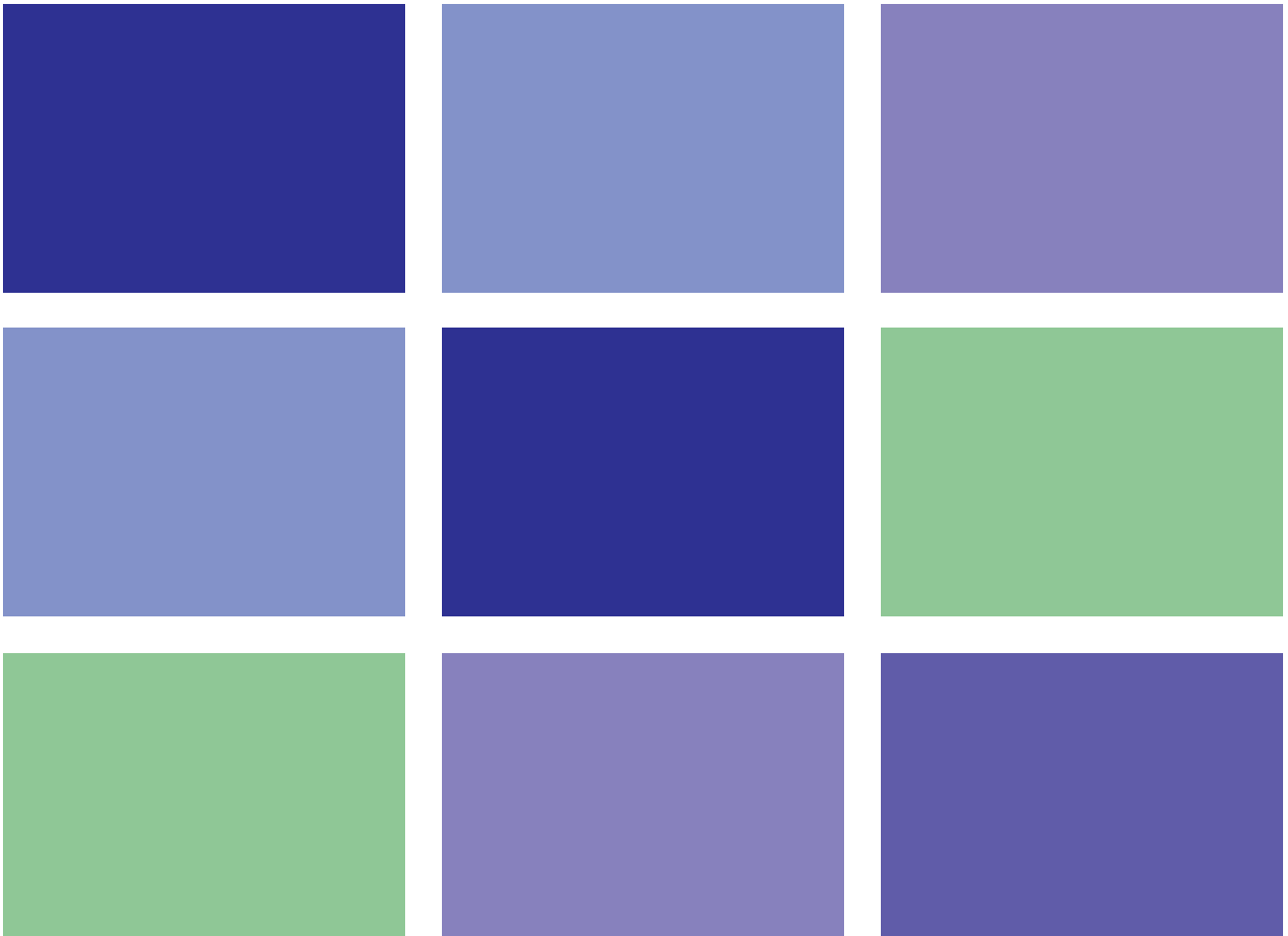


Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

't Buitenhof - Woningen Westersingel

Gemeente Culemborg



Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

't Buitenhof – Woningen Westersingel

Gemeente Culemborg

Ruimtelijke onderbouwing

Kaart besluitgebied

Schaal 1:500

Datum:

Augustus 2011

Datum besluit:

2 augustus 2011

Projectgegevens:

ROB01-PRP00004-01C

TEK01-PRP00004-01C

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Plangebied in bestemmingsplan 't Buitenhof	5
2.2	Planbeschrijving	5
2.3	Ontsluiting en parkeren	7
3	Beleidskader	9
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.1	Waterparagraaf	11
5	Haalbaarheid	15
5.1	Financieel	15
5.2	Maatschappelijk	15
6	Bronnen	17
6.1	Boeken en rapporten	17
6.2	Websites	17

Bijlage:

- Waterparagraaf HNO-tool, Croonen Adviseurs, februari 2011



Ligging plangebied binnen Culemborg (Bron:bing.com/maps)



Stedenbouwkundig plan 't Buitenhof met de nieuwe grondgebonden woningen aan de oostzijde (Bron: Zeep Architecten, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het noorden van Culemborg wordt een woningbouwlocatie genaamd 't Buitenhof ontwikkeld. Voor deze ontwikkeling is reeds het bestemmingsplan 't Buitenhof opgesteld. In dit bestemmingsplan is in de oosthoek van het plan een appartementencomplex voorzien. Door veranderingen in de woningmarkt is er minder vraag naar appartementen. Om deze reden is er voor gekozen de appartementen te vervangen door grondgebonden woningen, te weten een zestal twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen passen echter niet in het reeds opgestelde (en vastgestelde) bestemmingsplan 't Buitenhof.

Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht. Met de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verkregen, waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt.

1.2 Plangebied

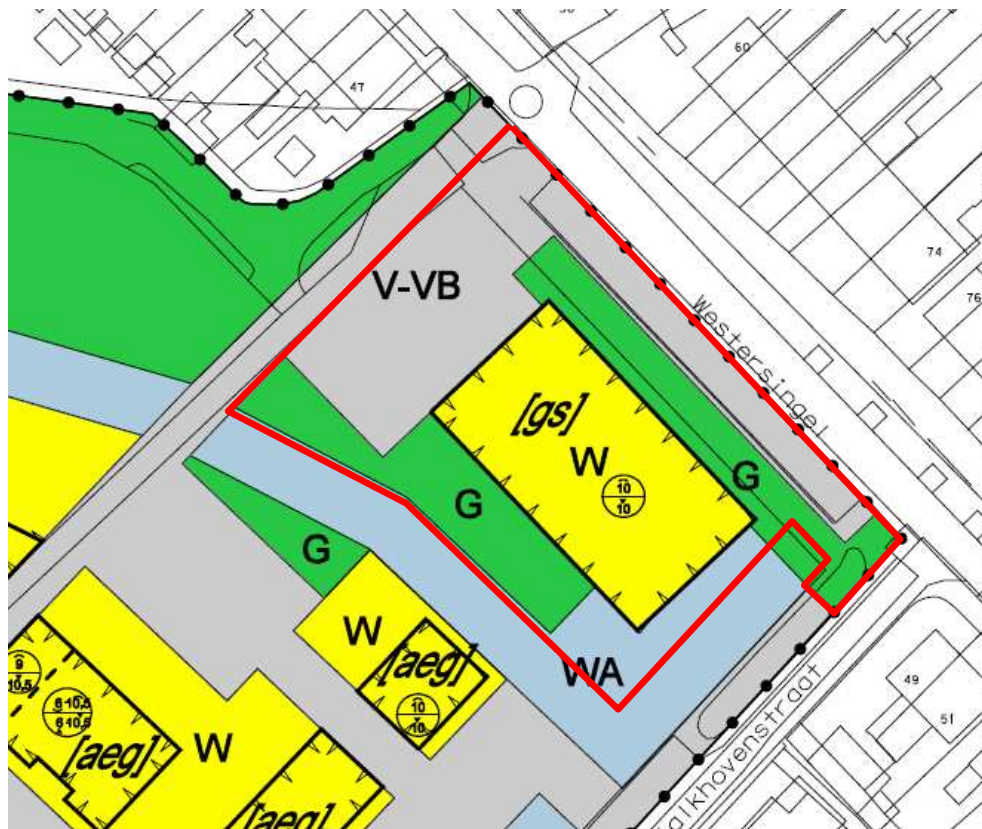
Het plangebied is gelegen in het noorden van Culemborg en ten noordwesten van het historisch stadshart. Het plangebied was voorheen in gebruik als sportveld van een voetbalvereniging (Sportpark Westersingel). De voetbalvereniging en bijbehorende sportvelden bestaan niet meer op deze plek. Inmiddels is men al ver gevorderd met de bouwwerkzaamheden voor 't Buitenhof. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ligging van de beoogde ontwikkeling binnen 't Buitenhof en de relatie met de omgeving.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Kalkshovenstraat en aan de oostzijde aan de Westersingel. Aan de andere zijden wordt het plangebied begrensd door het in aanbouw zijnde 't Buitenhof.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 't Buitenhof. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 februari 2010 en inmiddels onherroepelijk.

