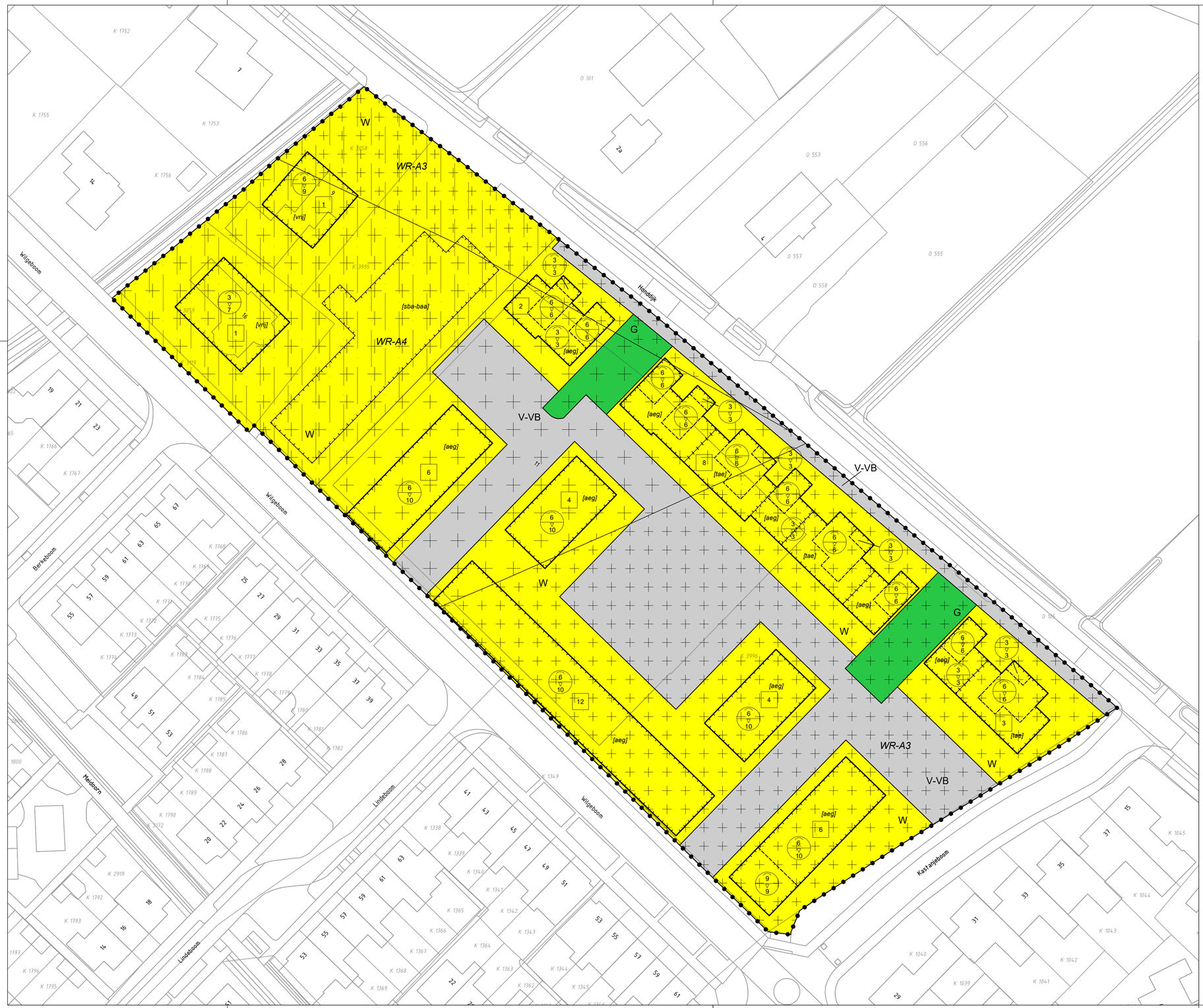


BESTEMMINGSPLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde

- WR-A3 — Waarde - Archeologie 3
- WR-A4 — Waarde - Archeologie 4

AANDUIDINGEN

Gebiedsaanduidingen

Overige zone

- voorwaardelijke verplichting bodem

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduiding

- [aeg] — aaneengebouwd
- [sba-baa] — specifieke bouwaanduiding - bijgebouw met afwijkende afmetingen
- [tae] — twee-aaneen
- [vrij] — vrijstaand

Maatvoering

- maximum aantal wooneenheden
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Gewijzigd	:	
Gewijzigd	:	24.11.2023

bestemmingsplan Woningbouw Honddijk Culemborg
Gemeente Culemborg

verbeelding

N

Planstatus	:	ontwerp
Vastgesteld	:	
Datum	:	10.06.2022
Schaal	:	1:500
Projectnummer	:	VPA 2021.90

vandewall planologisch advies

NL.IMRO.0216.BPWoningenHonddijk-ON01

Bestemmingsplan
Woningbouw Honddijk Culemborg

Gemeente Culemborg

COLOFON

Opdrachtgever:	Daelmans Vastgoed
IDN-nummer:	NL.IMRO.0216.BPWoningenHonddijk
Versie:	ON01
Status:	ontwerp
Datum:	24 november 2023
Projectnummer:	VPA 2021.90

Vandewall Planologisch Advies BV

Boschstraat 21A . 6211 AS Maastricht . 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl . www.vandewall-planologie.nl
iban NL53 RABO 0122006186 . bic RABONL2U . btw nl.821045659.b.01 . kvk 14119249

Regels

Inhoud

1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 12

2 Bestemmingsregels **13**
Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 14
Artikel 5 Wonen 14
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 19
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4 21

3 Algemene regels **23**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 9 Algemene bouwregels 23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 24
Artikel 12 Algemene procedureregels 24

4 Overgangs- en slotregels **26**
Artikel 13 Overgangsrecht 26
Artikel 14 Slotregel 26



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Woningbouw Honddijk Culemborg met identificatienummer NL.IMRO.0216.BPWoningenHonddijk-ON01 van de gemeente Culemborg.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroep of bedrijf
beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend en waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf en een (raam)prostitutiebedrijf.

1.6 achtergevelrooilijn
de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.7 afhankelijke woonruimte
een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.8 archeologisch onderzoek
in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

1.9 archeologische monumentenzorg
zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland.

1.10 archeologische waarden
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.11 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



1.12 bed & breakfast
het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen, aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode ter plaatse verblijft.

1.13 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 bedrijfsactiviteiten
handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf.

1.15 begane grondvloer
de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het maaiveldniveau.

1.16 behoud, herstel en ontwikkeling van waarden
behoud, herstel en ontwikkeling van waarden houdt in dat:

a. de bestaande waarden in stand worden gehouden;
b. ruimtelijke ingrepen achterwege blijven, die ontwikkeling van de waarden in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreren.

1.17 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.18 Besluit externe veiligheid inrichtingen
Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, zoals deze luidde op het moment van terinzagelegging van dit plan.

1.19 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning (voor het bouwen), of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning (voor het bouwen), waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime.

1.20 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.23 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of bouwwerk



geen gebouw zijnde met een dak.

1.24 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.25 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.29 bouwwijze/-typologie
de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
b. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
c. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.30 carport
een vrijstaande dakconstructie zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bedoeld voor de stalling van een motorvoertuig.

1.31 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer, tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.32 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen.

1.33 detailhandel in volumineuze goederen
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en -machines, aanhangwagens, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels, woninginrichting en sanitair.



1.34 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, met uitzondering van prostitutie.

1.35 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.36 escortbedrijf
de natuurlijke persoon of groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.37 functie
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.38 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.39 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.40 geluidzoneringsplichtige bedrijven/inrichtingen
een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.41 geomorfologisch
de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloed door menselijk handelen.

1.42 hoofdgebouw
gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn. gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.43 hoofdverblijf

a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij/zij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a., betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten.

1.44 huishouden
één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig en voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Bewoners van wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.



1.45 inwoning
het gemeenschappelijk gebruiken van een woning door één of meerdere personen die met de hoofdbewoner(s) van het pand één gemeenschappelijke huishouding voert.

1.46 kampeermiddel
tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalet of trekkershut.

1.47 kelder
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven peil.

1.48 kwetsbaar object
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.49 mantelzorg
het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan één of meer leden van een huishouden, die hulpbehoevend is/zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

1.50 milieucategorie
milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

1.51 natuurwaarden
de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang.

1.52 normaal onderhoud, gebruik en beheer
werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.53 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water, warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

1.54 omgevingsvergunning
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.55 omgevingsvergunning voor het afwijken
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c. jo. artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 1 van de Wabo.

1.56 omgevingsvergunning voor het bouwen
omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a. van de Wabo.



1.57 omgevingsvergunning voor het slopen
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1, lid 1, onder g. van de Wabo.

1.58 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1, lid 1, onder b. van de Wabo.

1.59 onderbouw
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.60 ondergeschikte functie/activiteit
een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming.

1.61 ondergeschikte bouwonderdelen
bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten.

1.62 onderkomens
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, tenten, schuiltenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.63 ondergronds
onder peil.

1.64 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak, ondersteund door palen of kolommen, maximaal aan twee zijden omsloten door wanden, die niet tot de constructie behoren.

1.65 peil

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan de weg gren(st)(zen): de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.66 permanente bewoning
bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vast woon- of verblijfplaats.

1.67 (raam)prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.68 ruimtelijke kwaliteit
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.69 seksinrichting
voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 stedenbouwkundig beeld
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.71 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.72 vloeroppervlak(te)
de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

1.73 voorgevel
de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.74 voorgevellijn
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.75 voorgevelrooilijn
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.76 vrijstaand bijbehorend bouwwerk
een bijbehorend bouwwerk, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk, geen gebouw zijnde zonder dak, zoals een pergola.

1.77 waterhuishoudkundige doeleinden
doeleinden die het waterhuishoudbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, e.d.

1.78 watergang
een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang.

1.79 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidde op het tijdstip van terinzagelegging van dit plan.

1.80 Wet geluidhinder
Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.



1.81 Wet milieubeheer
Wet van 13 juni 1979 (Stb. 442), houdende regels met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van milieuhygiëne, zoals deze luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.82 wonen
het gehuisvest zijn in een woning.

1.83 woning/wooneenheid
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.84 woningsplitsing
het verbouwen van een woning tot twee of meer afzonderlijke woondelen, die elk apart, zelfstandig bewoond kunnen worden.

1.85 woongebouw
een gebouw dat gebruikt wordt ten behoeve van het wonen.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

2.1.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.1.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.1.3 breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.1.4 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.7 oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.8 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.2 oppervlakte ondergrondse gebouwen

Bij het berekenen van de te bebouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplantingen;
c. speelvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. voorzieningen voor langzaam verkeer;
g. inritten;
h. kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogten van speeltoestellen mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9,00 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van he bepaalde in artikel 3 lid 1 voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen, met dien verstande dat:

a. de noodzaak voor de parkeerplaatsen dient te worden aangetoond;
b. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden aangetast.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. (muziek)kiosk, abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke;
h. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen;
b. de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter mag bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9,00 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen.



Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen;
b. aan huis verbonden beroep of bedrijf;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. tuinen, erven en verhardingen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van de bouwaanduidingen:
   - 'aaneengebouwd' *[aeg]*;
   - 'twee aaneen' *[tae]*;
   - 'vrijstaand' *[vrij]*;

   dient de aangegeven bebouwingswijze-/typologie te worden gebouwd;

b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven;
d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd, dan wel op een afstand van maximaal 3,00 meter daarachter;
e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
g. voor bestaande hoofdgebouwen geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximale goot- en bouwhoogte.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gehandhaafd;
c. op hoekpercelen mag de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, die grenst aan het openbaar gebied, niet minder dan 3,00 meter bedragen. Indien de afstand in de bestaande situatie minder dan 3,00 meter bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
d. achter de achtergevel van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten ruimte aanwezig zijn van minimaal 30 m² groot;



e. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
f. het bebouwde oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een bouwperceel mag maximaal 100 m² bedragen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw met afwijkende afmetingen' *[sba-baa]* is de aanwezigheid en het gebruik van een bestaand bijgebouw met afwijkende afmetingen toegestaan zoals dit bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
h. bij aaneengebouwde woningen mag de diepte van een uitbouw aan de achtergevel maximaal 4,00 meter bedragen;
i. bij twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen mag de diepte van een uitbouw aan de achtergevel maximaal 5,00 meter bedragen;
j. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient minimaal één van de zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot op een afstand van 2,00 meter achter de achtergevelrooilijn. Indien de bestaande afstand minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand;
k. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
l. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1,00 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,50 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken:
a. van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 sub b, voor het bouwen van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, onder de volgende voorwaarden:
   - de diepte mag niet meer bedragen dan 1,50 meter uit de voorgevel;
   - de afstand tot de openbare weg mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
   - de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 sub b, voor de bouw van hoofdgebouwen op een afstand van 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:
   - het stedenbouwkundig beeld wordt niet aangetast;
   - de situering vanuit verkeersveiligheid is aanvaardbaar;
c. van het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub c, voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens, onder de volgende voorwaarden:
   - het stedenbouwkundig beeld wordt niet aangetast;
   - de situering vanuit verkeersveiligheid is aanvaardbaar;
d. van het 5 lid 2.2 sub j onder de volgende voorwaarden:
   - het bepaalde in artikel stedenbouwkundig beeld wordt niet aangetast;
   - de situering vanuit verkeersveiligheid is aanvaardbaar.



5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 60 m²;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen toename van de parkeerdruk in de omgeving veroorzaken;
c. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting bodem

Het is verboden de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘voorwaardelijke verplichting bodem’ te gebruiken conform artikel 5 lid 1 zonder dat de door het bevoegd gezag opgelegde bodemonderzoeken en eventueel daaruit voortvloeiende bodemsanering(en) overeenkomstig een door het bevoegd gezag goedgekeurd (sanerings)plan binnen 3 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan volledig zijn uitgevoerd en de uitvoering hiervan door het bevoegd gezag akkoord is bevonden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Uitbreiden aan huis verbonden beroep of bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 4.1 sub a voor het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 90 m², met dien verstande dat:

a. de omvang van de activiteit niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing mag bedragen;
b. het bepaalde in artikel 5 lid 4.1, onder b., c., d. en e. van overeenkomstige toepassing is.

5.5.2 Tijdelijk gebruik mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het tijdelijk gebruik van een bijgebouw bij de woning en toestaan dat een bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt ten behoeve van het verlenen of ontvangen van mantelzorg, waarbij:

a. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
b. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de bouwregels zoals vastgelegd in deze regels, tot een maximale oppervlakte van 75 m²;
c. de afhankelijke woonruimte rolstoeltoegankelijk is;
d. in geval van bewoning in een te plaatsen mantelzorgunit (portocabin) de maximaal toegestane oppervlakte van een mantelzorgunit 75 m² bedraagt;
e. geen splitsing in eigendom (woning en bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt. Een uitzondering hierop is een herplaatsbare losse woonunit (portocabin), die in voorkomende gevallen ook kan worden geplaatst en/of gehuurd door de mantelzorger of zorgvrager;



f. door maximaal twee gebruikers gebruik wordt gemaakt van de afhankelijke woonruimte;
g. op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid dient te worden voorzien;
h. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd zodra de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleren burgemeester en wethouders jaarlijks of nog aan de voorwaarden, waaronder de omgevingsvergunning is verleend, wordt voldaan.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, dan wel wanneer in strijd met de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt gehandeld.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,30 meter onder maaiveld, een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze dubbelbestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ophogen en ontginnen van gronden;
b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. het verwijderen van bestaande funderingen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;



f. het frezen en scheuren van grasland;
g. het verlagen en het verhogen van het waterpeil;
h. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 6 lid 2 van toepassing is;
b. tot een diepte van 0,30 meter onder het bestaande maaiveld gaan waarbij het tevens geen grotere oppervlakte dan 1.000 m² betreft;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d. worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
e. worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
g. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
h. indien wordt aangetoond dat de grond is verstoord.

6.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in artikel 6 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,30 meter onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 1.000 m²;
c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.



Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.000 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 2,00 meter onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze dubbelbestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ophogen en ontginnen van gronden;
b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. het verwijderen van bestaande funderingen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

f. het frezen en scheuren van grasland;
g. het verlagen en het verhogen van het waterpeil;
h. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 7 lid 2 van toepassing is;
b. tot een diepte van 2,00 meter onder het bestaande maaiveld gaan waarbij het tevens geen grotere oppervlakte dan 2.000 m² betreft;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d. worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
e. worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
h. indien wordt aangetoond dat de grond is verstoord.

7.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in artikel 7 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden vestoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 2,00 meter onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken niet meer bedraagt dan 2.000 m²;
c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot enige op de plankaart of zoneringskaart aangegeven lijn, bestemming of aanduiding van bouwwerken en andere maten, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

9.2 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- en uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
b. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,50 meter;
c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verbod op gebruik in strijd met de bestemming

Het is verbonden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

10.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 10 lid 1 wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;



c. het gebruik van gronden als kampeerterrein of voor kleinschalig kamperen.

10.3 Parkeren

10.3.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik genomen worden en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

10.3.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Nota parkeernormen 2020-2025', zoals vastgesteld d.d. 2 april 2020, of diens rechtsopvolger, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
    - de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    - de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Afwijken

Bij het afwijken van de regels dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

a. de aanvraag om af te wijken met bijbehorende stukken ligt gedurende twee weken voor eenieder ter inzage;

b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor eenieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag in te dienen bij burgemeester en wethouders';
d. burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen de aanvraag zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht gebouwen

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%;

c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, als bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen die overgangsbepalingen van dat plan.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Woningbouw Honddijk Culemborg.



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding **4**
1.1 Algemeen....4
1.2 Begrenzing plangebied....5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen....5
1.4 Leeswijzer....7

2 Wettelijk kader **8**
2.1 Europees en Rijksbeleid....8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid....12
2.3 Gemeentelijk beleid....15

3 Beschrijving plangebied **20**

4 Planbeschrijving **25**
4.1 Algemeen....25
4.2 Stedenbouwkundige opzet....25
4.3 Parkeren....28

5 Milieuplanologische aspecten **29**
5.1 Water....29
5.2 Ecologie en stikstof....30
5.3 Geluid....32
5.4 Bodem....33
5.5 Externe veiligheid....36
5.6 Luchtkwaliteit....38
5.7 Archeologie....39
5.8 Overige milieuhinder....40
5.9 Kabels en leidingen....40
5.10 Volksgezondheid....40

6 Het bestemmingsplan **42**
6.1 Feitelijke planopzet....42
6.2 Juridische planopzet....42

7 Financiële uitvoerbaarheid **45**

8 Handhavingsparagraaf **46**

9 Communicatieparagraaf **47**
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro....47
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro....48

Separate bijlagen:

1) Stikstofdepositieberekening Honddijk 11 te Culemborg, Kubiek, rapportnummer K21373, d.d. 20.11.2023;

2) Quickscan ecologische waarden woningbouwlocatie Honddijk 11 te Culemborg, Ecolybrium, rapportnummer 21-967, d.d. 20.02.2023;

3) Akoestisch onderzoek realisatie eengezinswoningen aan de Honddijk 11 in Culemborg, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 211001 ROIV (eerste uitgave), d.d. 15.03.2022;

4) Verkennend bodem- en asbest onderzoek Honddijk 11 te Culemborg, Aelmans Eco B.V., rapportnummer E201878/HWO, d.d. 06.04.2020;

5) M.e.r.-beoordelingsnotitie, kenmerk VPA 2021.90-MER, d.d. 24.11.2023;

6) Advies GGD Gelderland-Zuid inzake geitenhouderijen (d.d. 24.10.2023).

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Op het perceel aan de Honddijk 11 te Culemborg, gelegen aan de noordelijke rand van de woonwijk De Hond/Bloemenwijk, ligt tuincentrum Van den Hurk. De eigenaar van het tuincentrum (hierna te noemen: de initiatiefnemer) wil het tuincentrum verplaatsen naar een andere locatie. In het verleden wilde de initiatiefnemer het tuincentrum verplaatsen naar een perceel aan de Rijksstraatweg, aan de zuidelijke rand van Culemborg. De verplaatsing naar deze locatie heeft echter geen doorgang gevonden. Thans bestaat het voornemen het tuincentrum ter verplaatsen naar bedrijventerrein Pavijen, in het zuidwesten van Culemborg.

De gronden gelegen aan de Honddijk 11 (het onderhavige plangebied) en de gronden gelegen aan de Rijksstraatweg zijn door Van den Hurk verkocht aan een projectontwikkelaar (hierna te noemen: de initiatiefnemer) om hier nieuwe woningen te realiseren. Hiermee worden twee positieve ruimtelijke ontwikkelingen gecombineerd: enerzijds wordt een bedrijf verplaats vanuit een woonomgeving naar een bedrijventerrein en anderzijds worden nieuwe woningen ontwikkeld waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de woningmarkt.

