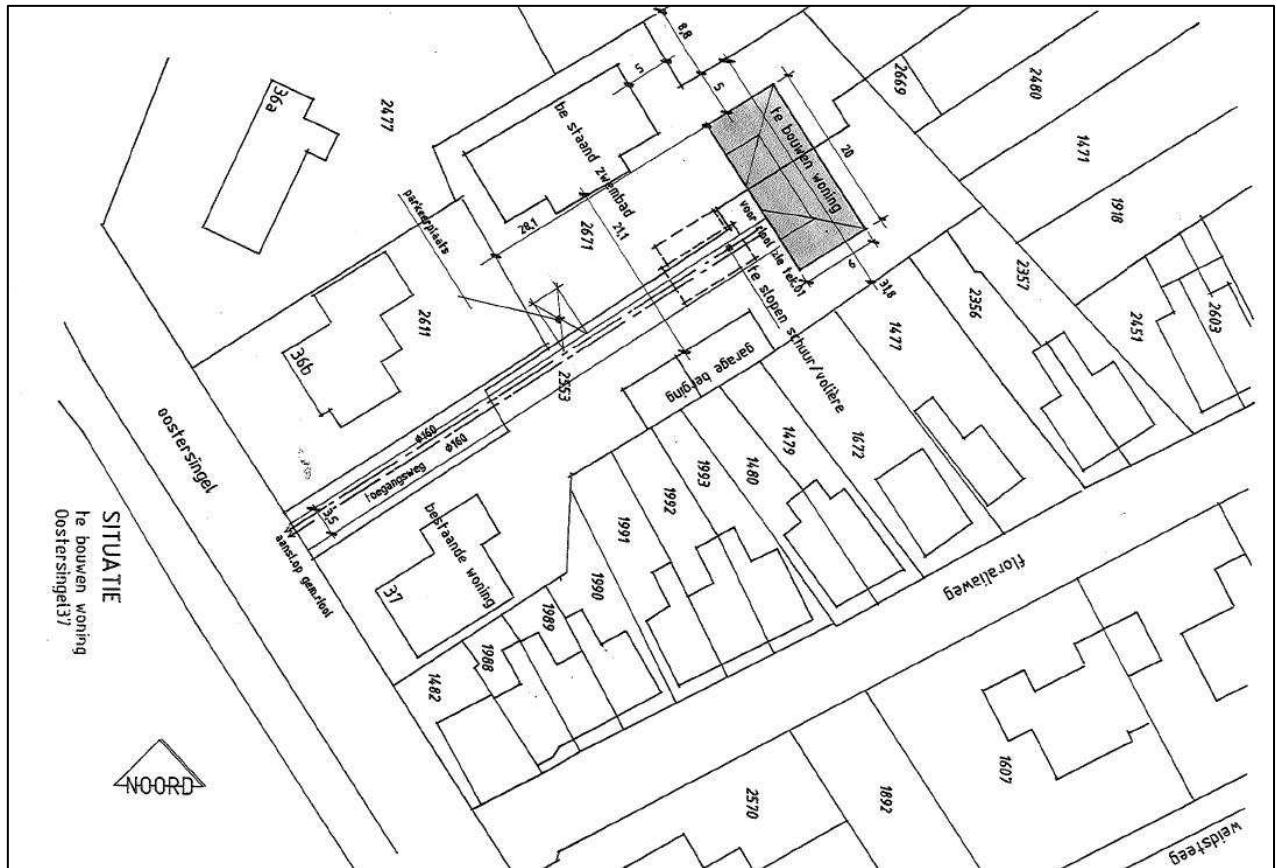


Figuur 1: plangebied Oostersingel 37

In figuur 1 is het plangebied Oostersingel 37 doormiddel van de rode contourlijn aangegeven. Het perceel is kadastraal bekend als Culemborg sectie B nummers 2671 en 2553. De gezamenlijke grootte van beide percelen is 2440m². Het plangebied wordt ontsloten door de Oostersingel.

2.2 Bouwplan

De eigenaar van de percelen heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een tweede woning. De indeling van het totale plangebied blijft ongewijzigd.



3 Planologisch regime

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan De Hond/ Bloemenwijk. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 november 2009 en op 24 maart 2010 onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Wonen. Op de locatie waar de woning gerealiseerd moet gaan worden is geen bouwvlak opgenomen. Dit is strijdig met de bouwregels van de bestemming Wonen waar staat dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd.

Om het bouwplan te kunnen realiseren zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Deze bestemmingswijziging wordt vormgegeven door de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan.



Figuur 2: bestemming van het perceel Oostersingel 37

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

De voorgenomen ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal beleid. In de Nota Ruimte (2008) wordt aangegeven dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. Voorliggende ontwikkeling betreft een vervanging van een bestaande woning binnen het bestaand bebouwd gebied van Culemborg en sluit derhalve aan bij het nationaal beleid.