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', 'Water' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn ter plaatse van het plangebied bestemd voor gestapelde woningen. De beoogde ontwikkeling met grondgebonden woningen, inclusief tuinen en parkeerplaatsen aan de Westersingel past niet binnen het vigerend bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding van het plangebied (Bron: Gemeente Culemborg, 2010)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het plan bestaat uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Ook is een kaart met begrenzing van het plangebied bijgevoegd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan wordt gegeven. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. In hoofdstuk 5 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 6 tenslotte volgen de bronnen.



Stedenbouwkundig plan 't Buitenhof met de nieuwe grondgebonden woningen aan de oostzijde (Bron: Zeep Architecten, 2010)



Situatietekening Woningen Westersingel (Bron: Zeep Architecten, 2010)

2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied in bestemmingsplan 't Buitenhof

In het bestemmingsplan 't Buitenhof wordt over de 19 appartementen (de zogenaamde Singelappartementen) het volgende vermeld:

'Dit appartementengebouw bestaat uit één bouwmassa. Ter hoogte van de Westersingel bestaat het appartementengebouw uit twee bouwlagen. Het overige deel van het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Het gebouw kent een maximale bouwhoogte van 9,2 meter ten opzichte van het peil (2,65 meter + NAP).'



Plattegrond en impressie Singelappartementen (bron: Gemeente Culemborg, 2010)

2.2 Planbeschrijving

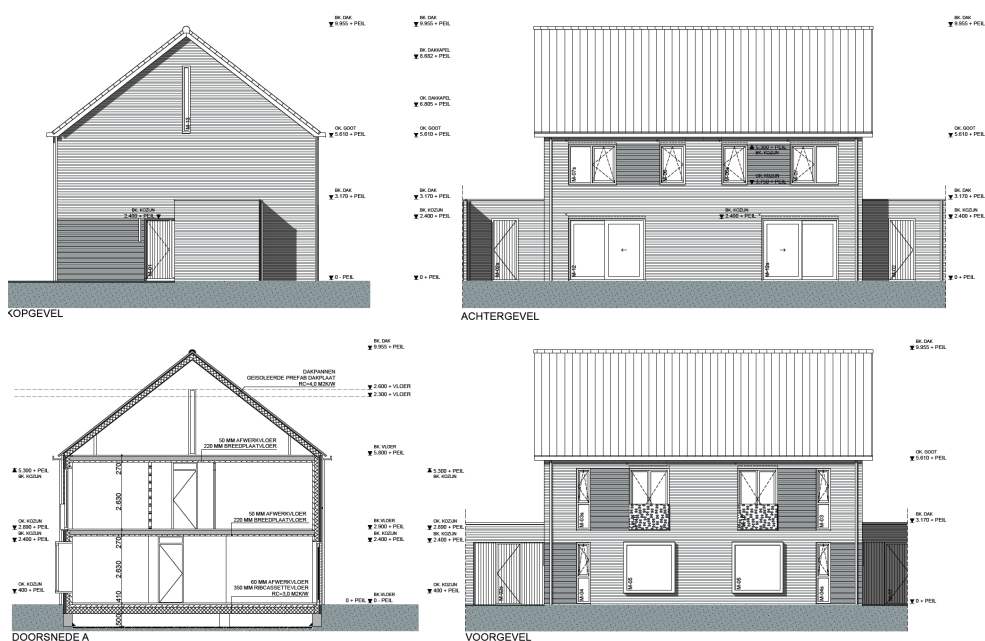
Zoals reeds in de inleiding vermeld is er voor gekozen de 19 appartementen te vervangen door 6 twee-onder-een-kapwoningen. De Westersingel bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Ter plaatse van het plangebied is een gat in de bebouwing aan de Westersingel aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling vult als het ware dit gat op. De twee-onder-een-kapwoningen passen beter in het straatbeeld van de Westersingel dan de appartementen, die hier voorheen voorzien waren. De ontwikkeling kan zodoende gezien worden als een waardevolle toevoeging aan het straatbeeld van de Westersingel.