Inmiddels zijn voor beide locaties woningbouwplannen ontwikkeling. Ter plaatse van het onderhavige plangebied aan de Honddijk 11 worden 45 eengezinswoningen gerealiseerd. Tevens worden twee bedrijfswoningen behorende bij het tuincentrum (Honddijk 9 en Wilgeboom 16) bestemd tot reguliere woningen. Het plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘De Hond/Bloemenwijk’ en is hierin bestemd tot ‘Bedrijf-tuincentrum’. De beoogde woningbouwontwikkeling is op basis van deze bestemming niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie te worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

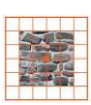
Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0216.BPWoningenHonddijk-ON01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

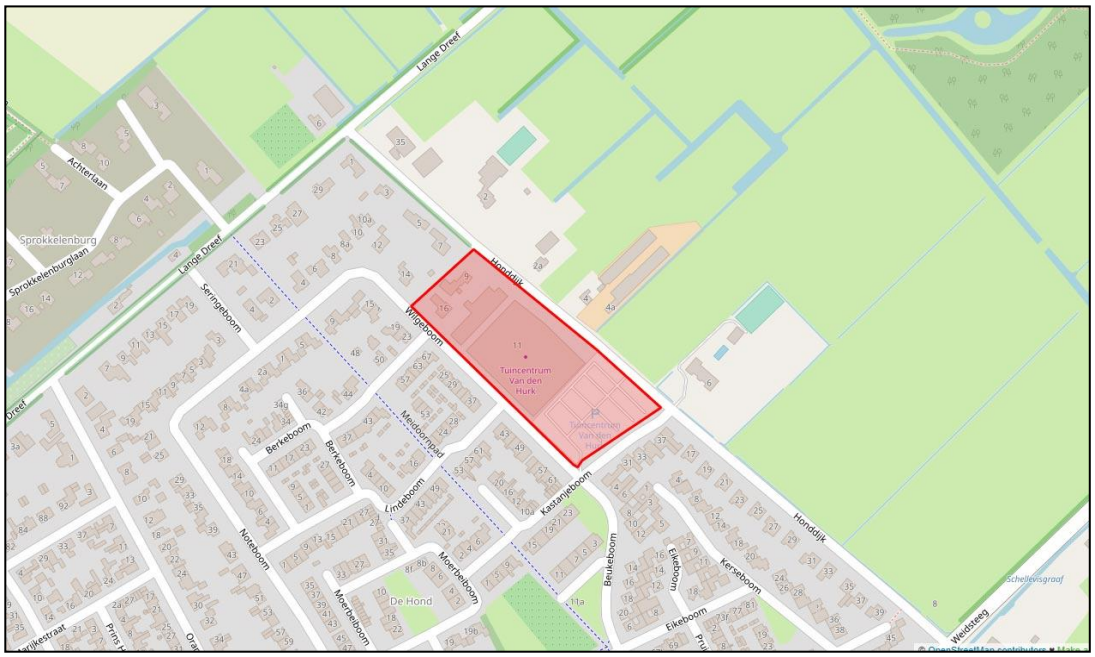
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. Het resultaat van dit onderzoek in dit bestemmingsplan verwerkt; het onderzoek zelf is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.



1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het voormalige tuincentrum aan de Honddijk 11 en het bijbehorende parkeerterrein. Tevens vormen de twee voormalige bedrijfswoningen behorende bij het voormalige tuincentrum (Honddijk 9 en Wilgeboom 16) onderdeel van het plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van 16.066 m² en is kadastraal bekend als gemeente Culemborg, sectie K, nummers 3058, 3059, 3060, 3119. 3995 en 3996 .

Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



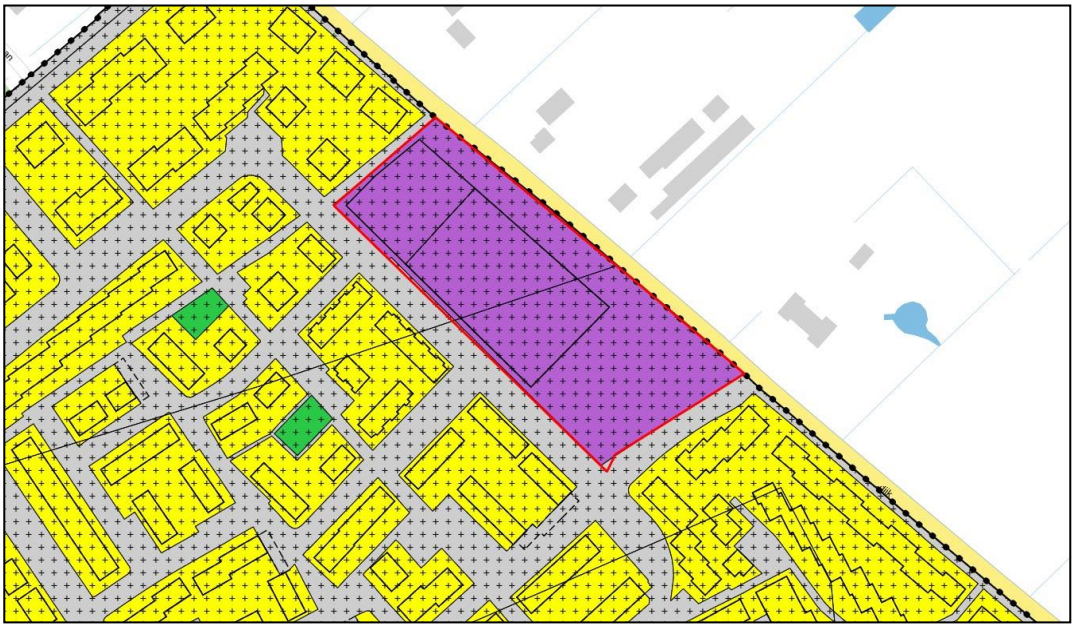
Overzichtskaartje plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk'. Tevens zijn op het plangebied de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen' van toepassing.

Bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk'
Het bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk' is vastgesteld door de raad van de gemeente Culemborg d.d. 12.11.2009 en geheel onherroepelijk sinds 24.03.2010. In dit bestemmingsplan is het volledige plangebied bestemd tot 'Bedrijf – tuincentrum'. Daarnaast zijn op (gedeelten van) het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tuincentrum uitgebreid' van toepassing.

Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan ‘De Hond/Bloemenwijk’ behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede verveelding vigerend bestemmingsplan ‘De Hond/Bloemenwijk’

In het navolgende is per enkel- en dubbelbestemming beschreven welke doeleinden zijn toegestaan.

Enkelbestemming 'Bedrijf – tuincentrum’
Het volledige plangebied is bestemd tot ‘Bedrijf – tuincentrum’. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuincentrumdoeleinden;
- detailhandel in bomen, planten en bloemen;
- detailhandel in tuinartikelen, dieren, dierverzorgingsproducten en aanverwante goederen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf-tuincentrum uitgebreid’;
- opslag en uitstalling, kantoor- en parkeerdoeleinden ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden;
- bedrijfswoningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’
De zuidoostelijke helft van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en de noordwestelijke helft van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Archeologische onderzoeksplicht
Wanneer ter plaatse van de gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ een bodemverstoring plaatsvindt met een diepte van 0,50 meter of meer beneden het maaiveld, met een oppervlakte van 500 m² of meer, dient voorafgaand aan deze bodemverstoring archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ter plaatse van gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ geldt dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij bodemverstoringen met een diepte van 0,50 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

'Paraplubestemmingsplan Archeologie'
Op 19.11.2019 heeft de raad van de gemeente Culemborg het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan zijn voor het onderhavige plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' vastgelegd overeenkomstig de archeologische dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk'.

'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen'
Op 12.07.2018 heeft de raad van de gemeente Culemborg het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen' vastgesteld. Door de vaststelling van dit paraplubestemmingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen die door de gemeente Culemborg worden gehanteerd juridisch-planologisch vastgelegd voor het gehele grondgebied van de gemeente. In het voorliggende bestemmingsplan worden de bepalingen met betrekking tot de te hanteren parkeernormen vastgelegd conform dit paraplubestemmingsplan.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk'
Conform artikel 4.1 van bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk' is het oprichten en in gebruik nemen van woningen niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf – tuincentrum'. Wonen is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijfswoningen. Bovendien staan de bouwregels behorende bij deze bestemming de bouw van de beoogde 45 eengezinswoningen en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overige bij de woonfunctie behorende voorzieningen niet toe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de bebouwingsmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden houden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.

2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.

4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

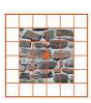
Onderhavig plan
Eén van de uitgangspunten die in de NOVI zijn vastgelegd is de ambitie om te komen tot aantrekkelijke en gezonde steden en te voorzien in de grote, actuele woningbehoefte. Met de realisering van 45 eengezinswoningen levert het onderhavige plan een bijdrage aan deze ambitie.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Het Natura2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan
De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming in het kader van de geldende natuurwetgeving, is beschreven in paragraaf 5.2 (Ecologie en stikstof) van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)
In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:
- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebieddistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;



- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan
Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Onderhavig plan
Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): ladder voor duurzame verstedelijking
Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Eén van deze kaders is de motiveringsplicht inzake de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (Bro, artikel 3.6, lid 2 Bro). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Onderhavig plan
<u>Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?</u>
De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden. De definitie van een ‘stedelijke ontwikkeling’ is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ staat in dit artikel als volgt omschreven: *“Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.* Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie
De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt op basis van jurisprudentie op een bouwplan van 11 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarbij sprake is van de toevoeging van 45 woningen, dient te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.



In deze toelichting zal de behoefte aan deze woningen in de navolgende paragrafen worden toegelicht. Daarbij komen onder meer het provinciale monitoringsinstrumentarium en het regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid aan de orde.

Erfgoedwet
Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet en de toekomstige Omgevingswet regelen samen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan
De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie
Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

<u>Besluit m.e.r.</u>
In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde ‘vormvrije’ m.e.r.-beoordeling.

De ontwikkeling van 45 eengezinswoningen kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’ De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst valt dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiervoor dient een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel 'aanmeldnotitie' genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Onderhavig plan
Voor dit plan is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie ('aanmeldnotitie') opgesteld. Deze is voor de volledigheid als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Deze aanmeldnotitie dient voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. Uit deze aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling van 45 eengezinswoningen geen nadelige milieugevolgen heeft voor de leefomgeving.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland
Op 19 december 2018 is door Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland ("Gaaf Gelderland") vastgesteld. De centrale ambitie van deze omgevingsvisie is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. In de omgevingsvisie worden drie uitgangspunten centraal om deze ambitie te bereiken en te behouden: een Duurzaam, Economisch krachtig en Verbonden Gelderland.

Duurzaam
Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie en biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaalsprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie.

Daarbij wil Gelderland het volgende bereiken:
- Energietransitie:
  In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat wordt bereikt door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel wordt een CO_2-reductie van 49% gerealiseerd in 2030;
- Klimaatadaptatie:
  In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderende klimaat;
- Circulaire economie:
  In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer: er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden;
- Biodiversiteit:
  Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie
De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, economische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker. De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er nog een grote opgave om bestaande gebouwen te verduurzamen. Gelderland heeft sterkte troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterste potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op het gebied van wonen heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad als in een vitaal platteland ontstaat een wisselwerking waarbij beiden elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland een aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen.

Daarbij wil de provincie Gelderland het volgende bereiken:

- een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit;
- het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam verbonden;
- het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

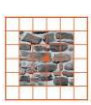
Onderhavig plan
Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een nieuw woongebied met 45 eengezinswoningen ter plaatse van een voormalig tuincentrum. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om te komen tot een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving. Er is sprake van een duurzaam ruimtegebruik, omdat de gronden behorende tot een voormalige bedrijfsfunctie (tuincentrum) worden ingezet voor duurzame woningbouw. Deze bedrijfsfunctie wordt verplaatst van de woonomgeving naar een bedrijventerrein en de bestaande bedrijfsbebouwing wordt grotendeels gesloopt om ruimte te maken voor nieuwe woningen. Door deze ontwikkeling wordt (langdurige) leegstand voorkomen en is sprake van een duidelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. De beoogde woningbouwontwikkeling sluit aan bij de bestaande woonomgeving waarin het plangebied is gesitueerd.

Hiermee is het plan is overeenstemming met de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Gelderland.

Omgevingsverordening Gelderland
Op 19 december 2018 is – in samenhang met de vaststelling van de Omgevingsvisie Gelderland – de Omgevingsverordening Gelderland van kracht geworden. De regels die in de omgevingsverordening zijn vastgelegd geven een nadere uitwerking aan de ambities en uitgangspunten die in de omgevingsvisie zijn vastgelegd. Hiermee worden deze regels juridisch afdwingbaar. De regels uit de omgevingsverordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Kwantitatieve en kwalitatieve woonprogrammering
In de Omgevingsverordening Gelderland is in artikel 2.2.1.1 een bepaling opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties. In dit artikel is bepaald dat gemeentebesturen per regio een regionale woonagenda opstellen, die door Gedeputeerde Staten van Gelderland worden vastgesteld mits deze regionale woonagenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale woonbeleid. Tot slot dient regionale afstemming plaats te vinden over woningbouwplannen.

De wijze waarop het onderhavige woningbouwplan voldoet aan de regionale woonagenda is in het navolgende beschreven.



Klimaatadaptatie

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het thema klimaatadaptatie. Zo is in dit artikel het volgende bepaald:

1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt;
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
    a. Waterveiligheid;
    b. Wateroverlast;
    c. Droogte, en;
    d. Hitte;
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Voor wat betreft het thema klimaatadaptatie kan worden verwezen naar hetgeen is beschreven in paragraaf 5.1 van deze toelichting. Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt af met 34%. Het in 2011 aangelegde waterbassin dat zich ten noordoosten van het plangebied bevindt, zal worden gebruikt voor de opvang van het hemelwater afkomstig van verharding en bebouwing binnen het plangebied. De afname van het verhard oppervlak heeft daarnaast een positief effect op het voorkomen van hittestress. Hiertoe worden in het kader van klimaatadaptatie de onderstaande maatregelen genomen:

- om de hittestress te verminderen wordt zo weinig mogelijk verharding toegepast. De ontsluiting is zo efficiënt mogelijk en met één richtingswegen vormgegeven om de woonstraten te ontzien van brede verhardingsstroken. Waar mogelijk worden grasbetonstenen toegepast, dit gebeurt op parkeervelden en op de wegen.
- op plekken waar verharding wordt toegepast worden ook voldoende bomen en struiken aangeplant om schaduw te creëren. Zo wordt de hittestress verminderd en zijn er schaduwrijke routes door het plangebied.
- het verminderen van verharding en het toepassen van waterdoorlatende verharding heeft ook een positief effect op de wateropgave, zo hoeft er minder geborgen te worden.

Hiermee zijn er voldoende maatregelen genomen in het kader van klimaatadaptatie.

Regionale woonagenda Rivierenland 2020-2030

Op 3 november 2020 is de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 vastgesteld. In deze woonagenda zijn afspraken vastgelegd tussen de provincie Gelderland en de gemeenten in de regio Rivierenland (gemeenten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West-Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel). Hiermee vormt de regionale woonagenda een belangrijk kader voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in de regio. Daarnaast bevat de regionale woonagenda een thematische uitwerking van enkele (regionale) samenwerkingsprojecten.

Nieuwbouw van woningen moet bijdragen aan de visie en ambities van de genoemde gemeenten en daarom aansluiten bij hun lokale woningbehoefte. Zo zal de vergrijzing ook de komen jaren nog een belangrijk thema blijven in de regio. Daarnaast streven de gemeenten ernaar om ook voor jongeren en (jonge) gezinnen voldoende passende woningen en woonmilieus te realiseren en deels ook ruimte te bieden aan de druk vanuit stedelijke gebieden buiten de regio Rivierenland. Deze ambities zijn gekoppeld aan de sterke kernbinding en een bestaande woningvoorraad die voor een groot deel bestaat uit grotere grondgebonden woningen in de (kleinere) kernen.

De genoemde ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds voor het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor deze uiteindelijk meer kans krijgen op het vinden van een geschikte woning. Een combinatie van deze beide strategieën wordt in de regionale woonagenda het meest kansrijk geacht.

In de Regionale woonagenda wordt voor de gemeente Culemborg voor de periode 2020-2030 een woningbehoefte van 1.250 tot 2.500 woningen geraamd. Hierbij bestaat er met name behoefte aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. Qua doelgroepen dient met name gefocust te worden op starters en senioren. Deze woningbehoefte is gebaseerd op de Primos basis prognose 2020 en de prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).

Onderhavig plan
Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van 45 eengezinswoningen. De woningen zijn levensloopbestendig en daardoor geschikt voor zowel starters als senioren. Deze ontwikkeling past binnen de regionaal geformuleerde uitgangspunten die zijn opgenomen in de Regionale woonagenda Rivierenland 2020-2030.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Culemborg 2030
Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie Culemborg 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de uitgangspunten van verschillende beleidsdocumenten van de gemeente Culemborg vastgelegd. De structuurvisie fungeert als toetsingskader voor ruimtelijke besluitvorming. Om de visie van de gemeente Culemborg meer vorm te geven, is in de structuurvisie een aantal cruciale projecten opgenomen. Deze ‘sleutelprojecten’ spelen zich af op strategische locaties in de gemeente en zijn van belang voor een groot aantal onderwerpen waar de gemeente Culemborg zich op wil focussen.

Wonen
In de structuurvisie is per thema een beleidsinventarisatie gemaakt. Op basis van deze beleidsinventarisatie is voor ieder thema een SWOT-analyse gemaakt, waarin de sterkte, zwaktes, kansen en bedreigingen inzichtelijk zijn gemaakt.

<u>Sterktes</u>
Hieruit blijkt dat de sterke kanten van de woningvoorraad zijn dat er sprake is van een gevarieerd aanbod qua woonmilieus en dat er sprake is van een goede samenwerking met woningcorporatie Kleurrijk Wonen. Daarnaast is er sprake van karakteristieke wijken en is sprake van een aantrekkelijke woonomgeving met veel groen en leuke scholen in de omgeving. Omdat Culemborg dichtbij de groeiregio Utrecht is gelegen, komt de bevolkingskrimp in Culemborg later dan in vergelijkbare steden.

<u>Zwaktes</u>
In Culemborg is er een beperkt aanbod van starterswoning. Qua bevolkingssamenstelling is sprak van concentratie van economisch zwakkeren in sommige buurten. Er is sprake van veel uitgaande pendelbewegingen, doordat er geen match is tussen soort werkgelegenheid en inwoners. Tevens is sprake van ‘scheef wonen’ (bijvoorbeeld bewoning van sociale huurwoningen door mensen met een (te) hoog inkomen).

<u>Kansen</u>
De gemeente Culemborg wil inzetten op duurzame (woningbouw)projecten en levensloopbestendige en flexibele woningen. Door het realiseren van toekomstige

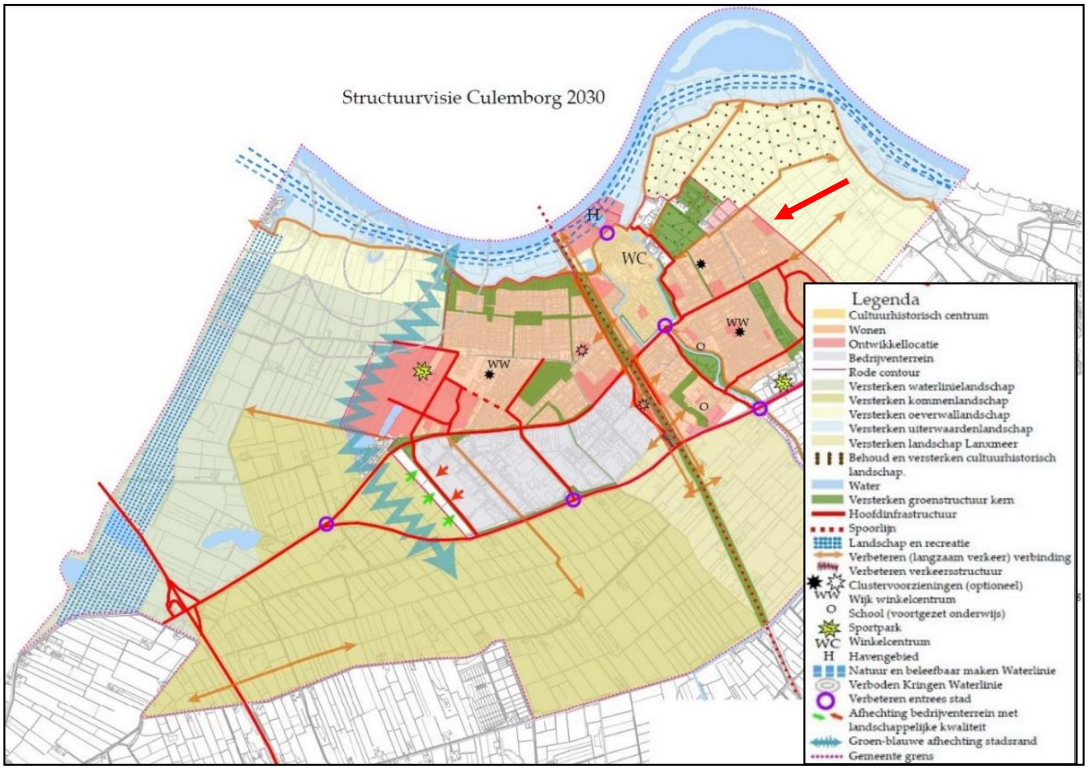
woningbouwprojecten kan de groei tot 30.000 inwoners gefaciliteerd worden. Tevens kan de woningvoorraad verduurzaamd worden door de realisering van nieuwe woningbouwprojecten.

Bedreigingen

In de gemeente Culemborg is sprake van een eenzijdige opbouw in enkele wijken (bijvoorbeeld de problematiek in de wijk Terweijde). Er is sprake van een eenzijdige samenwerking (alleen woningcorporatie Kleurrijk Wonen). Een overschot aan toekomstige projecten kan leiden tot bouwen voor de leegstand.

Onderhavig plan

Op de onderstaande afbeelding is de kaart behorende bij de Structuurvisie Culemborg 2030 weergegeven, met hierop het onderhavige plangebied middels een rode pijl aangeduid:



Op de kaart behorende bij de Structuurvisie Culemborg 2030 is het onderhavige plangebied aangeduid als ‘ontwikkellocatie’. Hiermee is in de structuurvisie voorgesorteerd op het vertrek van het tuincentrum en woningbouwontwikkeling op deze locatie. Hiermee is het onderhavige plan in overeenstemming met de Structuurvisie Culemborg 2030.

Woonvisie Culemborg 2017-2026

Op 30 maart 2017 is de Woonvisie Culemborg 2017-2026 vastgesteld. In de woonvisie beschrijft de gemeente Culemborg welke voornemens zij heeft voor het beleidsveld wonen. De Woonvisie bevat de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen. In de woonvisie zijn diverse ambities opgenomen. Om de ambities te verwezenlijken 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.

Demografie
Uit onderzoek van de provincie Gelderland is gebleken dat Culemborg van de regio één van de grootste groeiers is als het gaat om de bevolking (tot 2020). De lange termijn prognose voor Culemborg is dat er een groei zal blijven in de huishoudensontwikkeling tot 2030. In de periode tot 2025 zal de groei in bevolkingsontwikkeling wel wat afnemen, maar door gezinsverdunning zal het aantal huishoudens blijven stijgen. De gemeente Culemborg dient hierop in te spelen, door het woningaanbod in de gemeente te laten meegroeien met deze demografische groei.

Regionale woonagenda
In de Omgevingsverordening die de provincie Gelderland in 2014 heeft vastgesteld, geeft de provincie aan dat zij van de regio's in Gelderland verwacht dat ze hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een zogenaamde 'regionale woonagenda'. Met de regionale woonagenda laten de regiogemeenten zien dat zij serieus samenwerken aan de diverse vraagstukken met een gemeentegrens-overschrijdend karakter. De regionale woonagenda en woningbouwprogramma (vastgesteld in november 2016) zijn de opmaat voor de lokale gemeentelijke woonvisies.

Positie Culemborg in de regio
In het regionaal woningbehoefteonderzoek is veel aandacht besteed aan de mogelijke verbanden die er zijn tussen woningmarkten van zowel binnen als buiten de regio. Op basis van leefstijlen, economische ontwikkelingen, infrastructuur en opbouw van de woningmarkt is de regio Rivierenland in het onderzoek in kaart gebracht. Culemborg bekleedt een unieke positie in de regio Rivierenland. De oude binnenstad trekt een grote specifieke doelgroep die maar in beperkte mate elders in Rivierenland een zelfde woonsituatie kan vinden. Ook het hoogwaardige woonmilieu zoals bijvoorbeeld in Lanxmeer is een belangrijk aspect waarmee Culemborg zichzelf verbijzondert ten opzichte van de andere gemeenten in Rivierenland.

Woningbehoefte Culemborg
In het regionale woningbehoefteonderzoek is een prognose gemaakt voor de lokale behoefte voor gemeenten. Voor het bepalen van de lokale behoefte is gebruik gemaakt van de bevolkingsprognose van de provincie Gelderland 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% middeldure woningbouw;
- 31% dure woningbouw.

Uitvoeringsagenda Woningbouwopgave Culemborg
Op 16 februari 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Culemborg de Uitvoeringsagenda Woningbouwopgave Culemborg vastgesteld. In deze uitvoeringsagenda wordt het belang van woningbouw voor de gemeente Culemborg erkend en is aangegeven aan welke projecten de gemeente werkt om de voor de gemeente Culemborg gewenste woningvoorraad te realiseren.

Beperkt grondbezit
De gemeente Culemborg heeft nagenoeg geen eigen gronden meer beschikbaar die 'eenvoudig' bebouwd kunnen worden en waar nog geen plannen voor zijn. Voorheen was dit wel het geval. In de afgelopen 20 jaar zijn verschillende sportcomplexen vrijgekomen en werden verouderde scholen gesloopt. Het huidige beperkte grondbezit van de gemeente Culemborg heeft als gevolg dat de gemeente, meer dan voorheen, moet samenwerken met andere partners.

Onderhavig plan
Het onderhavige woningbouwplan is een voorbeeld van een dergelijk project. Het plan is dan ook expliciet genoemd in de Uitvoeringsagenda. In de Uitvoeringsagenda is hierover het volgende opgenomen:

<u>Honddijk 11</u>
Tuincentrum Van den Hurk verhuist naar bedrijventerrein Pavijen V. Deze locatie is, samen met de zogenaamde 'driehoek' aan de Rijksstraatweg, verkocht aan een belegger/ontwikkelaar. De ontwikkelaar wil op deze locatie een gevarieerd woningbouwprogramma met grondgebonden woningen ontwikkelingen. De uitgangspunten hiervoor worden in april 2021 in de gemeenteraad besproken. Het tuincentrum op Pavijen V zal naar verwachting in 2022 geopend worden, waarna met de ontwikkeling van de locatie Honddijk 11 gestart wordt.

Geconcludeerd kan worden dat de gemeenteraad van de gemeente Culemborg uitdrukkelijk heeft ingestemd met de realisering van het onderhavige woningbouwplan binnen het onderhavige plangebied.

Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Honddijk 11
Op 15 april 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Culemborg een aantal uitgangspunten vastgesteld voor de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het onderhavige plangebied. In het onderstaande zijn deze uitgangspunten kort samengevat:

Woningen
De uitgangspunten van de Woonvisie Culemborg 2017-2026 zijn van toepassing. Kernpunten zijn de volgende financieringscategorieën:
- 25%-30% goedkope woningbouw;
- 40%-45% middeldure woningbouw;
- 25%-30% dure woningbouw.

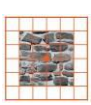
Bij dit uitgangspunt is door de gemeenteraad tevens bepaald dat er beperkt uitwisseling mogelijk is tussen de ontwikkeling op de onderhavige locatie aan de Honddijk 11 en de ontwikkeling op de locatie 'Driehoek Rijksstraatweg', om de genoemde verhoudingen tussen financieringscategorieën te halen op het niveau van beide projecten.

Binnen het plangebied worden 13 koopwoningen in het duurdere segment gerealiseerd. Tevens worden 32 huurwoningen in het middeldure segment gerealiseerd. Binnen het onderhavige plangebied worden geen woningen in het sociale prijssegment gerealiseerd. Vanwege een betere programmatische geschiktheid worden op de locatie Rijksstraatweg (gronden gelegen tussen de Rijksstraatweg, de Provinciale weg en de Multatulilaan (extra sociale huurwoningen gerealiseerd, boven de 25% die hier als minimum geldt. De gemaakte afspraken hieromtrent tussen de initiatiefnemer en de gemeente Culemborg worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Stedenbouwkundige uitgangspunten
- aansluiten bij de bestaande bebouwing;
- maximaal drie bouwlagen;
- afhechten van de stadsrand;
- doorzichten vastleggen vanuit het buitengebied de wijk in.
- Inrichting van de openbare ruimte geschiedt conform het Handboek openbare ruimte van de gemeente Culemborg.

Het stedenbouwkundig plan dat voor de onderhavige woningbouwontwikkeling is opgesteld, is beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Duurzaamheid en milieu
De gemeente Culemborg wil werken aan een duurzame toekomst. De uitgangspunten voor de onderhavige woningbouwontwikkeling zijn:
- geen aansluiting op het gasnet;
- voldoen aan de BENG-normen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) conform het Bouwbesluit.



Hierbij dient er aandacht te zijn voor:
- biodiversiteit;
- natuurinclusief bouwen;
- circulairiteit;
- kilmaatadaptatie.

Hierbij is de gangbare milieuregelgeving van toepassing. De woningen worden gasloos gebouwd en er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen en duurzame energie.

Parkeernota 2020-2025
Op 2 april 2020 is de Parkeernota 2020-2025 van de gemeente Culemborg in werking getreden. De nota is een actualisering van de Nota Parkeernormen 2014. Het onderhavige plan dient voor wat betreft het parkeren te voldoen aan de parkeernormen die in de Parkeernota 2020-2025 zijn vastgelegd. Deze parkeernormen zijn geijkt aan de landelijke parkeernormen van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer). In de nota is het beleid vastgelegd ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. In de nota zijn parkeernormen vastgelegd waaraan nieuwe ruimtelijke initiatieven worden getoetst. De parkeernormen geven aan hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden bij een (woning)bouwproject of een andere nieuwe ontwikkeling. Afhankelijk van het gebied gelden er specifieke parkeernormen.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen'
Op 12 juli 2018 is het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen' vastgesteld. Dit bestemmingsplan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Culemborg. De aanleiding voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is dat op 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening zijn komen te vervallen. Hierdoor kon vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente Culemborg wil bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik van bestaande gebouwen eisen kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd dient te worden en hierbij toetsen aan de Nota Parkeernormen 2014.

Het paraplubestemmingsplan biedt de mogelijkheid alle bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente in één keer te herzien voor – in dit geval – het aspect parkeren. Door de vaststelling van dit paraplubestemmingsplan is de Nota Parkeernormen 2014 (en diens rechtsopvolger, in dit geval de Parkeernota 2020-2025) planologisch-juridisch vastgelegd voor het gehele grondgebied van de gemeente Culemborg.

De wijze waarop het onderhavige bouwplan voldoet aan de Parkeernota 2020-2025 is beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostelijke rand van Culemborg en heeft een oppervlakte van 16.066 m². De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Culemborg, sectie K, nummers 3058, 3059, 3119, 3995 en 3996. Het plangebied maakt deel uit van de wijk De Hond en is gelegen op het adres Honddijk 11. Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Luchtfoto plangebied (1)

Binnen het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een tuincentrum met bijbehorend parkeerterrein. Tevens bevinden zich binnen het plangebied twee bedrijfswoningen behorende bij het tuincentrum (Honddijk 9 en Wilgeboom 16). Deze woningen worden in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot reguliere woningen (bestemming 'Wonen').

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de wegen Honddijk aan de noordzijde, de Wilgeboom aan de zuidzijde, Kastanjeboom aan de oostzijde en woonpercelen aan de Honddijk en Wilgenboom aan de westzijde.

Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied in een kleiner perspectief weergegeven:



Luchtfoto plangebied (2)

De navolgende afbeeldingen tonen de ten noorden van het plangebied gelegen Honddijk in zuidoostelijke en noordwestelijke richting, ter hoogte van het plangebied:



De Honddijk in zuidoostelijke richting



De Honddijk in noordwestelijke richting, met de hieraan parallel gelegen watergang

De navolgende afbeeldingen tonen de weg Wilgenboom, die ten zuiden van het plangebied is gelegen, in zuidoostelijke en noordwestelijke richting:



Wilgenboom in zuidoostelijke richting



Wilgenboom in noordwestelijke richting

De onderstaande afbeelding toont de zuidgevel van het tuincentrum, gefotografeerd vanaf het bij het tuincentrum behorende parkeerterrein. Op de achtergrond is een aantal woningen aan de Wilgenboom zichtbaar:



Tuincentrum Van den Hurk en bijbehorend parkeerterrein

De onderstaande afbeelding toont de ingang van het parkeerterrein behorende bij het tuincentrum, aan de noordzijde van het plangebied:



Ontsluiting en parkeerterrein tuincentrum

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van 45 eengezinswoningen ter plaatse van het huidige bedrijfsperceel van Tuincentrum Van den Hurk, aan de noordoostelijke rand van Culemborg. De twee bedrijfswoningen (Wilgenboom 16 en Honddijk 9) worden bestemd tot reguliere woningen. In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan uiteengezet dat voor deze woningbouwontwikkeling is opgesteld.

4.2 Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan behelst de realisatie van 45 grondgebonden eengezinswoningen met tuin, waarvan zes deels geschakelde woningen en 39 aaneengebouwde woningen. Daarnaast voorziet het plan in zowel openbare en niet-openbare parkeerplaatsen en een wegenstructuur waarmee het plangebied aan de zuidzijde middels twee wegen wordt ontsloten op de Wilgenboom en aan de noordzijde middels twee wegen wordt ontsloten op de Honddijk. Tevens is voorzien in een aantal groenstroken in het plangebied.

Op de onderstaande afbeelding is de toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven:



Situatietekening toekomstige inrichting

De navolgende 3D-animaties geven een impressie van de toekomstige situatie:



Het plangebied, gezien vanuit noordwestelijke richting



Het plangebied, vanuit zuidwestelijke richting



Het plangebied, gezien vanuit zuidoostelijke richting

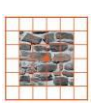


Het plangebied, gezien vanuit noordoostelijke richting

4.3 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de Parkeernota 2020-2025 van de gemeente Culemborg. Deze parkeernormen komen overeen met de landelijke parkeernormen van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer).

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Dit leidt in totaal tot een parkeerbehoefte van 104 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om aan deze parkeernorm te voldoen.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Culemborg valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Rivierenland. Bestemmingsplannen dienen te worden ingediend bij het Watertoetsloket.

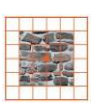
Waterbeheerprogramma 2022-2027
Het Waterbeheerprogramma (WBP) 2022-2027 van het Waterschap Rivierenland is op 22 december 2021 in werking getreden. Het WBP beschrijft wat het waterschap wil bereiken, met wie, hoe zij dat wil doen en waarom. In het WBP zijn voor het beheergebied van Waterschap Rivierenland de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. Ook is aangegeven hoe het waterschap deze opgave met anderen wil oppakken en inspelen op initiatieven van derden.

Het opstellen van een WBP is een verplichting vanuit de Waterwet (straks Omgevingswet). Het Nationale waterprogramma en de provinciale waterprogramma's hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor dit WBP. Het WBP sluit ook aan bij de termijn voor planvorming van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en bevat de verplichte onderdelen van de KRW, zoals het KRW-maatregelenpakket.

Met de vaststelling van het WBP verplicht het waterschap zich om de opgaven en de daaraan verbonden maatregelen waar te maken. Daarbij wordt rekening gehouden met omstandigheden en situaties die in de komende jaren aanleiding kunnen geven tot bijsturing. Dit vraagt om een flexibele houding. Eventuele nadere uitwerking van beleid of maatregelen vindt in de komende jaren plaats via separate besluitvorming en de jaarlijkse begrotingscyclus.

Watervisie 2050
Haar visie op een toekomstbestendig rivierengebied en de bijdrage die het waterschap daar zelf aan wil leveren is verwoord in de Watervisie 2050. De Watervisie reikt met een horizon tot 2050 verder dan de planperiode van het WBP (2022-2027). De Watervisie is het strategisch kader voor de lange termijn en het WBP is een tactische vertaling voor de planperiode. In de Watervisie 2050 is het gewenste toekomstbeeld beschreven: een toekomstbestendig rivierengebied. Om dit toekomstbeeld te bereiken moeten in het WBP keuzes worden gemaakt. De principes uit de Watervisie helpen om belangen af te wegen, opgaven te prioriteren en heldere beleidskeuzes te maken richting 2050.

Deze principes zijn als volgt:
1) de natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt;
2) water is bepalend voor de inrichting van het gebied;
3) we zijn zuinig op water en grondstoffen;



4) de focus ligt op de bescherming van het gebied tegen overstromingen;
5) uitdagingen worden aangepakt binnen de huidige generatie en niet afgewenteld op volgende generaties;
6) waterbeheer van de toekomst: er worden maatschappelijk verantwoorde keuzes gemaakt;
7) met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied.

Onderhavig plan
Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een waterbassin dat in 2011 is aangelegd ten behoeve van de berging van het hemelwater afkomstig van het parkeerterrein behorende bij tuincentrum Van den Hurk. Voor de realisering van het onderhavige woningbouwplan kan gebruik worden gemaakt van dit bassin voor de afwatering van het hemelwater.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 16.066 m². Dit betreft het terrein behorende bij het tuincentrum en de twee bedrijfswoningen met bijbehorende tuinen. Het terrein behorende bij het tuincentrum heeft een oppervlakte van circa 10.760 m². In de bestaande situatie is dit terrein nagenoeg volledig verhard. In de toekomstige situatie bedraagt het verharde oppervlak circa 7.150 m².

In de onderstaande tabel zijn de verhardingsoppervlakte in de huidige situatie en in de toekomstige situatie uiteengezet:

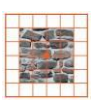
Type verharding	**m²**	**Percentage verhard**	**Doorlaat - baarheid**	**Oppervlakte ''verhard''**
Bebouwingsoppervlakte	3.000	100%	0%	3.000
Gesloten verharding	1.542	100%	0%	1.542
Half open verharding	1.630	100%	50%	815
Tuinen	5.132	35%	0%	1.796
Openbaar groen	1.416	0%	100%	0
Totaal				**7.153**

Watercompensatie
In de toekomstige situatie neemt de verhardingsoppervlakte af met circa 34 %. Het huidige waterbassin dat zich ten noordoosten van het plangebied bevindt blijft gehandhaafd, waardoor er voldoende bergingscapaciteit beschikbaar is.

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vormt het aspect water geen belemmering.

5.2 Ecologie en stikstof

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. De Wet natuurbescherming heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.



Onderhavig plan

Gebiedsbescherming

Ten oosten en ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Natura2000-gebied 'Rijntakken'. De kortst gemeten afstand tussen het plangebied en dit Natura2000-gebied bedraagt circa 7 kilometer. Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 7,20 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk Zuid'. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en deze Natura2000-gebieden zal de beoogde ontwikkeling naar verwachting niet leiden tot een aantasting van de beschermde soorten die zich in deze Natura2000-gebieden bevinden.

Ter volledigheid is ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan een AERIUS-stikstofdepositieberekening voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase van het project uitgevoerd. In het navolgende zijn de resultaten van de berekening beschreven.

Stikstofdepositieberekening Honddijk 11 te Culemborg, Kubiek, rapportnummer K21373, d.d. 20.11.2023

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura2000-gebieden.

De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 1. bij deze toelichting opgenomen. Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Soortenbescherming

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige woningbouwplan is door bureau Ecolybrium een ecologische quickscan uitgevoerd. Hierbij zijn enkel het tuincentrum en het bijbehorende parkeerterrein onderzocht. De bestaande bedrijfswoningen, die middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan tot reguliere woning worden bestemd, en de bijbehorende tuingronden zijn in deze quickscan niet onderzocht omdat het feitelijke bestaande gebruik (woonfunctie) door de vaststelling van het bestemmingsplan niet wijzigt.

Quickscan ecologische waarden woningbouwlocatie Honddijk 11 te Culemborg, Ecolybrium, rapportnummer 21-967, d.d. 20.02.2023

Conclusies

Uit de ecologische quickscan zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- effecten op steenuilen, kerkuilen en ransuilen zijn uit te sluiten, aangezien de locatie zelf geen optimaal en primair foerageergebied betreft, geen nestlocaties heeft. De werkzaamheden leiden tot een tijdelijke toename van bouwverkeer, maar dit heeft geen effecten op de gunstige staat van instandhouding van de soorten en/of hun leefgebied in het algemeen. Nader onderzoek en/of een ontheffingsaanvraag voor de tijdelijke verstoring van dit gebied is niet noodzakelijk;
- op de onderzoekslocatie zijn geen (al dan niet jaarrond beschermde) nesten van vogels aanwezig en/of te verwachten. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Er kunnen wel algemeen voorkomende vogelsoorten broeden in de houtwal, waardoor er verstoring kan optreden van broedvogels tijdens de sloop- en bouwfase. Gewenning kan dit effect verminderen maar toch is het aan te bevelen hiermee rekening te houden (zie aanbevelingen);
- effecten op vleermuizen zijn geheel uit te sluiten daar er geen aantasting plaatsvindt van vaste rust- en verblijfplaatsen, primaire foerageergebieden en/of vliegroutes;
- de locatie vormt geen geschikt leefgebied (voortplaningsplekken) voor marterachtigen zoals steenmarter, hermelijn en wezel. Effecten op deze soorten zijn dan ook geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde;

- er komen mogelijk enkele algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren voor die het gebied gebruiken als foerageergebied/leefgebied. Hierbij valt te denken aan diverse muizensoorten en bruine rat. Overtreding van verbodsbepalingen op zwaarder beschermde soorten (zoals das) treden niet op. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht (zie aanbevelingen);
- beschermde en/of bijzondere soorten vaatplanten, reptielen, vissen, dagvlinders, nachtvlinders, libellen, amfibieën en overige ongewervelden zijn binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie geheel niet aangetroffen en/of te verwachten. Dit komt omdat er geen optimale habitats aanwezig zijn voor deze (soort)groepen;
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn.

De rapportage van de ecologische quickscan is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit soortenbescherming geen belemmeringen zijn voor de realisering van het onderhavige woningbouwplan.

Het aspect ecologie en stikstof vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderstaande zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Akoestisch onderzoek realisatie eengezinswoningen aan de Honddijk 11 in Culemborg, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 211001 ROIV (eerste uitgave), d.d. 15.03.2022

Samenvatting en conclusie
De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor de ontwikkeling in het plangebied, aangezien het plangebied niet binnen een geluidzone van een weg ligt met een maximum snelheid van 50 km/uur of meer. Omdat de gronden aan de noordwestzijde van het plangebied van bedrijfsbestemming wijzigt naar woonbestemming, is een beoordeling in het kader van ‘Bedrijven en milieuzonering’ niet nodig.

Aanvaardbaarheid woon- en leefklimaat, artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening
Het plangebied ligt aan de Honddijk, een 30 km/uur-weg. Het is een relevante geluidbron die in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat onderzocht dient te worden. In het kader van deze beoogdeling mag, volgens vaste jurisprudentie, aangesloten worden op het normenstelsel van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt dan 48 dB.

Onderzoek wegverkeerslawaai
De geluidbelasting wegverkeerslawaai is berekend volgens de standaardrekenmethode II uit het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012”(RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder; hiervoor is gebruik gemaakt van de software Geomilieu.

Rekenresultaten
Op de gevels van alle woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; de hoogste waarde voor de geluidbelasting L_{den} bedraagt 47 dB inclusief aftrek van 5 dB (zie paragraaf 3.3 van het onderzoeksrapport).

Eindconclusie: realisatie van het plan
Uit het onderzoek volgt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; voor het aspect geluid wordt het plan hierom inpasbaar geacht.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, waarmee de realisering van nieuwe woningen (gevoelige functie) mogelijk wordt gemaakt, is door bureau Aelmans. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Verkennend bodem- en asbest onderzoek Honddijk 11 te Culemborg, Aelmans Eco B.V., rapportnummer E201878/HWO, d.d. 06.04.2020

Conclusies en aanbevelingen
Tuinkas
In de tuinkas zijn zeven boringen (nrs. 7 t/m 12 en 28) systematisch verdeeld binnen het onderzoeksgebied. De bovengrond, onder de betonverharding, is analytisch onderzocht in grondmengmonster 1. Uit de anaylseresultaten van voornoemd grondmengmonster blijkt dat diverse concentraties zware metalen (koper, lood en kwik), PCB en OCB de achtergrondwaarden overschrijden.

Daarnaast overschrijdt de som DDE (onderdeel van het bestrijdingsmiddelenpakket) tevens de bodemindex (0,69), doch niet de interventiewaarden. Naar aanleiding van voornoemde overschrijding is besloten om de deelmonsters alsnog separaat op het bestrijdingsmiddelenpakket te analyseren, teneinde te kunnen uitsluiten of er individueel sprake is van een interventiewaarde-overschrijding. Uit de analyseresultaten van dit aanvullend onderzoek blijkt dat in geen van de individuele grondmengmonsters de interventiewaarden worden overschreden. De bovengrond van de boringen 9, 11, 12 en 28 is van dien aard dat hier alsnog overschrijdingen tot boven de bodemindex worden aangetroffen, waardoor deze bodemlagen in het kader van het Besluit bodemkwaliteit niet als toepasbare grond kunnen worden gekwalificeerd.

Daar voornoemde diffuse verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen veelal te wijten zijn aan het voormalige gebruik van onderhavig perceel als boomgaard en deze concentraties niet de interventiewaarden overschrijden, zijn er geen directe belemmeringen met betrekking tot de beoogde herinrichting van het gebied ten behoeve van woondoeleinden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond van dit gedeelte als klasse 'niet toepasbare grond' bestempeld worden (lees: de grond is niet sterk verontreinigd).

De ondergrond van de tuinderskas is analytisch onderzocht in grondmengmonster 2. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt dat de concentraties lood en nikkel de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan voornoemde ondergrond als klasse AW2000 worden gekwalificeerd.

Buitenterrein
De overige boringen zijn geplaatst op het buitenterrein, dat hoofdzakelijk in gebruik is als parkeerplaats. Daarnaast is een gedeelte van de onderzoekslocatie braakliggend.

Bovengrond
Zand vermengd met klei
Ter plaatse van het braakliggende buitenterrein zijn de boringen 2, 25, 26 en 27 geplaatst. De bovengrond van deze boring betreft een mengsel van zand met klei. De bovengrond van deze boringen is analytisch onderzocht in grondmengmonster 4.

Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt dat de concentraties koper, kwik, lood, PAK, PCB en OCB (met name de som DDE) de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan voornoemde bodemlaag als klasse 'industrie' grond bestempeld worden.

Zand
De boringen 13 t/m 16 zijn geplaatst in de klinkers. Onder de klinkers is een pakket zand aangetroffen. Dit zandpakket is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing kan deze zandlaag als klasse AW2000 grond worden gekwalificeerd.

Menggranulaat
Het pakket menggranulaat (afkomstig van onder de asfaltverharding) is indicatief als grond onderzocht. Op basis van een indicatieve toetsing kan voornoemd materiaal als zijnde een niet-vormgegeven bouwstof worden bestempeld.

Ondergrond
De oorspronkelijke ondergrond vanaf circa 0,5 á 0,7 m-mv is analytisch onderzocht in drie grondmengmonsters (nrs. 6, 8 en 9). Uit de analyseresultaten van voornoemde grondmengmonsters blijkt dat enkele concentraties (voornamelijk nikkel) de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Ondanks voornoemde overschrijdingen kan de ondergrond van het gehele buitenterrein op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse AW2000 grond bestempeld worden. Ter plaatse van enkele boringen ter hoogte van de parkeerplaats is een dun laagje zand toegepast tussen het menggranulaat en de oorspronkelijke grond. Deze laagjes van 10 á 20 centimeter dik is analytisch onderzocht in grondmengmonster 7 en blijkt marginaal met PCB verontreinigd te zijn. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan deze laag as klasse 'industrie' grond bestempeld worden.

Grondwater
In het grondwater zijn marginale overschrijdingen aangetroffen met barium en incidenteel naftaleen. Voornoemde overschrijdingen zijn van dien aard dat deze in eerdere onderzoeken

eveneens worden aangetroffen. De overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze als te verwaarlozen beschouwd kunnen worden.

PFAS
uit de analyseresultaten van het PFAS onderzoek blijkt dat diverse lichte verhoogde concentraties PFAS worden aangetroffen. De aangetroffen overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor het beoogde gebruik van onderhavig perceel ten behoeve van woondoeleinden. Daarnaast hebben de aangetroffen overschrijdingen geen directe invloed op de uiteindelijke kwalificatie van de onderzochte bodemlagen.

Asbest
Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek en analytisch asbestonderzoek kan de hypothese ‘onverdacht’ met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Asfalt
Naar aanleiding van het indicatief asfaltonderzoek zou de vrijkomende asfalt als teervrij kunnen worden her verwerkt. Voornoemd onderzoek heeft echter een indicatief karakter en aanvullend onderzoek is noodzakelijk.

Toetsing hypothese
De hypothese ‘diffuus verdacht’ wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Het diffuus karakter is veelal te wijten aan de in het verleden toegepaste bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt.

Resumé
Resumerend kan naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek het volgende worden gesteld:

- de daadwerkelijke bovengrond (lees: klei), welke voornamelijk ter plaatse van de tuinkas wordt aangetroffen is diffuus verontreinigd met diverse bestrijdingsmiddelen. De som van voornoemde parameters is namelijk van dien aard dat deze de maximale waarden voor de klasse ‘industrie’ overschrijden, echter niet de interventiewaarden. Dit betekent dat de grond feitelijk licht tot matig verontreinigd is. Daar voornoemde grond niet sterk verontreinigd is, is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging;
- naar aanleiding van de gevoerde correspondentie met de Omgevingsdienst Rivierenland vormen de aangetroffen overschrijdingen geen directe belemmeringen voor de beoogde inrichting van onderhavig perceel als zijnde woondoeleinden;
- vanwege de diversiteit in bodemlagen dient men er rekening mee te houden dat voornoemde bodemlagen niet onderling vermengd mogen worden en na ontgraving in dezelfde hoedanigheid worden herschikt;
- indien de gemeente of anderszins grond dient te worden afgevoerd dient men rekening te houden dat alhier sprake is van verontreinigde grond, waarvan de afzet verhoogde kosten met zich meebrengt in vergelijking met de schone grond;
- het is niet uit te sluiten dat bij de uiteindelijke herinrichting c.q. afvoer van grond aanvullend onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van Aelmans Eco B.V. is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.



5.5 Externe veiligheid

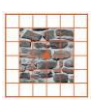
Risicobenadering externe veiligheid
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6}/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving
Externe veiligheid risicovolle bedrijven
Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen
Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10-6 contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid buisleidingen
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bevatten normen voor wat betreft het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels
In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse



hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (µT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 µT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Onderhavig plan

Risicovolle bedrijven

Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 750 meter, ligt tuincentrum 't Paradijs V.O.F. Dit tuincentrum beschikt over een verkooppunt voor consumentenvuurwerk. Deze inrichting kent geen risicocontour of invloedsgebied die tot in het onderhavige plangebied reikt. Er zijn geen andere risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vormt dan ook geen belemmering in het kader van de externe veiligheid.

Transport gevaarlijke stoffen over het water

In de omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook geen belemmering in het kader van de externe veiligheid.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Utrecht-Meteren. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten veiligheidszone, plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute, en;
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

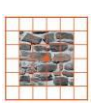
Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 23 oktober 2023 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijk besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) 'zeer kwetsbaar gebouw', bestemd voor minder zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handel bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-Alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.



Risicovolle buisleidingen
Ten zuiden en ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding (W-527-06) van de Gasunie. De kortst gemeten afstand tussen het plangebied en deze buisleiding bedraagt circa 1,6 kilometer. De buisleiding heeft een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. De plaatsgebonden risicocontour van deze buisleiding ligt enkel op de buisleiding zelf en niet daarbuiten. Het invloedsgebied van de buisleiding bedraagt 95 meter. Ook hier ligt het plangebied ver buiten, waardoor een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Groepsrisicoverantwoording
Omdat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron in het kader van de externe veiligheid, is een groepsrisicoverantwoording niet aan de orde.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoort Utrecht-Meteren. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen
Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Het plangebied is niet gelegen binnen 300 meter afstand van een Rijksweg of binnen 50 meter afstand van een provinciale weg. Een nader onderzoek in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen kan derhalve achterwege blijven.

Niet in betekenende mate (NIBM)
In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plan
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 45 woningen. In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisatie van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

5.7 Archeologie

Het onderhavige plangebied is in de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'De Hond/Bloemenwijk' en het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' voorzien van de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Wanneer ter plaatse van de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' een bodemverstoring plaatsvindt met een diepte van 0,50 meter of meer beneden het maaiveld, met een oppervlakte van 500 m² of meer, dient voorafgaand aan deze bodemverstoring archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ter plaatse van gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij bodemverstoringen met een diepte van 0,50 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Dit betekent dat archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden alvorens het beoogde bouwplan gerealiseerd kan worden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is echter ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet mogelijk, omdat de gronden nog in gebruik zijn ten behoeve van het tuincentrum. Deze gronden zijn nagenoeg volledig verhard.

Het archeologisch onderzoek zal derhalve in een later stadium uitgevoerd worden. Een archeologisch Programma van Eisen is reeds opgesteld. Omdat nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' overgenomen op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan. Hiermee is de verplichting tot het alsnog uitvoeren van archeologisch onderzoek juridisch-planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan.



5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder
Het initiatief betreft de realisering van trillingsgevoelige objecten (woningen). Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder
Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder
Het initiatief betreft de realisering van woningen. Een woning is een geurgevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.

5.10 Volksgezondheid

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid. Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor bij de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

Geitenhouderijen
Bij effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitehouderijen. In de omgeving van het onderhavige plangebied is een aantal geitenhouderijen gesitueerd. De Handreiking veehouderij en voksgezondheid 2.0 – die bedoeld is ter toetsing bij de nieuwvesting of verandering van veehouderijen – biedt een stappenplan dat deels ook geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

In Culemborg zijn drie geitenhouderijen gesitueerd. Het is bekend dat geitenhouderijen effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen die in de omgeving wonen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet hier aandacht aan worden besteed. Vele bestaande woningen binnen het grondgebied van de gemeente Culemborg zijn in de omgeving van een geitenhouderij gesitueerd.

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Advies GGD
De GGD heeft bij een andere ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Culemborg advies uitgebracht over woningbouw in de omgeving van geitenhouderijen. Het advies van de GGD is gebaseerd op het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). Daarin is onderzocht wat de gezondheidseffecten zijn van wonen in de buurt van een veehouderij.

Bepalende factoren in het onderzoek zijn afstand, de bedrijfsgrootte en de hoeveelheid geitenhouderijen in de omgeving.

Afstand
In de VGO-deelonderzoeken is specifiek onderzoek gedaan naar de effecten van het wonen in de buurt van geitenhouderijen. Daaruit blijkt herhaaldelijk dat de kans op het krijgen van een longontsteking door het wonen in de buurt van een geitenhouderij binnen een afstand van twee kilometer verhoogd is. Hoe kleiner de afstand tot de geitenhouderij, hoe groter de kans. De oorzaak daarvan is niet bekend en moet nog worden onderzocht. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van het verhoogd aantal gevallen van longontsteking kan niet worden geadviseerd over beschermende maatregelen. De GGD adviseert terughoudendheid met gebiedsontwikkeling binnen een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen.

