

Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

Toon Hermanshof 6

Gemeente Culemborg



Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

Toon Hermanshof 6
Gemeente Culemborg

Ruimtelijke onderbouwing

Kaart besluitgebied
Schaal 1:500

Datum:
Januari 2013

Datum besluit:
Maart 2013

Projectgegevens:

NL.IMRO.0216.PBToonhermanshof-0101

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING.....	5
2.1	HET PLANGEBIED.....	5
2.2	PLANOLOGISCH REGIME	5
3	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	7
3.1	WATERPARAGRAAF	7
3.2	BODEM.....	8
3.3	GELUID	9
3.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	9
3.5	FLORA EN FAUNA	11
3.6	STEDENBOUW.....	12
3.7	ARCHEOLOGIE.....	14
3.8	FINANCIËLE PARAGRAAF.....	15
4	PROCEDURE	15
5	BRONNEN	16
5.1	BOEKEN EN RAPPORTEN	16
5.2	WEBSITES.....	16
6	BIJLAGEN	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Toon Hermanshof 6 is in het bestemmingsplan Lanxmeer opgenomen als Twee-onder-één-kapwoning. De eigenaar van het perceel wil op deze plek graag een vrijstaande woning bouwen. Op het voorliggende bouwplan is positief geadviseerd. Op basis van deze advisering heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek.

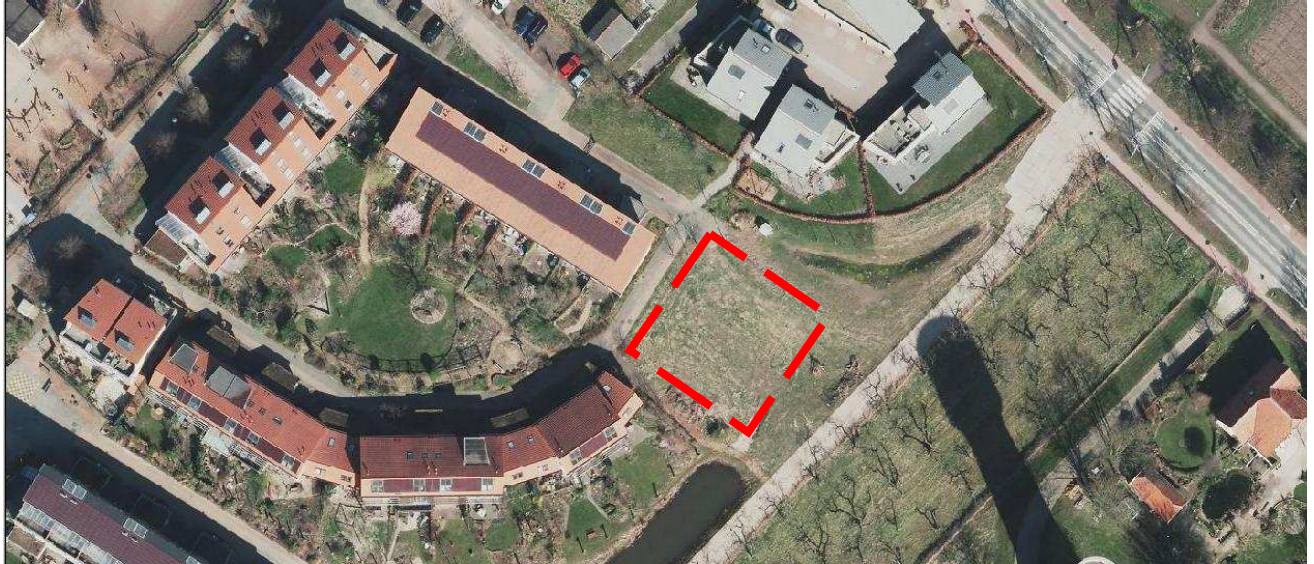
Doormiddel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, dat als onderdeel van de omgevingsvergunning dient, wordt de planologische situatie voor dit perceel gewijzigd zodat het bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing begint met een locatiebeschrijving 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 Toon Hermanshof 6

In figuur 1 is het plangebied voor de locatie Toon Hermanshof 6 aangegeven. Het bestemmingsplan maakt op deze locatie een Twee-onder-één-kapwoning mogelijk. De eigenaar van het perceel wil op deze locatie graag een vrijstaande woning bouwen.