Aan de achterkant en de zijkant (zuidzijde) van de woningen is een watergang voorzien, welke deel uitmaakt van de totale waterstructuur van 't Buitenhof. Hierachter zijn weer grondgebonden woningen gelegen. Aan de zuidzijde van de woningen is de Kalkhovenstraat gelegen. De straat vormt de ontsluiting voor 't Buitenhof. Aan de zuidzijde van de Kalkhovenstraat zijn bestaande rijwoningen gelegen en aan de noordzijde zijn twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen voorzien. Parallel aan deze straat is een watergang voorzien. Zodoende wordt er voldoende afstand gehouden van de bestaande woningen.

De te ontwikkelen woningen betreffen twee-onder-een-kapwoningen van twee bouwlagen met kap. De woningen oriënteren zich op de Westersingel. De entrees van de woningen bevinden zich aan de zijgevel. De goothoogte bedraagt ongeveer 5,7 m en de nokhoogte bedraagt ongeveer 10 m. De woningen hebben een breedte van 6 m en een diepte van ongeveer 10 m. De bergingen zijn tussen de hoofdgebouwen gesitueerd en hebben een goot- en nokhoogte van ongeveer 3,2 m.

Als materiaal wordt paars-rood genuanceerd metselwerk gebruikt in combinatie met houten witte kozijnen. De dakbedekking bestaat uit zilvergrijze keramische pannen.

De welstandscommissie is hiermee akkoord gegaan.



Gevels en doorsnede (Bron: Zeep Architecten, 2010)

De hiervoor beschreven woningen betreffen de basiswoning. Er zijn een drietal uitbreidingsopties mogelijk:

- optie uitbreiding tuinkamer aan de achterzijde van de berging;
- optie uitbreiding woonkamer aan de achterzijde;
- optie kapkapel op de 2^e verdieping.

Voor de woningen zijn door S&W Consultancy EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) berekeningen opgesteld, welke voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit (een EPC van ten hoogste 0,80). Om een goed overzicht te krijgen van de benodigde voorzieningen, welke benodigd zijn om aan de EPC van ten hoogste 0,80 te voorzien, zijn er verschillende berekeningen opgesteld. Alle opties zijn hierin meegenomen.

2.3 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woningen worden ontsloten op de Westersingel. Elke woning krijgt één parkeerplaats op eigen terrein. Ten behoeve van het project 't Buitenhof is een parkeerbalans opgesteld. In deze parkeerbalans geldt voor de grondgebonden woningen de norm van 1,5 parkeerplaats per woning.