Binnen de gemeente Culemborg zijn de onderstaande drie geitenhouderijen gesitueerd:
- Kinderboerderij De Heuvel (Weithuisen 63 Culemborg): 20 geiten;
- geitenhouderij gelegen aan de Achterweg 5a Culemborg: 950 geiten;
- geitenhouderij gelegen aan de Oude Beesdseweg 16 Culemborg: 1.800 geiten.

Kinderboerderij De Heuvel is gelegen op een afstand van circa 700 meter van het onderhavige plangebied en de overige twee genoemde geitenhouderijen zijn gelegen op een afstand van 640 meter en 3,95 kilometer.

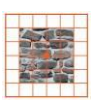
Bedrijfsgrootte
Tot 50 geiten is er sprake van het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren. Dit betekent dat Kinderboerderij De Heuvel (20 geiten) niet als een geitenhouderij wordt gezien en derhalve niet hoeft te worden beschouwd in relatie tot het voorliggende bestemmingsplannen.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan
In relatie tot de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is slechts één geitenhouderij relevant. Dit betreft de geitenhouderij aan de Achterweg 5a. Deze geitenhouderij houdt 950 geiten en is gelegen op een afstand van circa 640 meter van het onderhavige plangebied. Kinderboerderij De Heuvel houdt slechts 20 geiten en wordt derhalve niet als een geitenhouderij beschouwd, maar als het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren. De geitenhouderij aan de Oude Beesdseweg is gelegen op 3,95 kilometer afstand en vormt derhalve geen risico.

Advies GGD Gelderland-Zuid
Ter volledigheid is advies ingewonnen bij de GGD Gelderland-Zuid. De GGD geeft in haar advies aan dat uit onderzoek is gebleken dat in een straal van 2 kilometer rond geitenhouderijen meer longontstekingen voorkomen. Er is daarbij een relatie met de afstand: hoe dichter mensen bij een geitenhouderij wonen, des te groter is de kans op longontsteking. Het risico is met name binnen 500 meter van een geitenhouderij verhoogd. De GGD adviseert daarom om geen geitenhouderijen te bouwen of uit te breiden binnen 500 meter van gevoelige bestemmingen, en dat geen gevoelige bestemmingen binnen 500 meter van geitehouderijen worden gebouwd. Bij voorkeur wordt een grotere afstand (van meer dan 2 kilometer) aangehouden. Onder gevoelige bestemmingen vallen scholen, kinderdagverblijven, bejaardenhuizen en verzorgings- en verpleegtehuizen, ziekenhuizen en woningen.

De rand van het bouwvlak van de geitenhouderij aan de Achterweg 5a in Culemborg ligt op een afstand van 640 meter tot het plangebied. Op basis van het bovenstaande raadt de GGD de plande woningbouw aan de Honddijk niet af. Het is daarbij wel van belang dat er geen bestemmingen worden gerealiseerd voor doelgroepen met een zeer kwetsbare gezondheid.

Het advies van de GGD Gelderland-Zuid (d.d. 24.10.2023) is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de realisering van 45 eengezinswoningen en het tot reguliere woning bestemmen van twee voormalige bedrijfswoningen ter plaatse van een te ontmantelen tuincentrum. Het plangebied is plaatselijk bekend als Honddijk 11 te Culemborg en kadastraal bekend als gemeente Culemborg, sectie K, nummers 3058, 3059, 3119, 3995 en 3996. Aan het plangebied worden de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ toegekend. Tevens zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ van toepassing.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

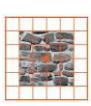
Het bestemmingsplan ‘Woningbouw Honddijk Culemborg’ bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0216.BPWoningenHonddijk-ON01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. 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 afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming ‘Groen’:
Binnen het plangebied zijn vier groenstroken voorzien van de enkelbestemming ‘Groen’. Ter plaatse van deze bestemming zijn groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en kunstobjecten toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 2,50 meter. Speeltoestellen en lichtmasten mogen maximaal 5,00 respectievelijk 9,00 meter hoog zijn.

Artikel 4: enkelbestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’
De wegenstructuur en de openbare parkeergelegenheden binnen het plangebied zijn bestemd tot ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, (muziek)kiosk, abri’s, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, met een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 4,00 meter. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2,50 meter. Voor speeltoestellen en lichtmasten geldt een maximale bouwhoogte van 5,00 respectievelijk 9,00 meter.

Artikel 5: enkelbestemming ‘Wonen’:
De 45 nieuwe woningen met bijbehorende tuingronden alsmede de twee voormalige bedrijfswoningen (Wilgenboom 16 en Honddijk 9) met bijbehorende tuingronden zijn bestemd tot ‘Wonen’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is wonen, aan huis verbonden beroepen of bedrijven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij de te bouwen woningtypologie (aaneengebouwd, twee-aan-een of



vrijstaand) binnen het bouwvlak is aangegeven. Middels de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’. Voor de twee bestaande woningen die in het plangebied aanwezig zijn geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximaal toegestaan.

Aan- uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gronden achter de voorgevelrooilijn mogen voor maximaal 50% worden bebouwd, waarbij een maximale oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen per woning geldt. De maximale goot- en bouwhoogte van aan- uit- en bijgebouwen bedraagt 3,20 respectievelijk 4,50 meter. Uitzondering hierop is de bestaande loods behorende bij de voormalige bedrijfswoningen. Deze loods zal in de toekomstige situatie worden gebruikt als een bijgebouw behorende bij een reguliere woning. Aan dit gebouw is de aanduiding specifieke bouwaanduiding – bijgebouw met afwijkende afmetingen’ *[sba-baa]* toegekend. Hier gelden de bestaande afmetingen van het gebouw, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, als maximaal toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden opgericht. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde geval maximaal 1,00 meter hoog mogen zijn. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.

<u>Artikel 6: dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’</u>
Een gedeelte van het plangebied, met een oppervlakte van 9.177 m², is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Het overige deel van het plangebied (6.889 m²) is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’ (vastgesteld d.d. 19.11.2019).

De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarde van de gronden.

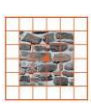
Archeologische onderzoeksplicht
Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,30 meter of meer beneden het maaiveld, met een oppervlakte van 1.000 m² of meer. Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ geldt deze onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,30 meter of meer beneden het maaiveld, met een oppervlakte van 500 m² of meer.



7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Culemborg wordt een anterieure overeenkomst gesloten.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

9 Communicatieparagraaf

9.1 Omgevingsdialoog

Naast onderstaande brieven en fysieke/digitale bijeenkomsten is initiatiefnemer Daelmans zowel telefonisch als per mail bereikbaar geweest voor suggesties, vragen en opmerkingen van (belanghebbende) omwonenden). De ontvangen berichten/telefoontjes zijn rechtstreeks beantwoord.

Naast onderstaande contactmomenten zijn er ook gesprekken op locatie in Culemborg geweest met zoals de Wakende Hond.

- 10-06-2020 VERKENNEND GESPREK: gesprek met de Wakende Hond als vertegenwoordiger van een groot aantal belanghebbende omwonenden (locatie Culemborg)
- 24-08-2020 VERKENNEND GESPREK: gesprek met de Wakende Hond als vertegenwoordiger van een groot aantal belanghebbende omwonenden (locatie Culemborg).
- 12-02-2021 BRIEF: Kennismakingsbrief;
- 07-05-2021 BRIEF: Uitnodiging digitale informatieavond (kennismaking);
- 12-05-2021 INFORMATIEAVOND: Digitale informatieavond (via Teams ivm Covid);
- 17-06-2021 BRIEF: Nieuwsbrief n.a.v. informatieavond 12-05-2021;
- 22-09-2021 BRIEF: Save the date fysieke informatieavond 3-11-2021;
- 28-10-2021 BRIEF: Uitnodiging + toelichting fysieke informatieavond 3-11-2021;
- 03-11-2021 BRIEF: Annulering fysieke informatiebijeenkomst (i.v.m. afmelding gemeente);
- 08-11-2021 BRIEF: Nieuwe datum fysieke informatiebijeenkomst 24-11-2021;
- 19-11-2021 BRIEF: Aanpassing van fysieke naar digitale informatiebijeenkomst 24-11-2021 ivm Covid;
- 24-11-2021 INFORMATIEAVOND: Digitale informatieavond (via Teams ivm Covid);
- 27-12-2021 BRIEF: Nieuwsbrief n.a.v. digitale informatiebijeenkomst 24-11-2021;
- 14-04-2022 BRIEF: Save the date fysieke informatieavond 11-5-2022;
- 05-05-2022 BRIEF: Uitnodiging + toelichting fysieke informatieavond 11-5-2022;
- 25-05-2022 BRIEF: Nieuwsbrief n.a.v. informatieavond 11-5-2022;
- 22-12-2022 BRIEF: Nieuwsbrief
- 07-07-2023 BRIEF: Nieuwsbrief
- 16-11-2023 BRIEF: Nieuwsbrief + Uitnodiging informatieavond bestemmingplan 27-11-2023
- 27-11-2023 I INFORMATIEAVOND: Fysieke informatieavond bij het tuincentrum

Bij aanvang van de ontwikkeling is door de Daelmans in een zeer vroegtijdig stadion gesproken met belanghebbende omwonenden. Gedurende de lockdown periode in verband met Covid-19 heeft Daelmans via Miccosoft Teams digitale informatieavonden georganiseerd, later in het proces toen fysieke bijeenkomsten weer mogelijk waren heeft Daelmans informatieavonden georganiseerd op locatie (in het tuincentrum). In het verleden hebben andere projectontwikkelaars potentiële stedenbouwkundige plannen gepresenteerd voor deze locatie, waardoor omwonenden al andere ontwerpen (zoals bijvoorbeeld hoogbouw) hadden gezien. Daelmans heeft diverse aandachtpunten en wensen van de omwonenden ontvangen. De belangrijkste punten waren als volgt:

- Geen hoogbouw, eengezinswoningen met maximaal drie lagen;
- Ontsluiting via de Wilgeboom en Honddijk, geen doorgang voor gemotoriseerd tussen deze straten.



- Behoud bosssage aan de Kastanjeboom;
- Voldoende parkeergelegenheid op het terrein van de ontwikkeling;
- Aandacht voor groen;
- Herstellen/aanpassen straatprofiel aan de Honddijk;

Alle bovengenoemde aspecten zijn verwerkt in het planvorming, de informatiebijeenkomsten zijn positief verlopen. Naast het beantwoorden van vragen van omwonenden heeft Daelmans ook diverse positieve reacties ontvangen met het verzoek om het plan zo snel mogelijk te realiseren. Tevens hebben omwonenden aangegeven geïnteresseerd te zijn in zowel de koop- als de huurwoningen binnen het plangebied.

9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan geen belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn is geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van **(datum: P.M.)** tot en met **(datum: P.M.)** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode **(aantal: P.M.)** zienswijzen ingediend.