3.1.2 Beleidslijn Grote Rivieren

Voor het rivierengebied geldt de Beleidslijn Grote Rivieren. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is echter gelegen buiten het stroomvoerend regime uit de Beleidslijn Grote Rivieren. Dit betekent dat uit de beleidslijn geen directe consequenties voortkomen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland

Het beleid van de provincie is neergelegd in het Streekplan Gelderland (2005) en is gericht op bundeling van verstedelijking. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. In het Streekplan ligt het plangebied binnen de aanduiding 'bebouwd gebied'. Zodoende sluit voorliggende ontwikkeling aan bij het provinciale beleid.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid.

Het plangebied van voorliggende onderbouwing bij de omgevingsvergunning is op de kaarten behorende bij de Verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing toegestaan. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening.

3.2.3 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van het landschap bepalen. Voor de gehele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk aangeduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Voorliggende ontwikkeling is gelegen binnen de kwaliteitscontour en sluit zodoende aan bij de Structuurvisie Rivierenland.

3.2.4 Kwalitatief woonprogramma 2005-2014

In het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland worden de ambities binnen de regio ten aanzien van het kwalitatief woonprogramma uiteengezet. Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied worden duurdere woningen gerealiseerd. Dit is niet in strijd met het regionaal kwalitatief woonprogramma en zodoende voldoet het plan aan het regionale woningbouwprogramma. De wijze waarop het Kwalitatief woningbouwprogramma is doorvertaald in het gemeentelijk beleid is weergegeven in de Woonvisie, die in paragraaf 3.3.2 aan de orde komt.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend plan betreft enkel de wijziging van de bestemming Landelijk gebied I met aanduiding Centralevoorzieningen, zoals beschreven in het wijzigingsplan ex artikel 11 WRO Rietveldseweg 21A Culemborg, naar de bestemming Wonen.

5.1 Waterparagraaf

5.1.1 Beleid en regelgeving

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

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

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Het beleid van de gemeente Culemborg voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Culemborg opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Culemborg gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.1.2 Oostersingel 37

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

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

Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen of een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Voor de uitvoering van het plan kan een watervergunning nodig zijn. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vergunningen van het waterschap.

5.2 Bodem

Advies team Planrealisatie ingevolge de gemeentelijke bouwverordening van de gemeente Culemborg (Het onderzoek naar bodemverontreiniging).

Locatie: Oostersingel ongenummerd (percelen B 2671 en 2553 (ged.))

Onderzoeksstrategie: Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Onderzoeksrapporten

"Verkennd bodemonderzoek Oostersingel ongenummerd te Culemborg", NIPA Milieutechniek B.V., rapportnr. 12849, 19 maart 2012

Onderzoeksresultaten:

- In de grond zijn geen bijmengingen, waaronder puin en asbestverdachte materialen, aangetroffen;
- De bovengrond is in het algemeen licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK en PCB's;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met Barium.

Conclusies:

- De geconstateerde (lichte) verontreinigingen hoeven niet gesaneerd te worden;
- De geconstateerde (lichte) verontreinigingen leveren geen humane risico's op voor de bestemming Wonen met tuin.

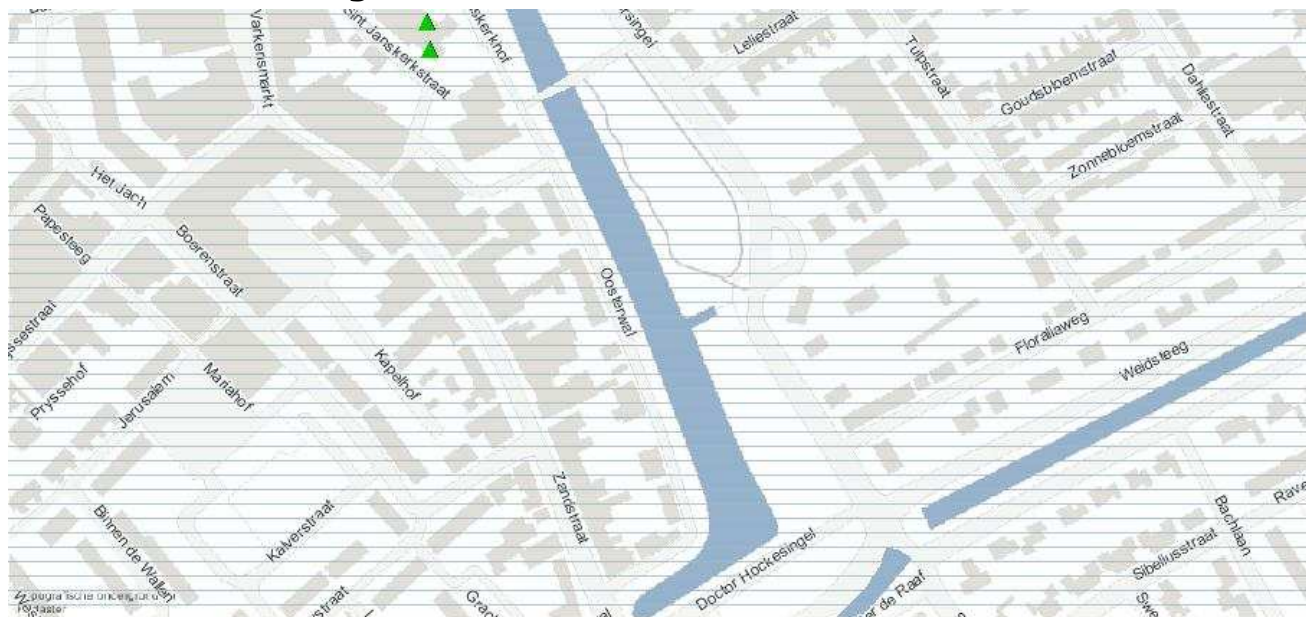
Voorwaarden:

1. Vrijkomende grond mag binnen de percelen B 2671 en 2553 hergebruikt worden.
2. Als vrijkomende grond niet binnen deze percelen kan worden hergebruikt moet de afvoer van die grond plaatsvinden conform de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit.

5.3 Geluid

Door Cauberg-Huygen (raadgevende ingenieurs b.v.) is op 16 maart 2012 een akoestische rapportage uitgebracht. Deze rapportage betreft een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de Oostersingel en Weidsteeg op het nieuwbouwplan Oostersingel 37 te Culemborg. Uit de rapportage blijkt, dat op geen enkele gevel van de nieuw te bouwen woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt overschreden als gevolg van het wegverkeer op de Oostersingel en de Weidsteeg. Op basis hiervan zijn er geen akoestische belemmeringen ten aanzien van het bouwplan en behoeven aan het bouwplan geen aanvullende voorwaarden te worden gesteld ten aanzien van de akoestiek.

5.4 Externe veiligheid



Figuur 3: Risicokaart*

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Er bevinden zich volgens de risicokaart van Gelderland geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied (Zie de in figuur 3 opgenomen risicokaart). Ook uit het bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk' komt naar voren dat er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling zijn.

5.5 Stedenbouw

De aangepaste tekeningen hebben een kleine acceptabele overschrijding. Vanuit stedenbouwkundig opzicht zijn er geen bezwaren.

5.6 Archeologie

Het betreffende perceel ligt in archeologisch onderzoeksgebied A (gebied met hoge verwachtingswaarde). Dit impliceert dat bij bodemverstoringen $\geq 500 \text{ m}^2$ en $\leq 0,3 \text{ m}$ diep archeologisch vooronderzoek verplicht is.

5.7 Verkeer

Voor de nieuwbouwwoning is 2,1 parkeerplaats nodig bovenop de aanwezige parkeerplaatsen bij de bestaande twee woningen (Nota parkeernormen 2011-2012: rest bebouwde kom, woning duur $\Rightarrow$ €240.000 WOZ).

In totaal zouden voor de 3 woningen $3 \times 2,1 = 6,3$ afgerond naar hele parkeerplaatsen is 7 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Dit kan op de gezamenlijke buitenruimte van de drie woningen gerealiseerd worden (in bijgebouwen dan wel in de open lucht), zonder de exacte plekken aan te duiden. De oprit is dermate breed (en lang) dat er zowel geparkeerd als langs af gereden kan worden.

5.8 financiële paragraaf

Eventueel voortkomende planschade is voor rekening van de aanvrager.

6 Procedure

De aanvraag voor het perceel aan de Oostersingel doorloopt de procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht. De eerste stap in de procedure wordt gevormd door het indienen van alle stukken, bestaande uit de bouwtekeningen en voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Er dient vooroverleg gevoerd te worden met de betreffende personen en instanties. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na de termijn van tervisielegging worden de zienswijzen verwerkt en kan in het geval van weinig bezwaren de omgevingsvergunning worden verleend. De omgevingsvergunning bevat zowel de ruimtelijke onderbouwing als de verschillende benodigde vergunningen om de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied direct mogelijk te maken.

* Bron: www.nederland.risicokaart.nl

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Bestemmingsplan “De Hond Bloemenwijk”
- Wijzigingsplan Oostersingel

7.2 websites

- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.dewatertoets.nl
- www.nederland.risicokaart.nl
- www.culemborg.nl

8 Bijlagen

- Omgevingsvergunning