Voor de nieuwe woningen geldt deze norm ook. Dit komt neer op $6 \times 1,5 = 9$ benodigde parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er moeten dus 3 (9-6) parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd worden. Deze zijn dan ook in de parkeerbalans van 't Buitenhof opgenomen. Deze 3 komen als het ware in de plaats van de 29 ($19 \times 1,5$) parkeerplaatsen die ten behoeve van het oorspronkelijke appartementencomplex in het openbaar gebied gerealiseerd moesten worden.

Daarbij kan ook worden vermeld dat er ook een verbetering is te constateren met betrekking tot de verkeersbewegingen aan deze zijde van het gehele plan 't Buitenhof.

Met het vervallen van de appartementen en het parkeerterrein zullen er in de nieuwe situatie minder verkeersbewegingen plaatsvinden. De verkeerssituatie ter plaatse zal een iets rustiger beeld geven.

3 Beleidskader

Voorliggend plan betreft enkel de vervanging van 19 appartementen in 6 twee-onder-een-kapwoningen. In het kader van het bestemmingsplan 't Buitenhof is het geldend ruimtelijk beleid reeds behandeld en onderbouwd waarom de totale ontwikkeling van 't Buitenhof past binnen het beleidskader. Voor deze onderbouwing wordt derhalve verwezen naar het bestemmingsplan 't Buitenhof.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend plan betreft enkel de vervanging van 19 appartementen in 6 twee-onder-een-kapwoningen. In het kader van het bestemmingsplan 't Buitenhof zijn alle milieuhygiënische en planologische aspecten reeds verantwoord. Ten opzichte van het oude plan is het aantal woningen verminderd, de maximale bouwhoogte nagenoeg gelijk gebleven en het verhard oppervlak verminderd. Zodoende zorgt de vervanging van 19 appartementen in 6 grondgebonden woningen 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 het bestemmingsplan 't Buitenhof. Bodemonderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning. Archeologisch onderzoek zal uitgevoerd worden als er daadwerkelijk iets gevonden wordt.

Voor voorliggend plan is wel een waterparagraaf opgesteld.

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. Veranderingen in de woningmarkt hebben er echter toe geleid om aanpassingen aan het woningaanbod door te voeren. Hierbij is het appartementencomplex, gelegen aan de oostzijde van 't Buitenhof, vervangen door grondgebonden woningen, bestaande uit een zestal twee-onder-een-kapwoningen.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Aangezien reeds een gedetailleerd waterhuishoudkundig plan is opgesteld voor de locatie, kan bij het voorliggend initiatief volstaan worden met een relatief beknopte waterparagraaf. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld. 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.

4.1.1 Beleid en regelgeving

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 waterkwaliteits- 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.

4.1.2 Locatiestudie

De locatie aan de Westersingel ligt op een maaiveldniveau van circa 2,5 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 40-80 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort klei, welke ongeschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	760	440
Terreinverharding	970	880
Onverhard terrein	550	1.065
Totaal	2.385	2.385

*Indicatie maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van 515 m² tot gevolg hebben.

4.1.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Aangezien het voorliggend initiatief geen nadelige invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, waarvan op basis van de berekening een bergingsvoorziening met een inhoud van 0 m³ gerealiseerd dient te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Het initiatief wordt aan de zuidwestzijde begrensd door een watergang, welke deel uitmaakt van de totale waterstructuur van 't Buitenhof. In het kader van het beheer en onderhoud van deze watergang is een schouwstrook vrijgehouden van 4 meter breed, welke in eigendom is van de gemeente Culemborg en waarop het Waterschap een recht van overpad heeft. Deze strook dient vrij te blijven van obstakels zoals bomen, straatmeubilair of tuinhuisjes.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat, als er aan de bovenstaande aandachtspunten wordt voldaan, er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de doorlopen procedure weergegeven.

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 – Woningen Westersingel doorloopt de procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht.

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.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Culemborg (2010). *Bestemmingsplan 't Buitenhof*
- Zeep Architecten (2010). *Bouwaanvraag 't Buitenhof, bouwblok F*
- Zeep Architecten (2010). *Energie Prestatie Bepaling 't Buitenhof, bouwblok F*

6.2 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps