Bestemmingsplan

Honddijk 4 – 4a, Culemborg

Gemeente Culemborg



croonenburo5

Bestemmingsplan

Honddijk 4 – 4a, Culemborg

Gemeente Culemborg

Toelichting

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1000

Vastgesteld:
PM

Projectgegevens:
TOE02-0254502-01B
REG02-0254502-01A
TEK02-0254502-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.0216.BPHonddijk4a-VG01

Datum vrijgave	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
04-06-2021	R. Dekker	E. Boonman	

croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	**Planbeschrijving**	**5**
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Het initiatief	6
2.3	Landschappelijk inrichtingsplan	7
3	**Beleidskader**	**9**
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	**Milieuhygiënische- en planologische aspecten**	**15**
4.2	Bodem	16
4.3	Geluid	19
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	21
4.7	Geurhinder	22
4.8	Flora en fauna	23
4.9	Stikstofdepositie	26
4.10	Water	26
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.12	Kabels en leidingen	29
4.13	Verkeer en parkeren	29
4.14	Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
5	**Juridische planopzet**	**32**
5.1	Juridische planopzet	32
6	**Haalbaarheid**	**36**
6.1	Financieel	36
6.2	Maatschappelijk	36

Bijlagen:

Bijlage 1: Quickscan flora en fauna, EcoTierra, 5 november 2018
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 12 februari 2019
Bijlage 3: Indicatief Landschappelijk inrichtingsplan, VanWestreenen, 30 januari 2019
Bijlage 4: Nader onderzoek ecologie, EcoTierra, 28 oktober 2019
Bijlage 5: Erfadvies Honddijk 4 en 4a, Geldersch Genootschap, 4 november 2019
Bijlage 6: Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Inpijn-Blokpoel Milieu B.V., 27 september 2019
Bijlage 7: Nader bodemonderzoek, Inpijn-Blokpoel Milieu B.V., 6 december 2019
Bijlage 8: Akkoordverklaring omwonenden
Bijlage 9: Notitie nader bodemonderzoek, Inpijn-Blokpoel Milieu B.V., 8 februari 2021
Bijlage 10: Ontheffing Wet natuurbescherming
Bijlage 11: Verkennend en nader asbestonderzoek met plan van aanpak, Hunneman Milieu – Advies, 5 mei 2021
Bijlage 12: Adviesbrief en beoordeling van het verkennend en nader asbestonderzoek met plan van aanpak, Omgevingsdienst Rivierenland, 17 mei 2021
Bijlage 13: Nota zienswijzen



Uitsnede luchtfoto met een globale aanduiding van het plangebied (bron: Globespotter 2017)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens het perceel Honddijk 4 – 4a te Culemborg te herontwikkelen. Alle aanwezige opstallen, inclusief de bestaande woning Honddijk 4, worden geamoveerd. De woning zal elders op het perceel, inclusief bijgebouw, worden herbouwd. Tevens zal er een nieuwe woning, inclusief bijgebouw, worden bijgebouwd.

Conform het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is het toevoegen van een extra woning niet toegestaan. De gewenste ontwikkeling is om deze reden niet mogelijk binnen de bestaande bestemmingsplanregeling. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een passend juridische-planologisch kader te scheppen op basis waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de percelen Honddijk 4 en 4a en is gelegen aan de noordoostelijke rand van de kern Culemborg. Het perceel is gelegen aan de Honddijk. De Honddijk betreft een eenbaansweg die de afscheiding vormt tussen de bebouwde kom en het buitengebied van Culemborg.

Het plangebied wordt in het noorden, noordwesten, oosten, noordoosten en zuidoosten omgeven door agrarische gronden en enkele vrijstaande woningen. Ten zuiden en westen van het plangebied is de bebouwde kom van Culemborg gelegen. Aan de overzijde van de Honddijk is een tuincentrum gelegen.

De ligging van het plangebied is weergegeven op nevenstaande pagina. Hierna volgt de begrenzing van het plangebied.

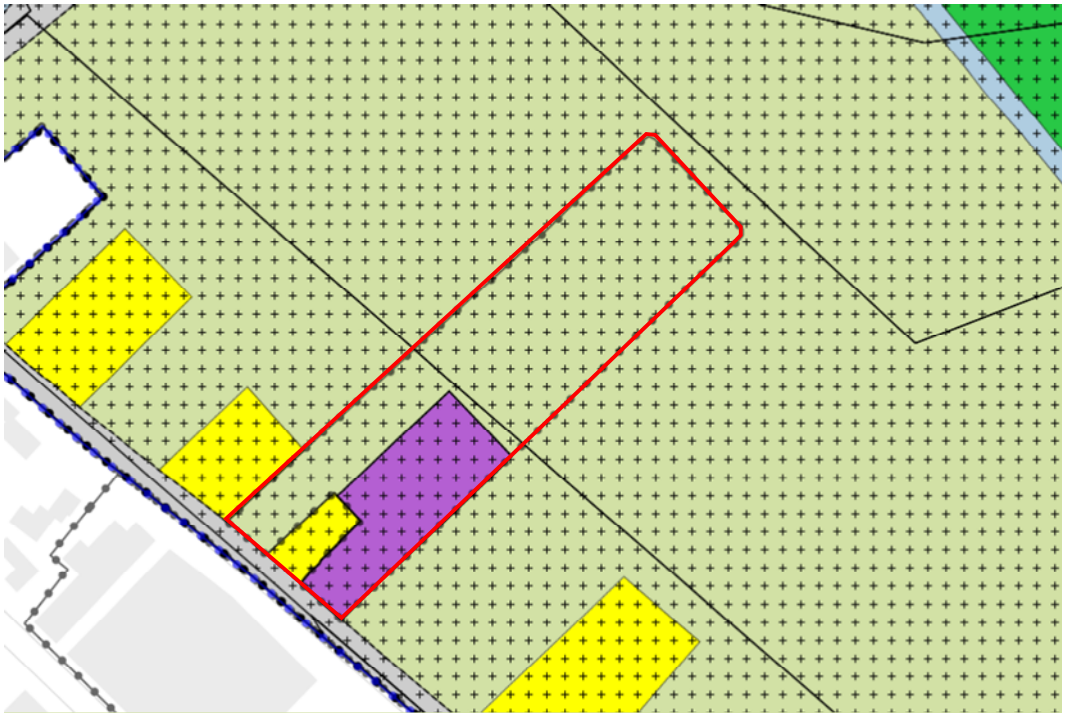


Ligging plangebied (bron: Globespotter 2017)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' (onherroepelijk 28 mei 2014). Het perceel Honddijk 4 – 4a is in dat bestemmingsplan bestemd als 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – landschap 1'. Ter plaatse van het plangebied gelden twee archeologische dubbelbestemmingen, namelijk 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'.

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – 4'. In de regels is vastgelegd dat op deze gronden uitsluitend opslag (t.b.v. het tuincentrum) is toegestaan. Op het bedrijfsperceel is geen bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen' is één reguliere burgerwoning toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie en gaat in op de landschappelijke inpassing van de planontwikkeling. In hoofdstuk 3 komt het geldende beleidskader aan bod. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 komt de financiele en maatschappelijke haalbaarheid aan bod.



Bestaande bebouwing Honddijk 4 (bron: Globespotter 2018)



Links de woning Honddijk 4 en rechts de aanwezige bedrijfsbebouwing (bron: Globespotter 2018)



Grasland behorende bij het perceel (bron: Globespotter 2018)

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied beslaat de huidige percelen Honddijk 4 en 4a in Culemborg. De Honddijk vormt de grens tussen het stedelijk gebied en buitengebied van de gemeente Culemborg. Langs de Honddijk zijn voornamelijk woonfuncties gelegen, tegenover het plangebied is een tuincentrum gelegen. Het plangebied wordt verder omgeven door grasland en agrarische gronden.



Luchtfoto plangebied (bron: Globespotter 2017)

In het plangebied is één woning aanwezig, namelijk Honddijk 4. Schuin achter de woning Honddijk 4 is het adres Honddijk 4a gelegen. In dit pand is geen woning aanwezig, maar dient uitsluitend als opslag voor het tegenovergelegen tuincentrum. Ook de andere bedrijfsgebouwen op het perceel dienen als opslagruimte voor het tuincentrum. De woning Honddijk 4 is gebouwd in het jaar 1960 en verkeerd nog in een prima staat. De overige bebouwing is gebouwd in 1961 en verkeert in een mindere staat dan de woning. Tussen de bedrijfsbebouwing is het perceel volledig verhard met betonplaten.