2.2 Planologisch regime



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Lanxmeer met locatie plangebied

Het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Lanxmeer dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 23 september 2010. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan een woonbestemming met een bouwvlak waarbinnen de woning gebouwd mag worden. (zie figuur 2) De bouwaanduiding "(tae)" staat voor twee- aaneen wat betekend dat hier een twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd mag worden. De maatvoering is aangegeven in het bouwvlak en opgedeeld in twee delen. Voor het voorste gedeelte van het bouwvlak geldt goothoogte 3m en nokhoogte 12m. Voor het achterste gedeelte (achter de stippellijn) geldt een goothoogte van 9m en een nokhoogte van 12m. Deze maatvoering is gebaseerd op de uitgangspunten van de stedenbouwkundige onderlegger. Omdat het perceel valt in het grondwaterbeschermingsgebied geldt voor dit perceel de aanduiding "milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied". Dit betekent dat er binnen dit gebied alleen bouwwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd die door het bestemmingsplan zijn toegestaan.

3 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend plan betreft enkel de wijziging van de bouwaanduiding (tae) twee aaneen naar de aanduiding (vrij) vrijstaand.

3.1 Waterparagraaf

3.1.1 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.

3.1.2 Wateradvies (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 volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. 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

3.1.3 Conclusies en aanbevelingen

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

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

3.2 Bodem

In het bestemmingsplan Lanxmeer is voor de bouw van deze woonwijk een bodemrapportage opgenomen. De oorspronkelijk bedoelde twee-onder-één-kapwoning kan gerealiseerd worden in het daarvoor aangegeven bouwvlak. De nieuw te bouwen vrijstaande woning past binnen het oorspronkelijke bouwvlak. Hierdoor wijzigt er niets voor de conclusie van de bodemrapportage uit het bestemmingsplan Lanxmeer. Voor de volledigheid is de conclusie van het bodemonderzoek hier nogmaals opgenomen.

In het plangebied van het bestemmingsplan is sinds 1996 begonnen met de bouw van een woonwijk op voornamelijk agrarische grond. Op basis hiervan mag de wijk als 'onverdacht' worden aangemerkt.

de locatie Toon Hermanshof is een nader bodemonderzoek uitgevoerd.

De aanvraag voor de locatie Toon Hermanshof is voorgelegd aan de adviseurs t.b.v. de bodemgesteldheid.

Onderzoeksstrategie: Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Onderzoeksrapport

"Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Toon Hermanshof te Culemborg", IDDS Milieu, rapportnr. 1209E678/PDI/rap1, 11 oktober 2012.

Onderzoeksresultaten:

- In de bovengrond zijn sporen baksteen, puin en houtskool aangetroffen; er is zintuiglijk geen asbest aangetroffen;
- De bovengrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, PCB's en DDE;
- De ondergrond is licht verontreinigd met Nikkel;
- Het grondwater is licht verontreinigd met Barium en Xylenen.

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;

3.3 Geluid

In het bestemmingsplan Lanxmeer is voor de bouw van deze woonwijk een geluidhinderrapportage opgenomen. De oorspronkelijke twee-onder-één-kapwoning kan gebouwd worden in het daarvoor aangegeven bouwvlak. De nieuw te bouwen woning past binnen het oorspronkelijke bouwvlak. Hierdoor wijzigt er ook niets voor de conclusie van de geluidhinderrapportage uit het bestemmingsplan Lanxmeer. Voor de volledigheid is de conclusie van de geluidhinderrapportage hier nogmaals opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat voor zowel weg- als railverkeer het aspect geluidshinder geen probleem oplevert. Voor de locatie aan de Parallelweg Oost zullen enkele maatregelen getroffen moeten worden en zal bij de realisatie van gevoelige functies moeten worden getoetst aan de Wet geluidshinder. In de regels bij dit bestemmingsplan is dit als voorwaarde opgenomen.

