

# Ruimtelijke onderbouwing

## Omgevingsvergunning: 't Buitenhof- Vrije kavel Woningen

Gemeente Culemborg



# Ruimtelijke onderbouwing

## Omgevingsvergunning: 't Buitenhof- Vrije kavel Woningen

Gemeente Culemborg

### Concept ruimtelijke onderbouwing

#### Kaart besluitgebied

Schaal 1:500

#### Datum:

Augustus 2011

#### Datum besluit:

Projectgegevens:

Concept: 8 augustus 2011

Ontwerp: 13 oktober 2011

Definitief:

ROB####

TEK####

# Inhoudsopgave

|          |                                                                |           |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                          | <b>4</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING .....                                               | 4         |
| 1.2      | PLANGEBIED .....                                               | 4         |
| 1.3      | LEESWIJZER .....                                               | 5         |
| <b>2</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| 2.1      | HET PLANGEBIED .....                                           | 6         |
| 2.2      | PLANBESCHRIJVING .....                                         | 6         |
| 2.3      | OPENBARE RUIMTE .....                                          | 7         |
| 2.4      | PLANOLOGISCH REGIME .....                                      | 7         |
| 2.5      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                                 | 8         |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                                       | <b>9</b>  |
| <b>4</b> | <b>MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING .....</b> | <b>10</b> |
| 4.1      | WATERPARAGRAAF.....                                            | 10        |
| 4.2      | WELSTAND.....                                                  | 11        |
| 4.3      | SITUATIE & CONCLUSIE .....                                     | 11        |
| <b>5</b> | <b>HAALBAARHEID.....</b>                                       | <b>12</b> |
| 5.1      | FINANCIEEL .....                                               | 12        |
| 5.2      | MAATSCHAPPELIJK.....                                           | 12        |
| <b>6</b> | <b>BRONNEN.....</b>                                            | <b>13</b> |
| 6.1      | BOEKEN EN RAPPORTEN.....                                       | 13        |
| 6.2      | WEBSITES .....                                                 | 13        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In Culemborg is een plan opgesteld voor de realisatie van het nieuwbouwproject “Het Buitenhof”. Het plan voorziet in de bouw van circa 120 woningen waarvan er 14 in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd in deelgebied “De tuinen, vrije- kavels”. Het bestemmingsplan voor deze nieuwbouwlocatie ( t Buitenhof) is onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan is geïntegreerd in het bestemmingsplan Binnenstad. Het bestemmingsplan Binnenstad kent echter een meer uitgewerkte bestemming Wonen. In artikel 19.2.2, is onder lid k beschreven dat ieder hoofdgebouw door hellende dakvlakken moet worden afgedekt. De vrije- kavelwoningen worden conform het kavelpaspoort en het beeldkwaliteitplan uit 2005 uitgevoerd met platte daken. Om deze woningen planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) doorlopen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwning maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

## 1.2 Plangebied



**Figuur 1: nieuwbouwplan het Buitenhof** (bron: [www.het-buitenhof.nl](http://www.het-buitenhof.nl))

Het nieuwbouwplan 't Buitenhof' is gelegen in het noorden van Culemborg en ten noordwesten van het historische stadshart. Het gebied was voorheen in gebruik als voetbalveld (Sportpark Westersingel). De voetbalvereniging en bijbehorende sportvelden bestaan niet meer op deze plek. Inmiddels is men vergевorderd met de realisatie van het nieuwbouwplan 't Buitenhof'. Figuur 1 toont de ligging en indeling van het nieuwbouwplan in relatie met de omgeving.

Het plangebied is het deelproject 'de Tuinen vrije- kavels' van het nieuwbouwplan Buitenhof. Het project 'de Tuinen' wordt in figuur 2 aangeduid binnen de rode contour.

### **1.3 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 vervolgt met een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders in beeld gebracht waarna hoofdstuk 4 de Milieuhygiënische en planologische aspecten toelicht. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten door de bronvermelding in hoofdstuk 6.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Het plangebied



Figuur 2: 'de Tuinen, vrije- kavels' (bron: [www.het-buitenhof.nl](http://www.het-buitenhof.nl))

In figuur 3 is het plangebied voor het nieuwbouwplan 't Buitenhof weergegeven.

De vrije- kavelwoningen bevinden zich in het rode kader, wat in het nieuwbouwplan beschreven wordt als "De Tuinen, vrije- kavels".