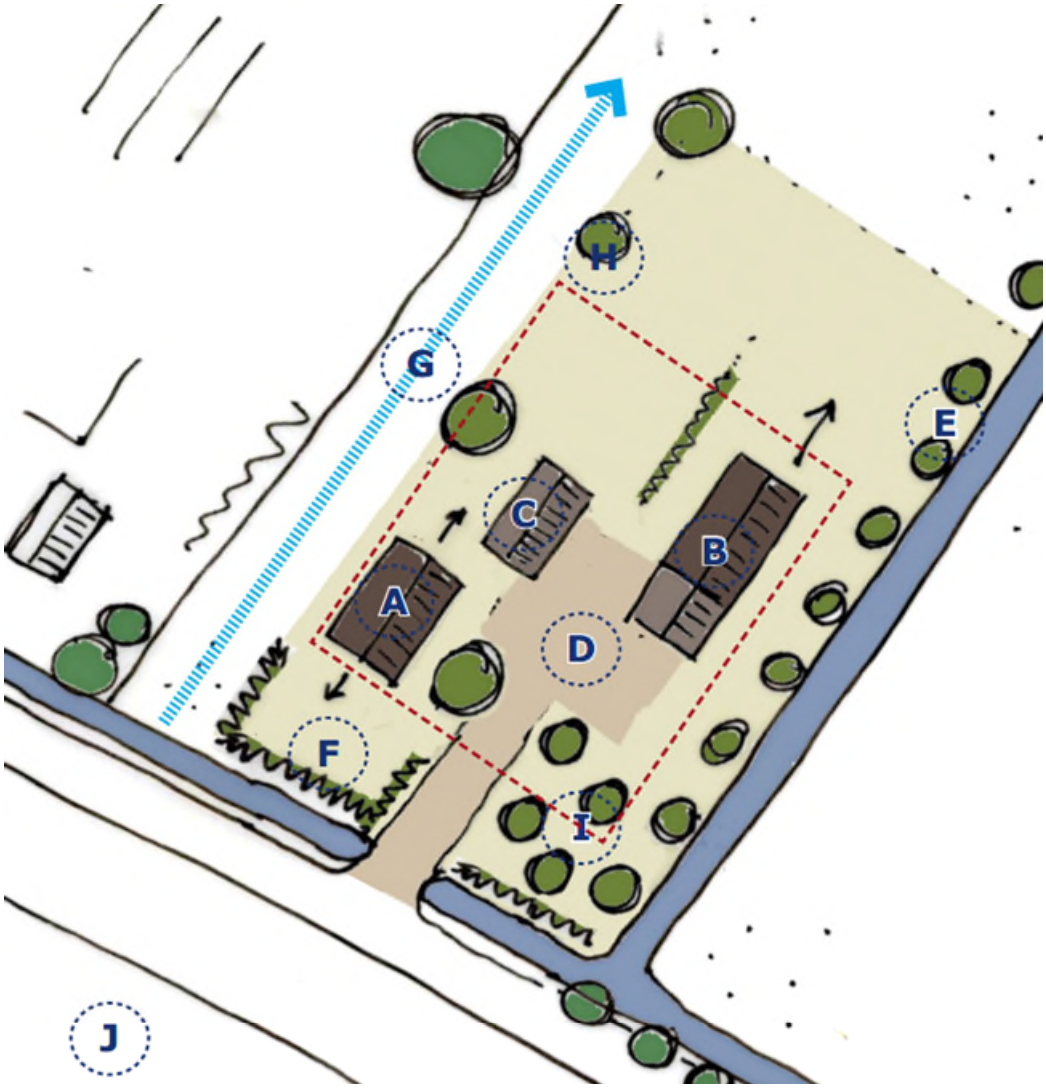
Het grootste gedeelte van het perceel bestaat niet uit bebouwing of verharding, maar uit grasland en water. Het gaat om een oppervlakte van circa 0,9 hectare, waarvan circa 0,1 hectare uit oppervlakte water bestaat.

Hierna worden een paar foto’s van de huidige situatie weergegeven.

2.2 Het initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Honddijk 4 – 4a de bestaande woning en opstallen te amoveren en een tweetal nieuwe vrijstaande woningen op het perceel te realiseren. Door middel van het onderhavige initiatief wordt de bestaande bedrijfsbestemming verwijderd en de opstallen gesloopt en wordt voorkomen dat een nieuw bedrijf zich op deze locatie vestigt. Daarnaast wordt met de herbestemming en functiewijziging voorkomen dat de bestaande bebouwing in verval raakt. Gelet op voorstaande is medewerking verleent aan het toevoegen van een extra woning op het perceel.

De woning Honddijk 4 wordt niet op dezelfde locatie teruggebouwd, maar wordt meer westelijk en verder van de Honddijk af gepositioneerd. De nieuwe woning Honddijk 4a is, om de huidige stedenbouwkundige opzet zo veel mogelijk in stand te houden, op circa 35 meter afstand van de Honddijk gesitueerd. De ligging van de woning Honddijk 4a komt daarmee min of meer overeen met de huidige ligging van de oostelijke opstallen. Door de achterwaartse verschuiving zijn de woningen minder zichtbaar vanaf de Honddijk en zijn ze het meest passend in het straatbeeld. Door het plangebied landschappelijk in te passen zijn de woningen grotendeels groen afgeschermd van de weg. In paragraaf 2.3 wordt verder ingegaan op deze landschappelijke inpassing.



Mogelijk inrichting plangebied

De woningen krijgen een verschillende maximale inhoudsmaat. De woning die in de afbeelding hiervoor is aangeduid als ‘A’ krijgt een maximale inhoudsmaat van 1000 m^3 en woning ‘B’ een maximale inhoudsmaat van 750 m^3. De goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk maximaal 3 en 8 meter. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°. Voor de bijgebouwen geldt bij woning ‘A’ een maximale oppervlakte maat van 150 m^2 en bij woning ‘B’ van 120 m^2. De bijgebouwen worden gesitueerd, zoals aangegeven op de inrichtingsschets. De goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedragen respectievelijk maximaal 3 en 6 meter.

De twee bestaande aansluitingen op de Honddijk worden verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe oprit van maximaal 6 meter breed naar het plangebied gerealiseerd. Deze oprit zal voor beide woningen gebruikt worden. Op het perceel is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

2.3 Landschappelijk inrichtingsplan

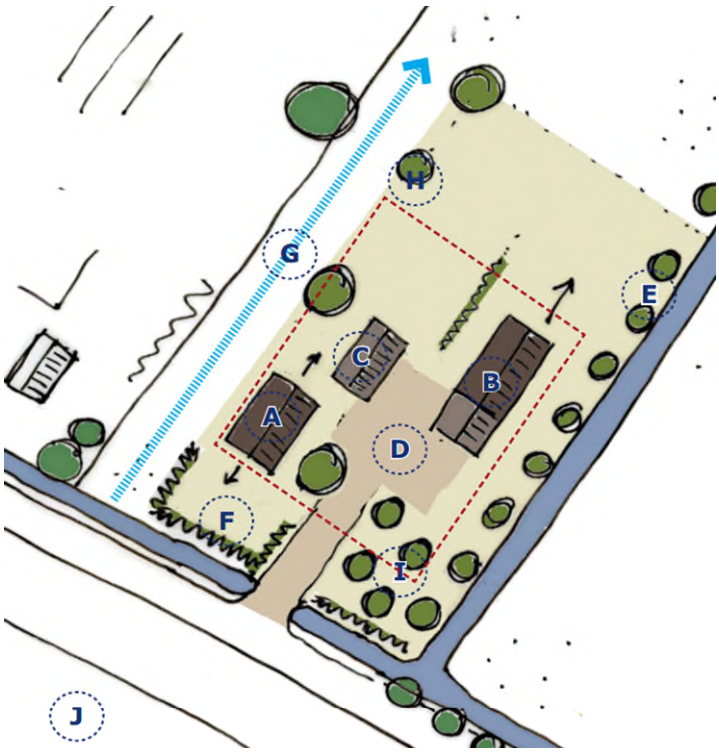
In het kader van de ontwikkeling wordt door de gemeente een zorgvuldige landschappelijke inpassing vereist. Omdat de toekomstige bewoners/ eigenaren van de woningen nog niet bekend zijn en daarmee het vastleggen van de exacte wijze van inpassing nog wat prematuur is, is in de regels van het bestemmingsplan een uitgebreide voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze bepaald dat het bouwen van een hoofdgebouw uitsluitend is toegestaan indien een door het college van B&W goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan is overlegd. Dit landschappelijk inpassingsplan moet in ieder geval voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Aantonen dat er sprake is van 1 agrarisch erf, met maximaal 1 inrit;
- Praktische indeling moet duidelijk worden;
- Aantonen dat het erf passend is in het omliggend landschap;
- Voorzien van streekeigen beplanting, passend in het landschap;
- Materiaalkeuze passend bij een agrarisch erf.