3.4 Externe veiligheid

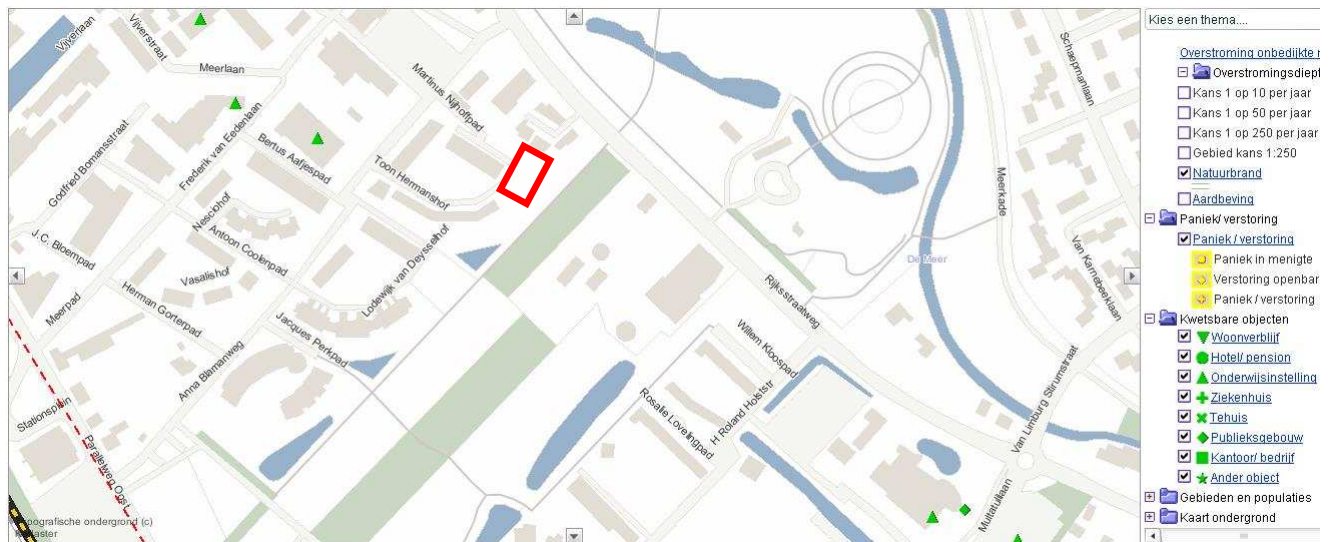
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied (met name bij een toename van het aantal personen binnen dit gebied).

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Het Bevi schrijft voor om - in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een invloedsgebied - te toetsen aan de normen voor het plaatsgebonden risico (PR)³ en het groepsrisico (GR)⁴ te verantwoorden bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast zijn voor de omgeving van transportroutes en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een aantal circulaire van belang, die te zijner tijd worden vervangen door AMvB's waarin risiconormen en een verantwoordingsplicht worden verankerd.

In het bestemmingsplan Lanxmeer is geborgd dat de vestiging van nieuwe risicobronnen niet kan plaatsvinden. In het kader van de externe veiligheid zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van deze ontwikkeling.

3.4.1 Risicokaart Gelderland

Er bevinden zich volgens de risicokaart van Gelderland* geen risicocontouren in de nabijheid van het plangebied. Dit blijkt uit de hier benedenstaande figuur 3.



Figuur 3: Risicocontour plangebied*

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron. Binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

3.4.2 Conclusie

In het bestemmingplan Lanxmeer wordt de twee-onder-één-kapwoning mogelijk gemaakt. Tijdens de procedure van dit bestemmingsplan is voldoende rekening gehouden met het aspect externe veiligheid. Nu er een woning minder wordt gerealiseerd is er sprake van een vermindering van het aantal personen in het gebied. Uit de risicokaart van de provincie blijkt dat er geen risicocontouren in de buurt van het plangebied liggen.

3.5 Flora en Fauna

In het bestemmingsplan Lanxmeer is voor de bouw van deze woonwijk een ecologieparagraaf opgenomen. De oorspronkelijke twee onder één kap woning kan gebouwd worden in het daarvoor aangegeven bouwvlak. De nieuw te bouwen woning past binnen het oorspronkelijke bouwvlak. En voldoet qua massa aan het bestemmingsplan Lanxmeer. Voor de volledigheid is de conclusie van deze ecologieparagraaf hier nogmaals opgenomen. Zodat de ontwikkeling rekening kan houden met de aanbevelingen uit dit onderzoek.

Het plangebied Lanxmeer heeft een betekenis als leefgebied voor diverse soorten amfibieën en zoogdieren van Tabel 1. In de watergangen kunnen de soorten bittervoorn en kleine modderkruiper worden verwacht. De watergangen worden niet aangetast waardoor geen effecten op beschermde vissoorten worden verwacht. Daarnaast is het plangebied naar verwachting (onderdeel van het) leefgebied van verschillende soorten vleermuizen en jaarrond beschermde vogelsoorten als groene specht en torenvalk. Voor de strikt beschermde rugstreeppad geldt dat er als gevolg van de werkzaamheden geschikte voortplantingswateren kunnen ontstaan. Wanneer de werkzaamheden er vervolgens toe leiden dat deze wateren (plasjes gevoed door regenwater) gedurende de voortplantingsperiode vernietigd worden en door de rugstreeppad in gebruik zijn worden er verbodsbepalingen overtreden.

3.5.1 Aanbevelingen

Ten aanzien van de rugstreeppad wordt aanbevolen om tijdens graaf- en bouwwerkzaamheden te voorkomen dat er ondieptes ontstaan die gedurende een langere periode braak komen te liggen en vol kunnen lopen met water. Dit vereist goede voorlichting aan de betreffende uitvoerders en een correcte naleving van deze laatstgenoemde. Indien er toch wateren ontstaan, dienen deze zo snel mogelijk gedempt cq. geëgaliseerd te worden. Mochten zich hier al rugstreeppadden hebben gevestigd dienen de werkzaamheden (tijdelijk) te worden stilgelegd totdat de wateren niet meer in gebruik zijn. Daarnaast is een doelstelling van de wijk het bevorderen van de ecologische waarden. Dit gebeurt onder andere door het natuurvriendelijke inrichten en beheren van tuinen en mandelig en openbaar groen. In overleg met Terra Bella en de BEL worden overgedragen, ingerichte en braakliggende terreinen eveneens op deze wijze beheerd en onderhouden. Van de ontwikkelaars en nieuwe bewoners wordt eveneens een natuurvriendelijke aanpak en beheer gevraagd. Te denken valt aan nest(kast)voorzieningen en dergelijke en de inrichting en beheer van het groen inclusief de mandelige gebieden en tuinen. Hiermee wordt eveneens een belangrijke bijdrage geleverd aan de diversiteit van flora en fauna in de wijk.

3.6 Stedenbouw

De bouwaanvraag voor de vrijstaande woning op de locatie Toon Hermanshof 6 is stedenbouwkundig als volgt beoordeeld:

De bouwaanvraag:

Het bouwen van een nieuwe woning.

De strijdigheid:

- het aantal woningen, van twee naar één vrijstaande woning;
- de maximale bouwhoogte voor het platte dak van 3,20 i.p.v. 3meter;
- de zijdelingse perceelsgrens 95cm i.p.v. 1,5meter;
- de breedte van 15meter wordt overschreden, het gevraagde(het plan) is 17,60m.

Analyse/Evaluatie:

Het perceel ligt in de ecologische wijk Lanxmeer. Hier is sprake van het onttrekken van één woning. In plaats van *twee onder één kap* komt er één vrijstaande woning. De nieuwe vrijstaande woning heeft hetzelfde formaat als de twee onder één kap woning.

Het advies:

Het perceel ligt op een beeldbepalend positie aan de randen van het waterwinninggebied tegenover de watertoren van Culemborg. De watertoren en zijn bijbehorende gebouwen zijn voorgedragen om op de monumentenlijst komen te staan.

Onttrekking van één woning:

Het bouwplan komt op de plaats van twee woningen van het type twee onder één kap te staan. De massa en vorm van de nieuwe woning is te vergelijken met de twee onder één kap woning. Hierdoor, ruimtelijk gezien, is er weinig verschil tussen die twee woningtypen.

De unieke situering:

Het perceel vraagt naar een uniek ontwerp dat als een landmark functioneert. Deze eis wordt beantwoord in het plan door een creatieve wijze van het materiaalgebruik en vormgeving. Het plan ligt op een bijzondere plaats met een bijzondere vormgeving die past in zijn omgeving en in lijn is met de (architectonische) uitgangspunten van de woonwijk Lanxmeer.

De vorm en massa verhouding:

Het gebouw, volgens het ingediend plan, laat een duidelijke verdeling zien. Een laagdeel en een hogere deel. Ze verschaven/verspringen ook in de breedte richting ten opzichte van elkaar. Deze versprongen delen liggen in de verlenging van andere gebouwen. De verspringing voegt een waardevol verhoudingseffect van vorm en massa tussen beide gebouwdelen en het gebouw op zijn geheel. Het lagere deel heeft het uiterlijk van een berging voorzien van een platdak. Het hogere deel heeft het uiterlijk en de functie van het hoofdgebouw met een zadeldak. Het hoofdgebouw is ca. 13,2m breed welk past binnen de regels van het bestemmingsplan. Het lagergelegen deel kan als een berging of aanbouw worden gezien. De overschrijding in de breedte van het bouwplan bevindt zich aan het lagere deel. Om deze reden is het minder storend dan wanneer de overschrijding bij het hoofdgebouw geweest zou zijn.

Op basis van de bovengenoemde argumenten is er uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het plan.

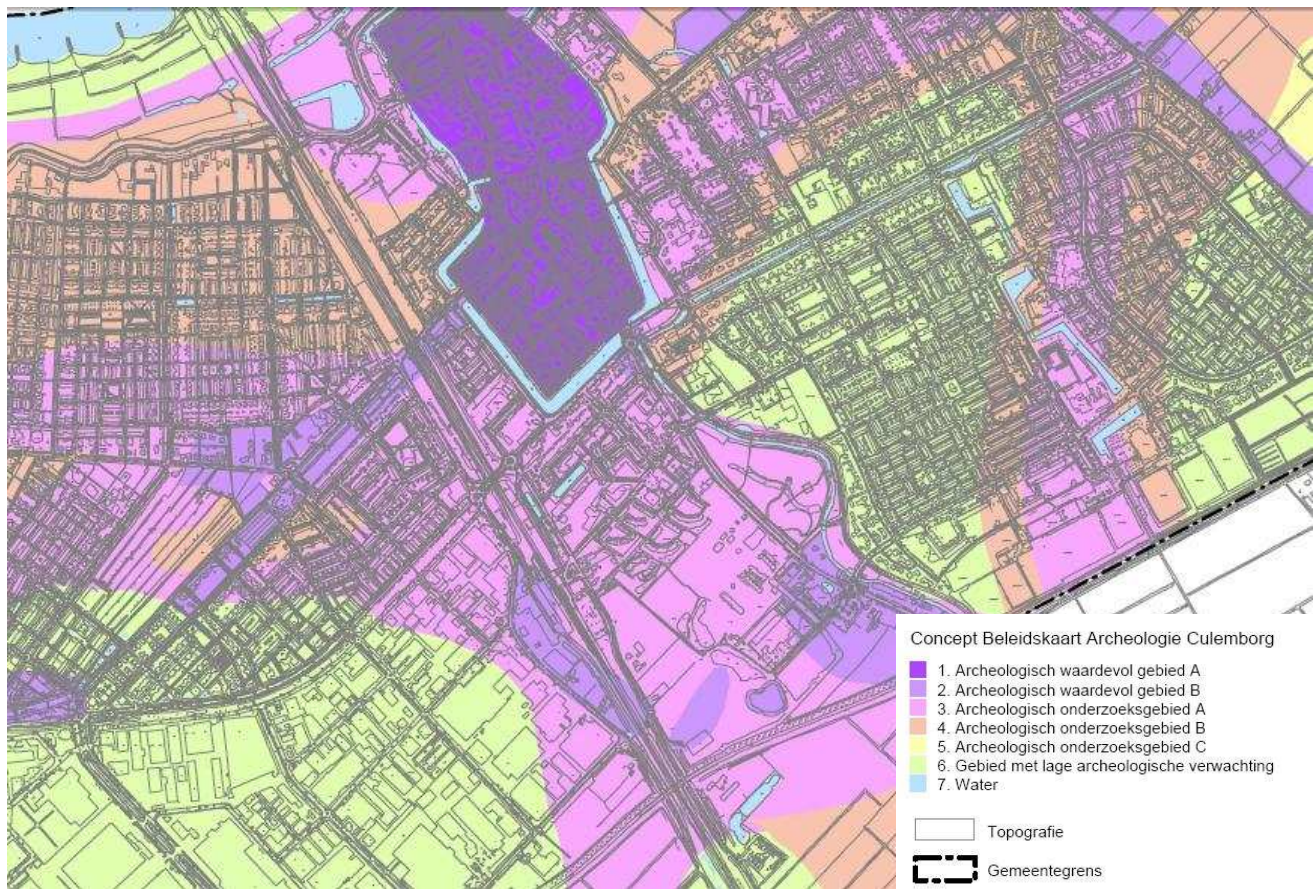
Opmerkingen:

- het plan moet binnen de doelstellingen van Lanxmeer passen;
- de grondgebonden woning heeft een tuin;
- per woning minimaal 55m² mandelig gebied wordt gecreëerd;
- het plan moet voor een goede invulling van het mandelig gebied zorgen;
- de overgang tussen mandelig gebied en privétuin(en) zijn landschappelijk en zacht;
- de erfafscheidingen volgen de richtlijnen van Lanxmeer;
- het parkeren wordt op de aangewezen locatie geregeld;
- bij het werkzaamheden in de grond moet het waterschap akkoord gaan.

3.6.1 Welstandsadvies

Op d.d. 6 december 2012 is het bouwplan aangepast voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij geeft aan dat het voorgestelde extra raamkozijn een goed antwoord is op de bezwaren welke waren opgeroepen; het gevelbeeld zal hierdoor aantrekkelijker overkomen. Het voorgestelde plan is akkoord.

3.7 Archeologie



Figuur 4: beleidskaart Archeologie

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente staat voor het gehele grondgebied van de gemeente aangegeven hoe er om wordt gegaan met de mogelijk te verwachten archeologische waarden. Voor het gehele gebied geldt in principe, gezien de hoge tot zeer hoge archeologisch verwachtingswaarden, dat bij iedere ontwikkeling nader onderzoek noodzakelijk is naar eventuele cultuurhistorische en archeologische resten in de ondergrond.

Voor het plangebied geldt niveau archeologisch onderzoeksgebied A. Bouwplannen met een oppervlakte groter dan 500m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3m onder maaiveld, die vallen binnen dit onderzoeksgebied, moeten een rapport overleggen. Hierin worden de archeologische waarden van de gronden, die worden verstoord, vastgelegd. In het geval van Toon Hermanshof 6 is hier geen sprake van omdat het oppervlak van de woning kleiner is dan 500m².

3.8 financiële paragraaf

Doormiddel van een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de eventueel voortkomende planschade voor rekening van de gemeente Culemborg is.

4 Procedure

De aanvraag voor het perceel Toon Hermanshof 6 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.risicokaart.nl

5 Bronnen

5.1 Boeken en rapporten

- Bestemmingsplan Lanxmeer

5.2 websites

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

6 Bijlagen

- Omgevingsvergunning