### 2.2 Planbeschrijving

Het deelgebied "de Tuinen" wordt ontwikkeld in particulier opdrachtgeverschap. In totaal zijn hiervoor 14 kavels beschikbaar. Voor de bouw van woningen op deze kavels is een kavelpaspoort en een beeldkwaliteitplan (december 2005) opgesteld. Het kavelpaspoort heeft tot doel om per kavel de voorschriften omtrent het invullen van de bouwkavels te definiëren. In het beeldkwaliteitplan zijn de kwaliteitseisen omschreven die aan de vormgeving van de woningen worden gesteld. Om de samenhang van de woningen onderling en met het overige deel van de wijk te bewaken, zijn spelregels opgesteld.

Binnen deze regels wordt de maximale vrijheid geboden, waardoor een gedifferentieerd beeld kan worden verkregen. De regels bepalen de plek waar de voor- en de achtergevel mogen worden gebouwd, waarbij de plaats van de voorgevel vast staat en de achtergevel variabel is. De hoofdmassa van de woningen moeten minimaal 2 lagen hoog zijn ten opzichte van het toekomstige maaiveld. De eventuele derde bouwlaag kan op diverse manieren worden vormgegeven. Hierbij valt te denken aan verschillende kapvormen of aan een terugspringende opbouw. De ontwerpen worden getoetst door een supervisor. Eén architect mag maximaal 3 woningen, waarvan maximaal 2 aaneengesloten ontwerpen.

## 2.3 Openbare ruimte

Het plan 't Buitenhof wordt omgeven door groen en water. Het binnengebied is hoofdzakelijk ingericht voor verkeer en verblijf. De buitenruimte van het woonveld De Burcht bestaat uit openbaar groen en water. De hoeken worden aangezet met bomen. Rondom De Burcht wordt een gracht gerealiseerd, die aan beide zijden wordt begeleid door een groenstrook en taluds. Het water zet zich verder door in het plangebied en omkaderd alle woonvelden. Op plaatsen waar wegen en water elkaar kruisen, worden bruggen of duikers aangelegd.

De randen van het plangebied krijgen een groene invulling, waarbij tevens ruimte is voor langzaam verkeersroutes. In de bestaande groenzone langs de spoorlijn worden volkstuinen voorzien en met hagen omgeven. De volkstuinen worden ontsloten op een langzaamverkeersverbinding. In het noorden van het plangebied wordt een langzaamverkeersverbinding tussen 't Buitenhof en de dijk (Kleine Buitenom) gerealiseerd. De openbare wegen, veelal begeleid door parkeervoorzieningen en voetpaden, worden uitgevoerd in klinkerverharding. De langzaamverkeersroute die vanaf het woonveld De Laan naar het historische stadshart van Culemborg leidt, is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. In de openbare ruimte worden op diverse plaatsen solitaire bomen voorzien.

## 2.4 Planologisch regime

De vrije- kavelwoningen werden planologisch mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan 't Buitenhof. Door de integratie van het bestemmingsplan 't Buitenhof in het bestemmingsplan Binnenstad is de regelgeving voor de bestemming Wonen gewijzigd. Het bestemmingsplan Binnenstad is vastgesteld en inmiddels in werking getreden. Het bestemmingsplan Binnenstad is een conserverend plan dat de bestaande situatie beschrijft. Daarnaast is in het bestemmingsplan de status "Beschermdstadsgezicht" opgenomen wat de kwaliteit van de historische stad zoveel mogelijk beschermd. De bebouwingstypologie van de woningen in de binnenstad is overwegend twee lagen met kap. De bestemming wonen heeft dan ook als voorschrift dat de hoofdgebouwen door hellende dakvlakken dient te zijn afgedekt. Hierdoor worden enkele vrije-kavelwoningen niet realiseerbaar omdat deze afgedekt worden met een plat dak. Door deze regeling zijn de vrije- kavel woningen strijdig met het bestemmingsplan Binnenstad.

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2010 ingestemd met het bestemmingsplan 't Buitenhof dat het woningbouwprogramma en de vrije kavelwoningen mogelijk maakt. Door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, dat als onderdeel van de omgevingsvergunning dient, wordt de planologische situatie voor de 14 vrije- kavelwoningen hersteld.

## 2.5 Vigerend bestemmingsplan



**Figuur 3: bestemmingsplan Binnenstad** (bron: gemeente Culemborg)

Figuur 3 toont de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad. Bestemmingsplan Binnenstad regelt voor de locatie “de Tuinen, vrije- kavels” de bestemming Wonen (W) met de bouwaanduiding aaneengesloten (aeg). Daarnaast zijn de maximale goot en bouwhoogte opgenomen in de Verbeelding. De woningen moeten gerealiseerd worden binnen het zwart omkaderde bouwvlak. In totaal mogen er 14 woningen gerealiseerd worden. Voor de percelen is een kavelpaspoort opgesteld dat samen met het opgestelde beeldkwaliteitplan richting geeft aan de ontwerpen van de woningen. Het kavelpaspoort wordt in paragraaf 4.3 nader toegelicht.

### 3 Beleidskader

Voorliggend plan maakt de realisatie van de vrije- kavelwoningen mogelijk. In het kader van het bestemmingsplan 't buitenhof is het geldend ruimtelijk beleid beschreven en onderbouwd. Voor deze onderbouwing wordt derhalve verwezen naar de beschrijving in het bestemmingsplan 't Buitenhof.

## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend plan betreft de wijziging in de regels voor de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Binnenstad. De regel beschreven in artikel 19.2.2 lid k: *"Ieder hoofdgebouw dient door hellende dakvlakken te zijn afgedekt"*, is niet van toepassing op de 14 vrije- kavelwoningen in het project 't Buitenhof.

In het kader van het bestemmingsplan 't Buitenhof zijn alle milieuhygiënische en planologische aspecten reeds verantwoord. Zodoende zorgt de wijziging niet voor een verslechtering ten opzichte van de reeds uitgevoerde onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan 't Buitenhof. Voor deze verantwoording wordt derhalve verwezen naar paragraaf 5.2. van het bestemmingsplan 't Buitenhof.

### 4.1 Waterparagraaf

Sinds 2004 is reeds intensief overleg gevoerd met het Waterschap Rivierland met betrekking tot de woningbouwlocatie 't Buitenhof, waarbij in 2008 een waterhuishoudings- en rioleringsplan is uitgewerkt voor de gehele woningbouwlocatie. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Aangezien reeds een gedetailleerd waterhuishoudkundigplan is opgesteld voor de locatie, kan bij het voorliggend initiatief volstaan worden met een relatief beknopte waterparagraaf. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierland. 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 Rivierland 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.

## 4.2 Welstand

Voor het hele projectgebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de kwaliteiten van het gebied en omgeving worden beschreven. Voor de vrije kavels zijn deze kwaliteiten uitgewerkt in kavelpaspoorten. In deze kavelpaspoorten worden de aspecten Architectonische Differentiatie, Bouwvolume, Verdiepingshoogte, Dakvorm, Entree en Erfafscheiding beschreven. Op deze wijze is bepaald dat één architect maximaal 3 woningen mag ontwerpen en dat de toegestane dakvormen niet anders mogen zijn dan: platdak, zadeldak, afgeplat zadeldak en mansardedak met dwars en langsrichting voor de nok.

## 4.3 Conclusie

Voor het deelproject “de Tuinen vrije- kavels” uit het nieuwbouwplan 't Buitenhof blijft de ruimtelijke situatie ongewijzigd. Zoals eerder aangegeven wijzigt deze procedure alleen het voorschrift Wonen uit het vigerende bestemmingsplan Binnenstad waardoor de eerder vastgestelde situatie voor deze locatie uit het bestemmingsplan 't Buitenhof weer vigerend wordt. Er wordt ten opzichte van het eerder vastgestelde plan geen extra oppervlakte verharding of bebouwing toegevoegd.

Door de planologische wijziging is het mogelijk de vrije kavelwoningen te realiseren conform het woningbouwprogramma waarover het Waterschap Rivierenland op woensdag 27 februari 2008 een positief wateradvies heeft afgegeven. Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

---

\* Bron: Croonen adviseurs (2011). Ruimtelijke onderbouwing 't Buitenhof- Woningen Westersingel/ hoofdstuk 4 en 5.

## 5 Haalbaarheid

### 5.1 Financieel

Wanneer met een juridisch- planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. De financiële haalbaarheid is hiermee gewaarborgd en derhalve hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

### 5.2 Maatschappelijk

De ruimtelijke onderbouwing 't Buitenhof – Vrije kavel Woningen 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: Croonen adviseurs (2011). Ruimtelijke onderbouwing 't Buitenhof- Woningen Westersingel/ hoofdstuk 4 en 5.

## 6 Bronnen

### 6.1 Boeken en rapporten

- Croonen adviseurs (2011). Ruimtelijke onderbouwing 't Buitenhof- Woningen Westersingel
- Gemeente Culemborg (2010). Bestemmingsplan 't Buitenhof
- Gemeente Culemborg (2011). Bestemmingsplan Binnenstad

### 6.2 websites

- [www.het-buitenhof.nl](http://www.het-buitenhof.nl)
- [www.culemborg.nl](http://www.culemborg.nl)