Door het Geldersch Genootschap op 4 november 2019 een erfadvies gegeven. Zowel het inrichtingsplan als het advies van het Geldersch Genootschap is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Het advies van het Geldersch Genootschap is en wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.

De wijze waarop bij deze ontwikkeling rekening is gehouden met relevant ruimtelijke kwaliteiten en randvoorwaarden vanuit de omgeving, wordt op diverse plaatsen in dit bestemmingsplan behandeld. Waar aan de orde, houdt dit plan voldoende rekening met deze aspecten. Ten behoeve van een correcte landschappelijke inrichting en inpassing wordt de voorgenomen ontwikkeling door middel van diverse aan te planten bomen landschappelijk ingepast.

Op de weergave van de indicatieve landschappelijke inpassing van het perceel zijn een aantal letters weergegeven. Deze letters geven aan welke uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing gehanteerd wordt. Hierna wordt verder ingegaan op deze uitgangspunten.



Schets mogelijke uitwerking

Ter plaatse van de letter ‘E’ langs de sloot wordt de strokenverkaveling geaccentueerd met knotwilgen of knotelzen. Hiermee wordt het landschap van de Geeren versterkt en wordt het erf verankerd.

Aan de voorzijde bij letter ‘F’ bij de hoofdwoning wordt de tuin omzoomd met een streekeigen groene haag zoals meidoorn of veldesdoorn. Hiermee wordt de positie van de hoofdwoning in de hiërarchie op het erf versterkt. De haag wordt doorgetrokken langs de gehele weg zodat het erf een geheel blijft.

Langs het erf (letter ‘G’) blijft het doorzicht naar het achterliggende landschap behouden. Het wordt smaller maar behoud voldoende maat.

Het doorzicht en het erf wordt gemarkeerd met enkele streekeigen bomen (letter ‘H’). De rand blijft transparant.

Aan de voorzijde komt een hoogstam fruitboomgaard met haag. Karakteristiek voor boerenerven in het rivierengebied (letter ‘I’).

In vergelijking met de huidige situatie van het perceel zal sprake zijn van een aanzienlijke verbetering. Niet alleen worden de bedrijfsgebouwen geamoveerd, maar ook de aanwezige terreinverharding zal grotendeel worden verwijderd. Daarnaast wordt door middel van uitwerking van bovengenoemde indicatieve landschappelijke inpassing het perceel ingepast en grotendeels afgeschermd van de omgeving. In de regels van het bestemmingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

3 Beleidskader

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op het beleid dat directe consequenties voor het bestemmingsplan kan hebben. Hierna wordt stilgestaan bij het rijksbeleid, regionaal beleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk in algemene regels aan waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de SVIR, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. In het Barro worden noch aan de locatie noch aan de ontwikkeling van dit project regels gesteld.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit het Barro in het geding zijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Op 1 januari 2018 is de geconsolideerde versie van deze omgevingsvisie in werking getreden met daarin de laatste wijzigingen ten gevolge van de eerder genomen besluiten.

De provincie wil met de Omgevingsvisie Gelderland bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven en heeft hiervoor twee hoofddoelen geformuleerd:
- een duurzaam economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Op 1 maart 2019 is de nieuwe omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' in werking getreden. De belangrijkste zaken uit de omgevingsvisie uit 2014 zijn hierin gecontinueerd of overgeheveld naar programma's of andere provinciale beleidsdocumenten.

Relevantie plangebied

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in het buitengebied. De provincie en haar partners streven samen 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.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Hiervoor geldt dat initiatieven worden gekoesterd als kans en niet vooraf ontwikkelingen worden uitgesloten. Er wordt gezocht naar mogelijkheden voor de ontwikkelingen.

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. Regels ten behoeve van de ambities en doelen uit de omgevingsvisie zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 1 januari 2018 is de geconsolideerde versie van deze omgevingsverordening in werking getreden met daarin de laatste wijzigingen ten gevolge van de eerder genomen besluiten. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Wonen (artikel 2.2.1.1)

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsverordening geen rechtstreeks bindend beleidskader opgenomen voor het thema vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing. 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.

De gemeente Culemborg maakt deel uit van de subregio Rivierenland. De kwantitatieve- en kwalitatieve behoeften voor deze subregio worden beschreven in de 'Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland'.

Kwantitatieve behoefte

Voor de subregio Rivierenland is voor de tijdshorizon 2015-2025 in totaal een kwantitatieve opgave wonen vastgesteld van 10.500 woningen. Hierbij is de opgave voor de gemeente Culemborg vastgesteld op 1.421 woningen. Hiermee ligt er een opgave die niet alleen in het bestaand stedelijk gebied plaats kan vinden.

Kwalitatieve behoefte

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van één extra woning. Door herontwikkeling ontstaat een verbetering van de situatie ter plaatse van het plangebied. De aanwezige bedrijfsbebouwing

wordt geamoveerd, daarvoor komt meer ‘groen’ in de plaats. Het initiatief is van dusdanige kleine omvang dat deze niet op bezwaren stuit. Gelet op de aard van het perceel en de omliggend woningen is een vrijstaande woning het meest logische en voor de hand liggende type. De locatie leent zich niet voor het type ‘goedkope koopwoning’ of ‘huurwoning’. Tevens wordt met het initiatief rekening gehouden met groen en andere ruimtelijke kwaliteiten. Hiermee wordt voldaan aan het in artikel 2.2.1.1. van de Omgevingsverordening bepaalde over nieuwe woonlocaties.

Overige thema’s

Ter plaatse van het plangebied zijn nog diverse thema’s van toepassing. Een hiervan is het ‘Plussenbeleid’. Door middel van het gebruik maken van het Plussenbeleid kan een niet-grondgebonden veehouderij verder uitbreiden. Aangezien er geen uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij wordt mogelijk gemaakt, kan geconcludeerd worden dat deze regeling niet van toepassing is op het initiatief. Op de locatie is het tevens (tijdelijk) verboden om een glastuinbouwbedrijf op te richten, te her vestigen of uit te breiden.
Het plangebied is tevens gelegen in een zogenoemd ‘intrekgebied’. Binnen dit gebied is het verboden om fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas te winnen.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief sprake is van een kwaliteitsverbetering van het gebied. De bestaande opstallen worden geamoveerd en de terreinverharding wordt grotendeels verwijderd. De bouw van een extra woning stuit niet op bezwaren uit het provinciaal beleid. Door herontwikkeling van het perceel wordt tevens aangesloten op de doelstelling om het buitengebied levendig te houden. Tevens wordt verloedering van de locatie voorkomen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Algemeen

Door de Regio Rivierenland is in samenwerking met diverse gemeente, waaronder Culemborg, in het rivierengebied een beleidskader opgesteld hoe om te gaan met vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB-locaties). In het beleidskader wordt ingegaan welke doelstellingen met het beleidskader worden nagestreefd en hoe gemeente kunnen omgegaan met verzoeken tot functiewijziging naar bijvoorbeeld ‘wonen’. Hierna wordt ingegaan op hoofdstuk 3 ‘functieverandering naar wonen’ uit het beleidskader.

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woongebouwen of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen. Door de opbrengsten van een extra bouwkavel in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.
Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen mag/mogen:

- de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen verbouwd worden tot één of meerdere wooneenheden;
- een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden worden gebouwd;
- een nieuw bijgebouw worden opgericht;
- de bestaande woning naar inhoud worden vergroot.

De regeling is bedoeld om waardevolle vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te behouden en landschap ontsierende bebouwing te saneren om zodoende de ruimtelijke en landschappelijke

kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Bij de sloop van grote hoeveelheden agrarische bedrijfsbebouwing kunnen de sloopkosten en de restwaarde van de bebouwing worden “terugverdiend” door de bouw van woongebouwen. De onderstaand beschreven regeling voor functieverandering naar wonen geldt overigens ook voor bedrijfsgebouwen in het buitengebied die nooit voor agrarische doeleinden gebruikt zijn.

De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, dan ook stimuleren dat deze agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden wanneer ze hun agrarische functie hebben verloren. Om dit te stimuleren wordt de mogelijkheid geboden – in ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – een woongebouw op te richten. Door de opbrengsten van de extra bouwrechten te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

Toetsing initiatief

Door middel van onderhavig initiatief wordt circa 1.300 m^2 aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Voor een enkele woning wordt gesteld: 'toegestaan zijn woningen met een maximale omvang conform de regeling in de vigerende bestemmingsplannen van de betreffende gemeente'. In de regels van het bestemmingsplan is voor beide woningen een maximale inhoudsmaat vastgelegd, namelijk 1.000 m^3 voor de hoofdwoning en 750 m^3 voor de tweede woning.
Conform de beleidsregels mag 60% van het gesloopte aantal vierkante meters teruggebouwd (780 m^2) worden aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m^2 per woning. In onderhavig bestemmingsplan geldt een maximum oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m^2 voor de hoofdwoning en 120 m^2 voor de tweede woning. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de beleidsregel en dat ruimschoots binnen de maximale inhoud en oppervlakte maten wordt gebleven.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Culemborg 2030

Om te voorkomen dat binnen de grote hoeveelheid aan plannen en beleid de samenhang verloren raakt, heeft de gemeente besloten het geheel samen te brengen in één kaderstellend beleidsdocument: de Structuurvisie Culemborg 2030. Het document 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’. Alhoewel het perceel niet direct een vrijkomende agrarische locatie betreft, kan deze situatie hier toch onder worden geschaard. Ter plaatse is namelijk sprake van overtollige bedrijfsgebouwen die niet meer functioneel zijn. Om verloedering van de locatie te voorkomen is het wenselijk om het perceel te herontwikkelen naar een woonfunctie. De belangrijkste reden hiervoor is dat de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en karakter van het buitengebied in stand blijft.

3.4.2 Woonvisie Culemborg 2017 – 2026

In 2017 heeft Culemborg een nieuwe woonvisie opgesteld. In de Woonvisie zet de gemeente uiteen welke voornemens zij heeft voor het beleidsveld wonen. De gemeente geeft aan wat zij –gegeven de context van de huidige economie, verwachte demografische ontwikkelingen, regionale

samenwerking enzovoorts– ziet als de belangrijkste opgaven voor het wonen en welke instrumenten zij daarvoor inzet. 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

Differentiatie en menging

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

Nieuwbouw

Door de op basis van de prognose uit 2012 naar beneden gestelde aantal toegestane nieuwe woningen is er weinig tot geen ruimte voor nieuwe projecten die nog niet op de woningbouwprogrammering van de voorgaande periode stonden. In overleg met de provincie en de regio is afgesproken uit te gaan van een bandbreedte van 7000-8600 woningen voor Rivierenland tot 2025. Voor Culemborg betekent dit gemiddeld 120 woningen per jaar. Deze schijnbare ophoging van het aantal woningen betekent geen extra ruimte in het woningbouwprogramma voor de gemeente Culemborg omdat er niet meer zo vrij gerekend mag worden met de 30% planuitval waar tot dusver in woningbouwplanningen mee gerekend werd. In het totale woningbouwprogramma in Culemborg voor de periode 2015-2025 omvat alle nieuwbouw in Parijsch ongeveer 75% van het totale woningbouwprogramma.

Ondanks dat het huidige woningbouwprogramma reeds volgepland zit met woningbouwprojecten tot 2025 dienen we onze ogen niet te sluiten voor unieke kansen en mogelijkheden om iets toe te voegen aan de Culemborgse woningvoorraad. Daarnaast is er ook nog elk jaar ruimte voor een beperkt aantal individuele particuliere plannen. Een aantal denkbare criteria waaraan deze unieke projecten afgewogen 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

Uiteraard moeten deze bijzondere plannen ook passend zijn in de totale plancapaciteit van de gemeente Culemborg. Dat betekent dat andere plannen gefaseerd of aangepast moeten worden of niet doorgaan.

3.4.3 Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in de herstructurering van het perceel Honddijk 4 – 4a in Culemborg. Op het perceel is in de huidige situatie sprake van overtollige bedrijfsbebouwing. Om verloedering

te voorkomen en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen is initiatiefnemer voornemens de bestaande opstallen te amoveren, de bestaande woning te herbouwen en een nieuwe woning te bouwen. Gelet op het feit dat er reeds één woning aanwezig is, is er sprake van een toevoeging van één woning. Deze woning valt, conform de woonvisie, in de categorie ‘particulier initiatief’. Doordat er sprake is van een transformatie van het perceel, waardoor een grote landschappelijke kwaliteitswinst wordt behaald, kan het initiatief ook onder het aspect ‘uniek’ project worden geschaard. Al met al voorziet de woonvisie voldoende mogelijkheden om het initiatief mogelijk te maken en kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de structuurvisie en woonvisie van Culemborg.

4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via 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 afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan;
- de huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het 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."

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Toetsing initiatief

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één extra woning en de herbouw van de bestaande woning Honddijk 4. Ingevolge jurisprudentie is bepaald dat vanaf de ontwikkeling van 12 woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de ladder (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Dit leidt tot de conclusie dat er geen

sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. van het Bro. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde.

4.2 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een ‘strengere’ bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

4.2.1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en maakt de realisatie van twee nieuwe woning op het perceel mogelijk. Om te bepalen of de grond geschikt is voor de toekomstige functie is een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbest onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Inpijn-Blokpoel Milieu B.V. d.d. 27 september 2019. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De onderzoeksresultaten zijn hierna weergegeven.

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming (VED-HE-NL).

Zintuiglijk zijn in de bodem bijmengingen met baksteen- en puindeeltjes aangetroffen.
Analytisch is in de baksteenhoudende kleiige bovengrond (MM1) ter plaatse van de werkplaats een lichte verontreiniging met lood aangetoond. Op het overige terreindeel zijn in de baksteenhoudende kleiige bovengrond (MM2) licht verontreinigingen met cadmium, lood, nikkel, zink en som PCB’s aangetroffen. De puinhoudende zandige bovengrond (MM3; B13, 0 tot 30 cm - mv), nabij de woning, is sterk verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met kobalt, lood, nikkel, zink, som PCB’s en minerale olie. In de baksteenhoudende kleiige bovengrond (MM4) is een lichte verontreiniging met lood aangetoond.

De zintuiglijk onverdachte kleiige ondergrond (MM5) is licht verontreinigd met nikkel. In het grondwater (PB01, bestaand) is een lichte verontreiniging met barium gemeten. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor PAK in de bovengrond van de boring B13 overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve noodzakelijk geacht.

Middels het nader onderzoek dient de omvang van de geconstateerde verontreiniging met PAK in de vaste bodem van boring B13 zowel in horizontale als verticale richting nader bepaald te worden, dit betekent aanvullende boringen en analyses. Uiteindelijk dient te worden bepaald of hier sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' en derhalve van een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming. Hiervan is sprake indien meer dan 25 m^3 sterk verontreinigde grond aanwezig is.

Verkennend asbest bodemonderzoek

Verdeeld over het buitenterrein zijn vijftien asbestinspectiekuilen gemaakt, waarvan er drie middels een edelmanboor zijn doorgezet tot een diepte van minimaal 2,0 m - mv.

Uitgegaan is van een verdachte locatie met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld.

Uit de asbestanalyses blijkt dat in bovengrondmengmonster MMAB01 een ‘gewogen’ asbestgehalte van 24,0099 mg/kg d.s. is vastgesteld. In de bovengrondmengmonsters MMAB02 t/m MMAB05 en ABK13 is geen asbest boven de detectiegrens gemeten.

De gemeten ‘gewogen’ asbestgehaltes liggen (ruim) beneden de restconcentratienorm en interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.. Ook de grenswaarde voor nader bodemonderzoek, 50 mg/kg d.s., wordt niet overschreden. Hoewel de hypothese ‘asbestverdacht’ voor onderhavige locatie wordt bevestigd, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet aan de orde.

4.2.2 Nader bodemonderzoek

Door Inpijn-Blokpoel Milieu B.V. is d.d. 6 december 2019 een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het nader bodemonderzoek is het vaststellen van de omvang van de in de vaste bodem ter plaatse van boring B13 aangetoonde sterke verontreiniging met PAK. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De onderzoeksresultaten zijn hierna weergegeven.

Aanleiding voor het onderzoek vormden de onderzoeksresultaten van een eerder uitgevoerd verkennend (asbest) bodemonderzoek. In het onderzoek werd ter plaatse van één boring (B13) een sterk verhoogd gehalte aan som PAK aangetoond, in de bodemlaag van 0 tot 0,3 m-mv. Een dergelijk verhoogd gehalte kan duiden op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dat een belemmering voor de bouw kan vormen, of, gezien de noodzakelijkerwijs te volgen procedures, de bouw aanzienlijk kan vertragen.

Ter inkadering van de verontreiniging zijn in het nader bodemonderzoek in totaal negen boringen verricht en zijn zes grondmonsters geanalyseerd op de aanwezigheid van PAK, inclusief droge- en organische stof.

Enkel de bovengrond ter plaatse van boring B13(A) blijkt sterk verontreinigd te zijn met PAK. De onderliggende bodemlaag is ten hoogste licht verontreinigd met PAK. Aangezien het grondwater blijkens het verkennend bodemonderzoek zich bevind op ca. 0,8 m – mv. is ons inziens de aanname dat de PAK-verontreiniging immobiel van aard is gerechtvaardigd. In de vaste bodem ter plaatse van de overige inkaderende boringen zijn géén tot maximaal lichte verontreinigingen met PAK aangetoond.

De verontreinigingssituatie is opgenomen op situatietekening SIT-02 in de bijlage C van het bijgevoegde onderzoek.

Gezien de minimale hoeveelheid sterk verontreinigde grond ter plaatse van de boring B13(A) is ter plaatse géén sprake van een ‘geval van ernstige bodemverontreiniging’. Van een ‘geval van ernstige bodemverontreiniging’ is sprake indien meer dan 25 m^3 sterk verontreinigde aanwezig is. In dat geval wordt gesproken over een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Uitgangspunt is verder dat het hier een ‘historisch’ geval van verontreiniging betreft, dat wil zeggen veroorzaakt vóór 1 januari 1987. De gemeente Culemborg is nu bevoegd gezag voor deze verontreiniging.

De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is binnen of buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Sterk verontreinigde grond is per definitie niet elders herbruikbaar. Indien deze sterk verontreinigde grond ontgraven wordt, dient deze naar een erkende bestemming afgevoerd te worden. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de (niet sterk verontreinigde) grond om een onderzoek conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd (AP-04). Graafwerkzaamheden ter plaatse van de sterke verontreiniging zijn niet toegestaan, tenzij hier bij het bevoegd gezag melding van wordt gemaakt en het bevoegd gezag met het voornemen instemt.

4.2.3 Notitie nadere beschrijving bodemonderzoek 6 december 2019

Door Inpijn-Blokpoel is n.a.v. de eerder uitgevoerde onderzoek een aanvullende notitie beschreven. Deze notitie gaat in op de conclusie uit het nader bodemonderzoek van 6 december 2019 en geeft een extra verduidelijking op de conclusie. Hierna wordt de inhoud van de notitie nader beschreven.

Uit de onderzoeksresultaten bleek dat de bovengrond in de boring B13(A), vanaf maaiveld tot 0,3 m - mv, sterk verontreinigd is met PAK. De omvang van deze verontreiniging bleek (zeer) gering. Gezien de minimale hoeveelheid sterk verontreinigde grond ter plaatse van de boring B13(A) werd gesteld dat géén sprake van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging. Van een dergelijk 'ernstig' geval is sprake indien meer dan 25 m3 sterk verontreinigde grond aanwezig is. Gezien de afwezigheid van een 'ernstig' geval is ook geen sprake van een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Uitgangspunt is verder dat het hier een 'historisch' geval van verontreiniging betreft, dat wil zeggen veroorzaakt vóór 1 januari 1987. Dit is van belang, daar deze verontreiniging aldus ook niet in het kader van de 'zorgplicht bodem' verwijderd hoeft te worden.

Met andere woorden, er is vooralsnog geen noodzaak deze verontreiniging te 'saneren'. Wel is het zo dat als ter plaatse, bijvoorbeeld in het kader van een herinrichting of bij graven fundering, in de sterk verontreinigde grond wordt gegraven, deze niet herbruikbaar is, en dus afgevoerd dient te worden naar een erkende verwerker. Doorgaans wordt in dergelijke gevallen door de gemeente om een zogenaamd 'plan van aanpak' (pva) gevraagd. Bij graafwerkzaamheden in deze sterke verontreiniging dient aldus eerst toestemming bij de gemeente gevraagd te worden.

4.2.4 Verkennend en nader asbestonderzoek met plan van aanpak

Door Hunneman Milieu – Advies is in navolging van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken, zoals hierboven beschreven, een verkennend en nader asbestonderzoek met plan van aanpak opgesteld. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De onderzoeksresultaten zijn hierna weergegeven.

In diverse monsterpunten op het voorterrein is een laag menggranulaat aangetroffen, vanaf maaiveld tot maximaal 0,5 m-mv. In de sleuven op het achterterrein zijn sporen en brokken puin waargenomen, vanaf maaiveld tot circa 0,5 m-mv. In sleuf 3 is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. In de overige monsterpunten en sleuven zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de puinverharding op het voorterrein is zintuiglijk en analytisch geen gewogen asbest aangetoond.

In de onderzochte bodem op het achterterrein is een sterke asbestverontreiniging aangetoond in sleuf 3. In de ter horizontale inkadering geplaatste sleuven is geen gewogen asbest aangetoond boven de bepalingsgrens. Omdat de "drupzone" van de werkplaats binnen de sterk verontreinigde zone valt is geen aanvullend onderzoek van de "drupzone" uitgevoerd.

Tijdens het voorgaand bodemonderzoek is op het voorterrein een verontreinigingsspot met PAK aangetoond. De aangetoonde PAK-verontreiniging is naar verwachting ontstaan voor 1987. De omvang van de PAK-verontreiniging bedraagt circa 10 m3, met gehalten > Iwaarde (5 x 6 x 0,3). Derhalve betreft het geen geval van ernstige bodemverontreiniging. De gemeente Culemborg is het bevoegd gezag.

De sterke asbestverontreiniging is aangetroffen in sleuf 3. De omvang bedraagt circa 32 m3 (16 x 4 x 0,5). In verband met het sterk verhoogde gehalte aan asbest in monsterpunt ABK02 tijdens

het voorgaand onderzoek is dit monsterpunt, welke samenvalt met sleuf 2, opgenomen binnen de ontgravingscontour.
Voor asbest bestaat géén volumecriterium, waardoor sprake is van een 'geval van ernstige verontreiniging' met asbest in de bodem, en een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Via een zogenaamde BUS-melding, proceduretijd vijf weken, dient dit te worden gemeld bij het bevoegd gezag, provincie Gelderland/ODRA.

Wij adviseren om de aangetroffen PAK-verontreiniging en asbestverontreiniging, onder milieukundige begeleiding te verwijderen en de vrijkomende grond ter verwerking af te voeren. Voorafgaand aan de uitvoering dienen de werkzaamheden te worden gemeld bij het bevoegd gezag, provincie Gelderland/ODRA (asbest) en de gemeente Culemborg (PAKverontreiniging).

Voor de verwijdering van de aangetroffen PAK- en asbestverontreiniging is in hoofdstuk 5 van het bodemonderzoek het plan van aanpak opgenomen.

4.2.5 Adviesbrief verkennend en nader asbestonderzoek met plan van aanpak

Door Omgevingsdienst Rivierenland is een beoordeling uitgevoerd op het verkennend en nader asbestonderzoek met plan van aanpak. De beoordeling is verwerkt in een adviesbrief. De adviesbrief is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. In de brief is aangegeven dat akkoord wordt gegaan met het verkennend en nader asbestonderzoek en met het plan van aanpak. Hieronder worden de aanvullende voorwaarden behorende bij het plan van aanpak beschreven.

- De start van de bodemsanering wordt uiterlijk 5 werkdagen van te voren gemeld bij de ODR (ingekomenpost@ODRivierenland.nl).
- De verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Verschillende kwaliteiten grond moeten gescheiden ontgraven worden.
- Het toepassen van grond voor aanvulling of leeflaag moet voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. De toe te passen grond moet voorzien zijn van een geldige kwaliteitsverklaring. De toepassing moet uiterlijk 5 werkdagen van te voren gemeld worden via het landelijk Meldpunt Bodemkwaliteit. (let op: meldingsplicht geldt niet voor < 50 kuub schone grond).
- Uiterlijk vier weken na afronding van de sanering moet het evaluatieverslag bij de gemeente zijn ingediend. De ODR zal dit verslag namens de gemeente beoordelen.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Voor het voorliggend bestemmingsplan is enkel het aspect wegverkeerslawaai relevant.

Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (d.d. 12 februari 2019) behorende bij de locatie Honddijk 4 – 4a te Culemborg verricht. Op deze locatie wordt de (her)bouw van twee woningen mogelijk gemaakt. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hierna wordt de conclusie weergegeven.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is vanwege de Lange Dreef (60 km/uur) geen sprake. De toekomstige geluidgevoelige bebouwing wordt gesitueerd binnen de onderzoekszone van de genoemde weg. De onderzoekszone bedraagt 250 meter aan weerszijde van de weg. Conform de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek verricht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, gelet op de nabije ligging, ook de Honddijk in het akoestisch onderzoek betrokken.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de woningen vanwege zowel de Lange Dreef als Honddijk voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn er geen akoestische beperkingen voor de bouw van de woningen en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren;
- het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.4.2 Toetsing initiatief

Risicovolle inrichtingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

Buisleiding

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Er kan daarom ook gesteld worden dat er geen sprake is van enige belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen (vaar)wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg of water. Er is daarom ook geen sprake van belemmeringen door de aanwezigheid van een (vaar)weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de geplande functiewijziging.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. 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 volgens 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'.

Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van één extra woning en de beëindiging van de ter plaatse aanwezige bedrijfsactiviteiten. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmeringen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en

hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:
- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk ‘rustige woonwijk’/‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Voor woningen in een ‘gemengd gebied’ mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als ‘rustig buitengebied’. Doordat er sprake is van het omgevingstype ‘rustig buitengebied’ kunnen de indicatieve afstanden niet worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen aan de Honddijk in het noordoostelijke deel van de kern Culemborg. De Honddijk vormt de overgang tussen het bebouwd gebied en het buitengebied. Het plangebied is aan de zijde van het buitengebied gelegen. Rondom het perceel zijn voor het merendeel agrarische gronden en enkele vrijstaande woningen gelegen. Tegenover het plangebied is het enige bedrijf uit de omtrek gelegen, namelijk een tuincentrum. Een tuincentrum is een milieucategorie 2 bedrijf, waarbij de volgende indicatieve afstanden gehanteerd worden: geur (0 m), stof (0 m), geluid (30 m) en gevaar (10 m). Doordat het omgevingsgebied niet getypeerd kan worden als gemengd gebied kunnen de indicatieve afstanden niet worden gecorrigeerd. De woning Honddijk 4 is op 30 meter gelegen en de toekomstige woning Honddijk 4a op circa 45 meter. Doordat de woningen buiten de indicatieve zone zijn gelegen, kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn vanwege het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.7 Geurhinder

Omdat het plan voorziet in de realisering dan wel bestemmingswijziging van een geurgevoelige objecten en in de omgeving enkele veehouderijen zijn gesitueerd, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens mag de bestemmingswijziging niet leiden tot beperking van vigerende rechten van omliggende veehouderijen.

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 af-

standen 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.

In de nabijheid van de planlocatie is één agrarische bedrijf gevestigd, aan de Hamseweg 4 (gelegen op ruim 600 meter afstand tot de planlocatie). Het betreft een melkrundveehouderij. De afstand tussen de veehouderij en het plangebied is dusdanig dat de geurnorm niet zal worden overschreden.

Daarnaast is de nieuwe woning niet extra beperkend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf, 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. De veehouderij wordt niet extra belemmerd met de komst van de extra woning.

Gelet op bovenstaande wordt voldaan aan de gestelde normen conform de Wgv en vormt geurhinder geen beperking voor realisering van het initiatief.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

De Wnb richt zich op de bescherming van:
- Natura 2000-gebieden;
- soorten van de Vogelrichtlijn;
- soorten van de Habitatrichtlijn;
- ‘andere soorten’ (onderdeel A ‘fauna’ en onderdeel B ‘flora’).

4.8.2 Toetsing initiatief

Door EcoTierra is op 6 juli 2018 een ecologische quickscan opgesteld. Dit rapport is in bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder volgt de samenvatting en conclusie van het rapport.

GNN/ Groene Oontwikkelingszone / Natura 2000/ houtopstanden

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk.
- De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het GNN. Extra toetsing wordt niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is niet gelegen nabij een Natura2000-gebied.
- De verwachting is dat het project geen direct negatief effect zal hebben op de aangewezen soorten van dit Natura2000-gebied;
- Thema’s als verdroging en vermesting/ verzuring (stikstof) vallen niet onder de reikwijdte van onderhavige quickscan flora en fauna.

Soortgroepen

<u>Flora</u>
Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels
Ten tijde van het veldbezoek was de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten niet uit te sluiten.
Er zijn huismussen waargenomen in en op het dak van de woning.
- Er dient een nader onderzoek naar huismussen plaats te vinden.

Er zijn gierzwaluwen in de lucht waargenomen. Er is een kleine kans aanwezig dat er een nest aanwezig is, maar niet geheel uit te sluiten.
- Voor, tijdens en na het vleermuizenonderzoek dient gelet te worden op in- of uitvliegende gierzwaluwen;
- Tevens dient er dan “getaped” te worden;
- Bij vermoeden van een nest dient opgeschaald te worden naar een volwaardig gierzwaluwenonderzoek.

Er zijn veren, braakballen en fecaliën van steen- en kerkuil aangetroffen in de te amoveren opstallen.
- Er dient tijdens de nadere onderzoeken gelet te worden op de aanwezigheid van (broedende) uilen en verse sporen;
- In maart dient er een avondonderzoek naar steenuil plaats te vinden.

Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied.
- De verstorende (sloop-, bouw- en rooi)werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Grondgebonden zoogdieren
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.
Dergelijke locaties zijn regelmatig in gebruik door steenmarter.
- Tijdens de nadere onderzoeken dient gelet te worden op sporen en exemplaren van steenmarter.

Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen
Er zijn geen concrete verblijf- en/of voortplantingsplaatsen vastgesteld binnen het plangebied, maar dergelijke plekken zijn op basis van het veldbezoek niet uit te sluiten.
- Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden conform het vigerende vleermuizenprotocol. Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied en er zullen door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.

Amfibieën, reptielen en vissen
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde amfibiesoorten kunnen voorkomen.

Ongewervelden/ overige soorten
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

4.8.3 Vervolgonderzoek

Door EcoTierra is op 28 oktober 2019 een nader onderzoek verricht. Dit rapport bij dit onderzoek is in bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder volgt de samenvatting en conclusie van het rapport.

Soorten

Vleermuis

Er zijn geen jaarrond beschermde vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen vastgesteld.

- Er zullen door de beoogde ingrepen geen vaste verblijfplaatsen verloren gaan.

Tevens zal er geen aantasting van het functionele leefgebied plaatsvinden.

Huismus

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten vastgesteld.

- Er zullen door de beoogde ingrepen derhalve geen nesten verloren gaan.

Tevens zal er geen significante aantasting van het functionele leefgebied plaatsvinden.

Steenuil

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten vastgesteld.

- Er zullen door de beoogde ingrepen derhalve geen nesten verloren gaan.

Tevens zal er geen significante aantasting van het functionele leefgebied plaatsvinden.

Kerkuil

De Kerkuil heeft een nestlocatie en een roestplek binnen het plangebied.

- De beoogde ingrepen zullen deze jaarrond beschermde plekken vernietigen;
- Dit is niet toegestaan bij de Wet natuurbescherming.

Er kan onderzocht worden (indien de ontheffingsaanvraag tot vertraging kan leiden) of het mogelijk is dat eerst de opstallen op de plek van de nieuwbouw gesloopt kunnen worden en daarna, na het verkrijgen van de ontheffing, de opstallen met de verblijf- en voortplantingsplekken van de Kerkuil.

Gierzwaluw

Er zijn geen jaarrond beschermde nestlocatie vastgesteld.

- Er zullen door de beoogde ingrepen geen nesten verloren gaan.

Tevens zal er geen aantasting van het functionele leefgebied plaatsvinden.

Steenmarter

Er zijn geen sporen, beschermde verblijfplaatsen of exemplaren van Steenmater waargenomen.

- Er zullen door de beoogde ingrepen derhalve geen verblijfplaatsen verloren gaan.

Op basis van de nadere onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er procedurele gevolgen zijn aangaande het project.

- Er dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd voor de Kerkuil;
- Er dienen onder andere mitigerende maatregelen te worden genomen en een projectplan en werkprotocol te worden opgesteld;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

4.8.4 Ontheffing Wet natuurbescherming

Voordat de bebouwing, waarin de nestlocatie en roestplek van de Kerkuil aanwezig is, gesloopt mag worden, dient een ontheffing Wet natuurbescherming verleend te worden. Hiervoor zijn diverse mitigerende maatregelen genomen. Voor de sloop van de bebouwing kan naar verwachting volstaan worden met een sloopmelding, waardoor geen toetsing aan de Wet natuurbescherming plaatsvindt. In het bestemmingsplan is om deze reden een regeling opgenomen die het bevoegd

gezag de bevoegdheid geeft een omgevingsvergunning te verlenen voor de sloop van de bestaande bebouwing, mits een ontheffing Wet natuurbescherming is verkregen en onherroepelijk is.

Door Gedeputeerde Staten van Gelderland is op 21 december 2020 ontheffing verleend voor het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren of het wegnemen van nesten van de kerkuil. In de bijlage van dit bestemmingsplan is de ontheffing opgenomen. In deze ontheffing zijn nadere voorschriften en regels opgenomen.

4.9 Stikstofdepositie

4.9.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan.

4.9.2 Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 6,8 km van het stikstofgevoelige Natura-2000 gebied Rijntakken en circa 7,4 km van het stikstofgevoelige Natura-2000 gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid. De ontwikkeling voorziet in de sloop van de huidige opstallen en realisatie van 2 vrijstaande woningen. Gelet op de beperkte omvang van het initiatief en de dusdanige afstand tot de Natura-2000 gebieden kan verwacht worden dat het aspect ‘stikstof’ geen belemmering vormt voor de gewenste bestemmingsplanwijziging.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. 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.

4.10.2 Beleid en regelgeving

Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheerprogramma van het waterschap Rivierenland, Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-infiltreren-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. Hierna wordt ingegaan op enkele beleidsstukken.

Beleid Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft als beleidsplan het 'Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten'. Het Waterbeheerprogramma is vastgesteld op 27 november 2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerprogramma plan staat wat waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Daarnaast heeft waterschap Rivierenland de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' opgesteld, welke de regeling vervangt van de Keur Waterschap Rivierenland 2009 en de Wegenverordening 'Waterschap Rivierenland 2011'. De Keur bevat de regels en vult daarmee de regels uit de Waterwet aan om daarmee de doelstellingen zoals opgenomen in het Waterbeheerplan te kunnen realiseren.

In de brochure 'Partners in Water' staat beschreven hoe waterschap Rivierenland omgaat met het proces van de watertoets. Er worden vier thema's behandeld:

1. Waterneutraal inrichten - gaat over het belang van voldoende waterberging bij ruimtelijke ingrepen. Daarmee wordt voorkomen dat wateroverlast kan ontstaan bij hevige neerslag.
2. Schoon inrichten - gaat over het belang van het bereiken van een goede waterkwaliteit bij ruimtelijke plannen.
3. Veilig inrichten - gaat over het belang van een veilige waterkering.
4. Bijzondere wateren en voorzieningen - gaat tenslotte over wateren met een specifieke functie en voorzieningen zoals zuiveringsinstallaties.

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie).

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, een enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een éénmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Voor kleinere oppervlaktes hoeft niet te worden gecompenseerd, bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes daarop éénmalig in mindering worden gebracht.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

De Keur Waterschap Rivierenland is gewijzigd vastgesteld op 22 september 2015. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.10.3 Toetsing initiatief

Toename aan verhard oppervlak

Het Waterschap Rivierenland kent een algemene vrijstelling tot 500 m². De toename van verharding boven deze drempel dient met de factor 0,0436 in m³ gecompenseerd te worden. Onderhavig plan blijft ruim onder deze grenswaarde van 500 m² en derhalve is geen compensatie noodzakelijk.

Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een aanzienlijke afname aan verharding. De aanwezige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.200 m^2 worden geamoveerd, evenals de bestaande woning en bijgebouwen van Honddijk 4 (100 m^2) en de aanwezige terreinverharding (860 m^2). In totaal wordt circa 2.160 m^2 verharding verwijderd. In de toekomstige situatie worden twee woningen met bijgebouwen teruggebouwd. Daarnaast wordt ook één inrit gerealiseerd. Indien worst-case wordt uitgegaan van 200 m^2 per woning, 150 en 120 m^2 voor de bijgebouwen en 500 m^2 t.b.v. van de inrit is sprake van een afname van ca. 1000 m^2. Al met al kan gesproken worden over een aanzienlijke afname van het aantal vierkante meters verharding.

Rioleringssysteem

De huidige woning Honddijk 4 is aangesloten op de aanwezige drukriolering. De twee nieuw te realiseren woningen worden in de toekomstige situatie eveneens aangesloten op deze drukriolering. Het hemelwaterafvoer wordt afgekoppeld.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg zo veel mogelijk gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC zo min mogelijk gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater zo veel mogelijk voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggende initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water. De bovenstaande conclusies en bevindingen worden in het kader van het wettelijk vooroverleg voor een wateradvies aangeboden aan waterschap Rivierenland.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

Algemeen

Sinds 1 juli 2016 is de erfgoedwet van kracht. Naar verwachting zal in 2021 de nieuwe Omgevingswet in werking treden waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving is geregeld. De gemeente Culemborg heeft het archeologiebeleid geactualiseerd en vastgesteld.

Toetsing initiatief

Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan gelegen in een gebied met een archeologische verwachting. Op 24 april 2018 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een nieuwe Archeologische waarden- en verwachtingskaart 2017 (Awvk), een nieuwe Archeologische beleidskaart 2017 (abk) alsmede een (deels) herziene toelichting en ondergrenzenmatrix. Dit beleid is vertaald in een paraplubestemmingsplan.
Ter plaatse van het gehele plangebied is in dit paraplubestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen. Voor deze gronden geldt voor vrijstelling van archeologisch onderzoek een ondergrens van 1.000 m^2 (oppervlakte) en 30 centimeter (diepte). De voorgenomen ontwikkeling beslaat een kleiner oppervlakte dan de hiervoor genoemde ondergrens. Aanvullend onderzoek is om deze reden niet meer nodig.
In het onderhavige bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ wel opgenomen. Toekomstige initiatieven dienen dan weer aan deze regels getoetst te worden. Hiermee worden de eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied voldoende beschermd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ‘archeologie’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Op 5 juli 2011 heeft een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden. Sinds 1 januari 2012 dient ieder bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden te bevatten. Door de wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Toetsing initiatief

De locatie Honddijk 4 – 4a is gelegen in polder De Geeren, die conform de gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatie als een ‘gebied met middelhoge cultuurhistorische waarde’ is gewaardeerd. De cultuurhistorische betekenis van het gebied is met name gelegen in de wegen, de historische bebouwing en de kwelkade. De Geeren wordt gekenmerkt door een aantal positieve kwaliteiten, namelijk een middeleeuwse wegenstructuur, waarvan de Oudaseweg, Beusichemse Dijk en kwelkade de belangrijkste elementen vormen.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische bebouwing of elementen aanwezig. De bebouwing is gerealiseerd in de jaren ‘60 en heeft geen cultuurhistorische waarde. De Honddijk is op de cultuurhistorische waardenkaart van Culemborg aangeduid als element met een hoge waardering. Met dit initiatief is geen sprake van een wijziging of aantasting van dit element.

Gezien het feit dat er geen cultuurhistorische elementen/structuren in het plangebied gelegen zijn en de omliggende elementen/structuren niet geschaad worden, kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vormt.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Verkeer

Verkeersbewegingen

In voorliggend bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van het perceel Honddijk 4 - 4a mogelijk gemaakt. De bestaande opstallen worden gesloopt en de bestemming ‘Bedrijf’ wordt omgezet

naar ‘Wonen’. In de toekomstige situatie ontstaat de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen te realiseren.
Gelet op de huidige gebruiksmogelijkheden van het bedrijf en de toekomstige functie kan aangenomen worden dat er sprake is van een afname van het aantal verkeerbewegingen.

Ontsluiting

In de huidige situatie vindt de ontsluiting van het perceel plaats via de Honddijk. In de toekomstige situatie zal de ontsluiting op de Honddijk blijven plaatsvinden. Aangezien er sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen, kan gesteld worden dat er geen problemen ontstaan door de herontwikkeling.

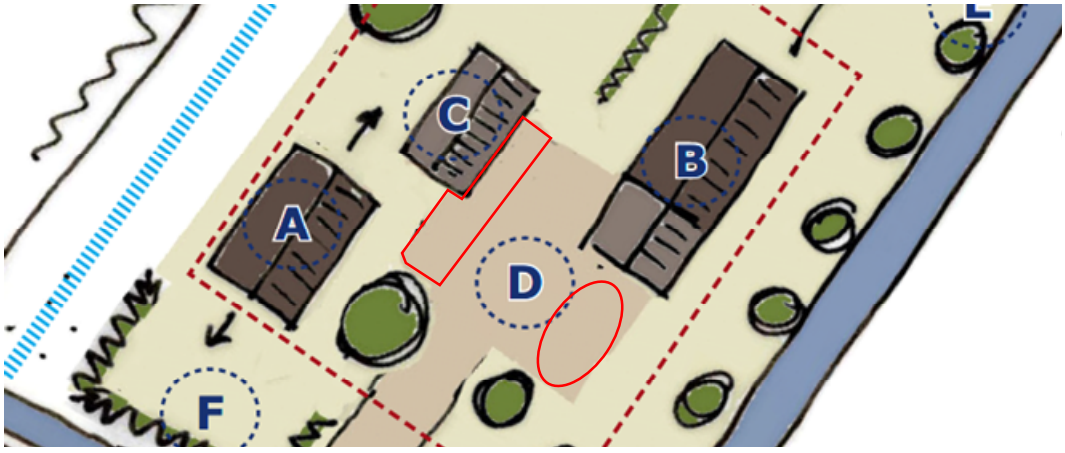
4.13.2 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en/of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Toetsing initiatief

De herontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen. De gemeente Culemborg heeft, conform de indeling van het CBS, een stedelijkheidsgraad van ‘matig stedelijk’. Het plangebied is gelegen is het gebied ‘rest bibeko’, oftewel niet in het centrum of het gebied om het centrum, maar in het restgebied. Voor een vrijstaande koopwoning (duur), geldt een norm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Afgerond is dit 3 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied dient dus ruimte te zijn voor 6 parkeerplaatsen.



Mogelijke locatie parkeerplaatsen plangebied

Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met het kunnen realiseren van het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij de aanvragen omgevingsvergunningen worden getoetst aan de parkeernomen, zoals opgenomen in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. Gelet op de dusdanige omvang van de percelen kan geconcludeerd worden dat er sprake is van voldoende ruimte voor het realiseren van dit aantal parkeerplaatsen.

4.14 Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.
Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Komt een activiteit niet voor in kolom 1, dan geldt er geen m.e.r-(beoordelings)plicht.

Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). Voor deze afweging gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Het plan voorziet in de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de sloop van de bedrijfsbebouwing. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning geamoveerd. In totaal worden in de nieuwe situatie twee woningen teruggebouwd. Er is geen sprake van een activiteit genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Toetsing initiatief

Aangezien er hier niet gesproken kan worden van een 'stedelijke ontwikkeling' is de activiteit dus niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig en hoeft er ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. De activiteit komt niet voor in kolom 1 van de C- of D-lijst uit het besluit.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de verplaatsing en herbouw van de op het perceel aanwezige woning. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:
- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

In onderhavig bestemmingsplan wordt aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. In de volgende paragraaf is per (dubbel)bestemming weergegeven wat de bestemmingsregeling inhoudt.

5.1.1 Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

5.1.2 Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de gronden gelegen in het plangebied. Per bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Agrarisch met waarden – Landschap 1
Binnen deze bestemming zijn de gronden hoofdzakelijk bestemd voor agrarisch gebruik en diverse nevenactiviteiten. Ook zijn diverse afwijkingen van de regels mogelijk. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn diverse voorwaarden en regels gekoppeld aan de activiteiten en het afwijken daarvan. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschappelijke inpassing’ zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Wonen
Binnen deze bestemming zijn de gronden hoofdzakelijk bestemd voor vrijstaande woningen en aan-huis-verbonden beroepen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor de inhoud van de woning is een maatvoeringaanduiding opgenomen. In de regels is een aan- en bijgebouwenregeling en een regeling voor de aan-huis-verbonden beroepen opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – maximum oppervlakte bijgebouwen' is een afwijkende oppervlaktemaat voor bijgebouwen toegestaan. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn een aantal afwijkingen mogelijk, waaronder het, hetzij onder voorwaarden, toestaan van kleinschalig kamperen, een Bed & Breakfast en diverse andere nevenactiviteiten. Aan de zijde van de Honddijk is een inrit uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Het bouwen van een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan indien een door het college van B&W goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan is overlegd. Dit landschappelijk inpassingsplan moet in ieder geval voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Aantonen dat er sprake is van 1 agrarisch erf, met maximaal 1 inrit;
- Praktische indeling moet duidelijk worden;
- Aantonen dat het erf passend is in het omliggend landschap;
- Voorzien van streekeigen beplanting, passend in het landschap;
- Materiaalkeuze passend bij een agrarisch erf.

Waarde – Archeologie 3
Deze dubbelbestemming is bedoeld voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de grond. Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen gelden aanvullende bouwregels en is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Voor de inhoud van deze bestemmingen is aangesloten bij het paraplubestemmingsplan 'paraplubestemmingsplan Archeologie'.

5.1.3 Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel is geregeld wat als strijdig gebruik van de grond wordt gezien. Dit geldt voor alle bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen ten behoeve van mantelzorg. Zo kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor het tijdelijk gebruiken

van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ten behoeve van het verlenen of ontvangen van mantelzorg.

Overige regels

In dit artikel zijn algemeen geldende regels met betrekking tot parkeren opgenomen. In dit artikel is onder meer bepaald dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren of stallen van auto's. In dit artikel is een verwijzing gemaakt naar de geldende gemeentelijke 'Nota Parkeernormen' en eventuele opvolgende versies daarvan.

5.1.4 Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel, zoals is voorgeschreven in het Bro en SVBP2012.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Honddijk 4-4a, Culemborg".

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan 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. Dit kan bijvoorbeeld worden vastgelegd middels en anterieure overeenkomst. Conform artikel 6.2.1.a Besluit ruimtelijke ordening hoeft het kostenverhaal niet vastgelegd te worden, indien er sprake is van de volgende situatie:

a. Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19, van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,–;
b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f;
c. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Voor de gemeente zijn geen kosten, met uitzondering van de uitsluiting van het bouwperceel op nutsvoorzieningen, voorzien. Het totaal te verhalen bedrag blijft in ieder geval ruim onder de €10.000,-. Daarnaast is er geen sprake van verhaalbare kosten, zoals omschreven in artikel 6.2.4. onderdelen b tot en met f van het Besluit ruimtelijke ordening. De te maken kosten zijn voor de initiatiefnemer. Het initiatief heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

6.2 Maatschappelijk

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.
Met de directe buren (Honddijk 2a en 6) is het initiatief besproken. Door beide buren is aangegeven dat zij akkoord gaan met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de uitvoering van het gewenste initiatief. De akkoordverklaring is als bijlage bij het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan plan worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in dit plan verwerkt.

6.2.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Honddijk 4-4a, Culemborg’ heeft van 26 november 2020 tot en met 7 januari 2021 zes weken ter inzage gelegen. Er is gedurende deze periode 1 zienswijze ontvangen. Het resultaat van deze procedure is in de Nota zienswijzen samengevat. In deze notitie, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan ‘Honddijk 4-4a, Culemborg’ is op PM door de gemeenteraad van Culemborg vastgesteld.

6.2.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.