bestemmingsplan

ELISABETH-HOF, CULEMBORG

t.b.v. vaststelling 18 januari 2021

BUREAUVERKUYLEN

bestemmingsplan

ELISABETH-HOF, CULEMBORG

documentstatus	t.b.v. vaststelling
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.0216.BPElisabethhof-VSG1
IMRO-publicatieversie	
datum	18 januari 2021
projectnummer	38018001
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

BUREAUVERKUYLEN

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	**Gebiedsanalyse**	**13**
2.1	Geschiedenis	13
2.2	Wijdere omgeving	15
2.3	Directe omgeving en plangebied	17
Hoofdstuk 3	**Plan**	**21**
3.1	Beeldkwaliteitplan	22
3.2	Bouwplan	23
3.3	Verkeer en parkeren	24
3.4	Groen en water	26
Hoofdstuk 4	**Beleid**	**27**
4.1	Nationaal niveau	27
4.2	Provinciaal niveau	28
4.3	Gemeentelijk niveau	29
Hoofdstuk 5	**Uitvoeringsaspecten**	**33**
5.1	Milieu	33
5.2	Waarden	43
5.3	Waterparagraaf	47
Hoofdstuk 6	**Haalbaarheid**	**53**
6.1	Financieel	53
6.2	Maatschappelijk	53
Hoofdstuk 7	**Juridische aspecten**	**55**
7.1	Algemeen	55
7.2	Planregels	55
Hoofdstuk 8	**Procedure**	**59**
8.1	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	59
Bijlagen bij de toelichting		**61**
Bijlage 1	**Beeldkwaliteitplan**	**61**
Bijlage 2	**Verkennend bodemonderzoek**	**61**
Bijlage 3	**Nader bodemonderzoek**	**61**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek wegverkeer** **61**
Bijlage 5 **Archeologisch onderzoek** **61**
Bijlage 6 **Stikstofdepositie-onderzoek** **61**
Bijlage 7 **Verslag omgevingsdialoog** **61**

Regels **63**
Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **65**
Artikel 1 Begrippen 65
Artikel 2 Wijze van meten 69
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **71**
Artikel 3 Water 71
Artikel 4 Wonen 72
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **75**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 75
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 76
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 77
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **79**
Artikel 8 Overgangsrecht 79
Artikel 9 Slotregel 80

Vaststellingsbesluit [p.m.] **81**

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Elisabeth-hof, Culemborg" van de gemeente Culemborg.

1.1 Aanleiding en doel

Op de hoek van de Van Pallandtdreef en de Anthony van Lalainglaan in Culemborg stond de Elisabeth-hof. Het betrof een gebouwencomplex met 78 kleine seniorenappartementen en diverse ondersteunende ruimten.
Het gebouwencomplex was verouderd en de indeling ervan sloot niet meer aan bij de huidige wensen/eisen met betrekking tot zorgverlening. De zorgactiviteiten zijn verplaatst naar een nieuwe woonzorgvoorziening in de wijk Parijsch. Het gebouw is in de winter van 2019-2020 gesloopt.

Eigenaar Kleurrijk Wonen uit Tiel wenst ter plaatse een nieuw gebouw te realiseren ten behoeve van 34 appartementen.

Het in het vigerend bestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk" opgenomen bouwvlak is volledig afgestemd op het bestaande gebouwencomplex. Voor het realiseren van een nieuw gebouw is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

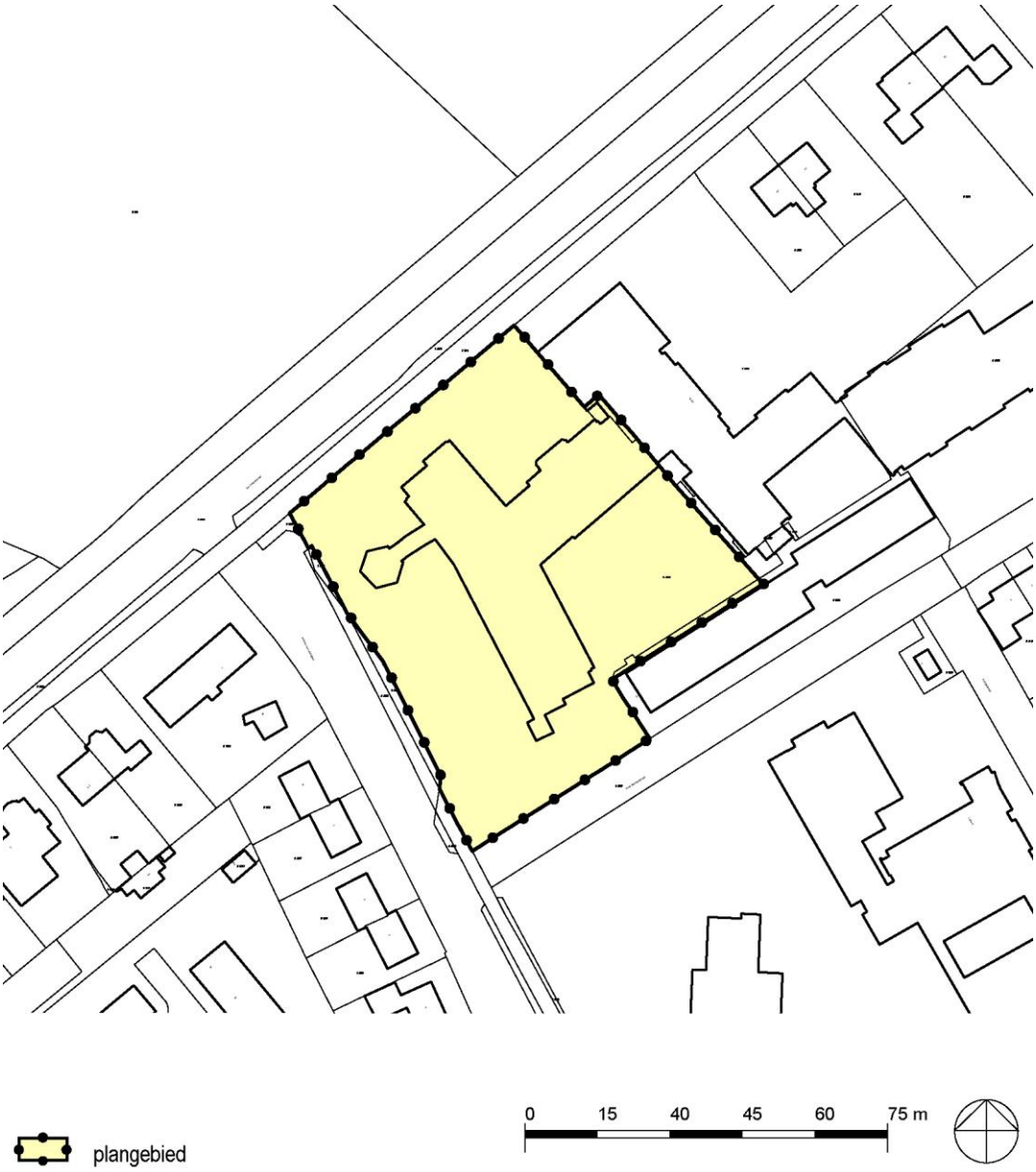
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



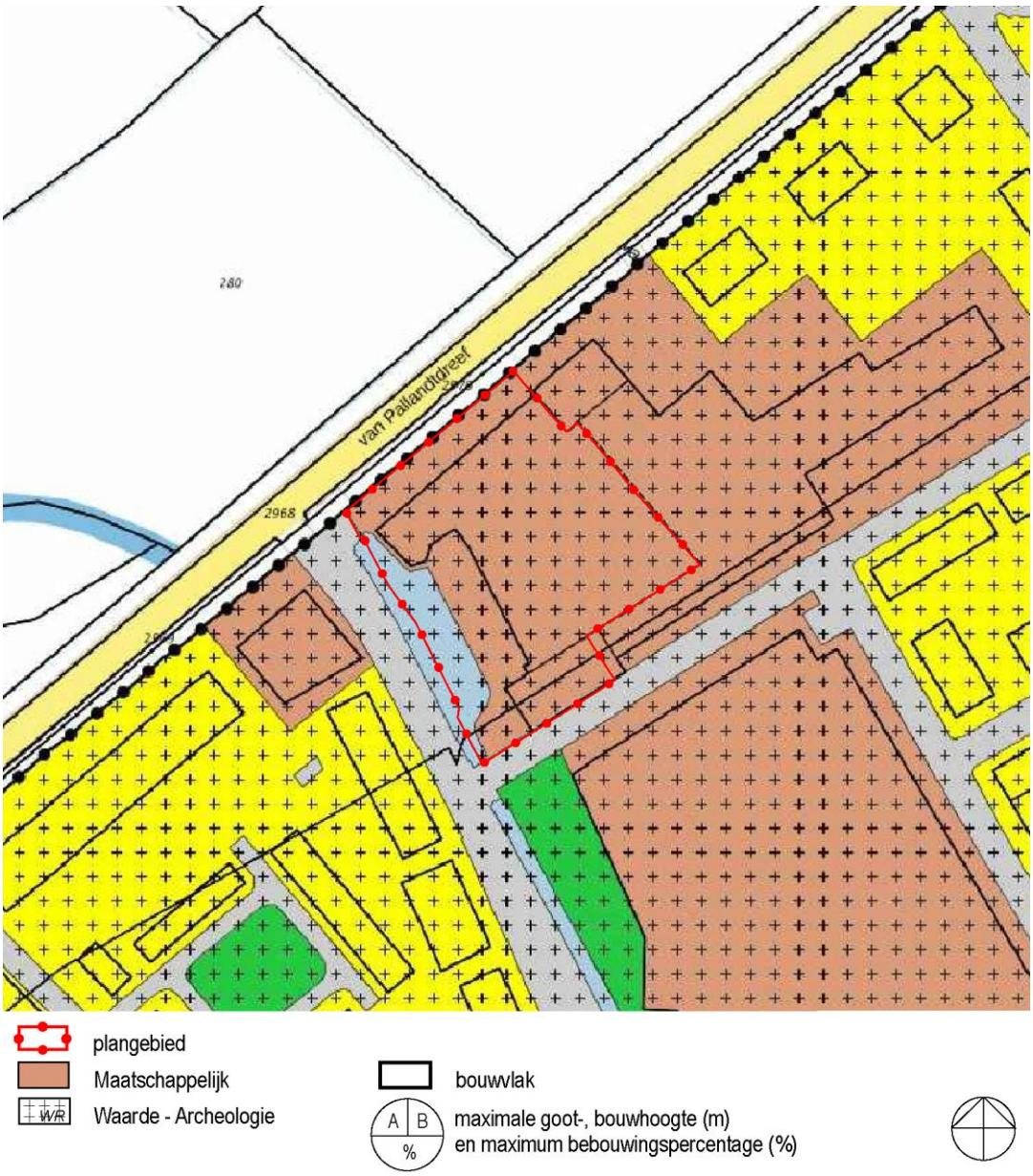
KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie B, nummer 2689.
De oppervlakte van het plangebied bedraagt 5.410 m². De gronden zijn eigendom van Kleurrijk Wonen uit Tiel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan De Hond/Bloemenwijk

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk", vastgesteld door de gemeenteraad op 12 november 2009. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Een groot deel van het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk', bedoeld voor onder meer bestaand wonen en sociaal-medische voorzieningen. In de bestemming is een bouwvlak opgenomen dat de contouren van het bestaande gebouwencomplex volgt. De hoogte van gebouwen mag maximaal 10 meter bedragen en het bebouwingspercentage bedraagt 50%.
Het nieuwe gebouw kan niet in het geldende bouwvlak worden gerealiseerd.

Het meest westelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Water'. Hier zijn onder meer toegestaan waterlopen, waterpartijen en groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Ter bescherming van mogelijk in het gebied voorkomende archeologische waarden ligt over het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming. Inmiddels heeft de gemeente Culemborg een paraplubestemmingsplan vastgesteld ter bescherming van archeologische waarden (zie paragraaf 1.3.3). De dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk" zijn daarmee vervallen.

1.3.2 Paraplubestemmingsplan Parkeernormen

Op 12 juli 2018 heeft de gemeente Culemborg het "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen" vastgesteld, waarin het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd.

Op 2 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders nieuw parkeerbeleid vastgesteld middels de "Nota parkeernormen 2020-2025". Hoewel dit nieuwe parkeerbeleid nog niet in een (paraplu)bestemmingsplan opgenomen is, is het plan hieraan getoetst, zie paragraaf 3.3.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan Archeologie

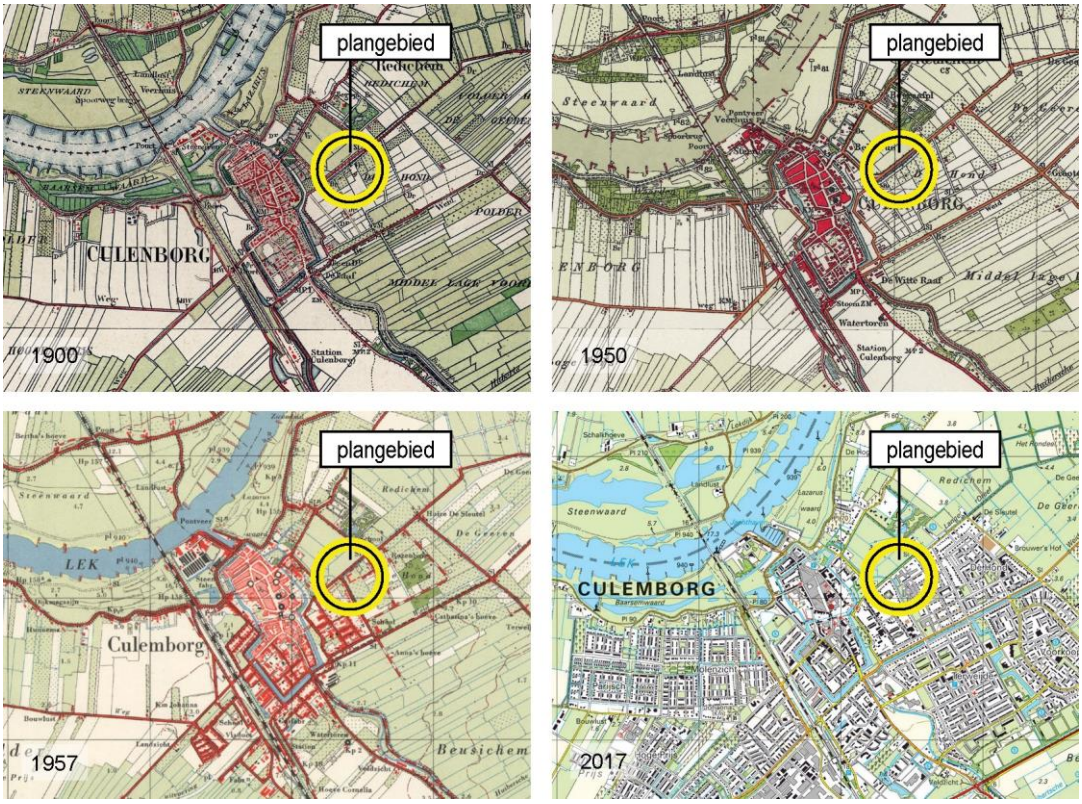
Het "Paraplubestemmingsplan Archeologie", dat op 19 december 2019 is vastgesteld", bevat regels voor de bescherming van (mogelijk) in het gebied voorkomende archeologische waarden.
Ter plaatse van het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', die archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen met een diepte van meer dan 2 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer 2.000 m².
In paragraaf 5.2.1 is opgenomen hoe met het aspect archeologie is omgegaan.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

2.1 Geschiedenis

De omgeving van het plangebied kent een rijke geschiedenis. Zo ligt het plangebied aan de Volencampen, die een nagenoeg onbebouwd gebied tussen vier dreven vormen. De aan het plangebied grenzende Van Pallandtdreef is er daar één van. De Volencampen bestaan voornamelijk uit graslanden die voorheen bij het middeleeuwse Kasteel Culemborg hoorden en werden gebruikt als paardenweiden. Bijna nergens in Nederland zijn dergelijke weilanden bewaard gebleven. Op de topografische kaart van 1900 zijn de ruitvormige Volencampen goed zichtbaar.



De ruimtelijke ontwikkeling van Culemborg kwam pas in de tweede helft van de twintigste eeuw echt op gang. Tot die tijd was het stedelijk gebied van Culemborg niet groter dan de huidige binnenstad, omgeven door grachten.
In de jaren '50 van de twintigste eeuw vinden de eerste planmatige uitbreidingen plaats, met name aan de oostzijde van de stad (Bloemenwijk). In die periode werd het eerste

gebouwencomplex binnen onderhavig plangebied gebouwd, zoals te zien is op de topografische kaart van 1957.

In de opvolgende decennia heeft een verdere uitbreiding van Culemborg plaatsgevonden tot de stad die het nu is. Eerst in oostelijke richting, later ook over het spoor naar het westen.

2.2 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.



WIJDERE OMGEVING

Het plangebied ligt in het oostelijke uitbreidingsgebied van Culemborg. Het plangebied is daarin onderdeel van een zone met maatschappelijke functies die aan weerszijden door woongebieden wordt begrensd. De maatschappelijke functies betreffen onder meer (van noord naar zuid) woningcomplex Fonteynhof, medisch centrum De Fonteijn (met onder

meer een huisartsenpost en apotheek), zorgcentrum Beatrix, gezondheidscentrum Culemborg (met onder meer praktijkruimten voor fysiotherapie en oedeemtherapie).

De omliggende woonbuurten Bloemenwijk en De Hond worden gekenmerkt door grondgebonden woningen van één of twee bouwlagen met kap. In de zone met maatschappelijke functies betreft het vooral institutionele bebouwing met grote omvang en bouwhoogten tot drie bouwlagen met flinke kappen.

De zone met maatschappelijke functies grenst aan de noordzijde (met het plangebied) aan de Van Pallandtdreef die onderdeel is van de cultuurhistorisch waardevolle Volencampen. Er is een duidelijke visuele relatie tussen het plangebied en de Volencampen. Het nieuwe bouwplan zal hierop moeten inspelen.

2.3 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

2.3.1 Bebouwing en functies

Het plangebied ligt in een zone waar verschillende stedenbouwkundige karakteristieken bij elkaar komen.

Het open gebied van De Volencampen, ten noorden van het plangebied, wordt begrensd door de Van Pallendtdreef met een robuuste laanstructuur van meerdere bomenrijen. De Van Pallandtdreef wordt aan de zuidzijde begeleid door een brede watergang, die voor een ruimtelijke scheiding zorgt tussen De Volencampen en het bebouwde gebied ten zuiden ervan.

Langs de Van Pallandtdreef staan overwegend vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperioden en met verschillende karakteristieken. Van west naar oost worden de woonpercelen steeds groter; met villa's ten oosten van het plangebied en de Fonteijnhof. Op de hoek van de Van Pallandtdreef en de Anthony van Lalainglaan - aan de overzijde van het plangebied - staat een gebouw voor kantoor- en praktijkruimten. Dit gebouw van twee bouwlagen met plat dak heeft een sobere vorm en uitstraling, met name aan de zijde van De Volencampen.
Ten westen van de Anthony van Lalainglaan ligt een woonbuurt met grondgebonden woningen van één of twee bouwlagen met zadeldaken. De karakteristiek van de woningen is zeer verschillend.

De voormalige Elisabeth-hof bestond uit drie bouwlagen met een flink schilddak. Het gebouw had een T-vorm, waarvan de 'dwarsligger' evenwijdig aan de Anthony van Lalainglaan stond en de 'stok' aansloot op de Fonteijnhof. Er was sprake van een robuust gebouw met een sobere uitstraling door het gebruik van voornamelijk grijs en zwart. In het gebouw waren 78 kleine seniorenappartementen aanwezig.
De Elisabeth-hof stond op enige afstand van de Anthony van Lalainglaan, waardoor er ruimte was voor oppervlaktewater. Aan die zijde stond een zeshoekige uitbouw van één bouwlaag.
Het deel van het gebouw dat aan de Van Pallandtdreef grensde was relatief smal en bevatte weinig gevelopeningen. Doordat het gebouw aan de Fonteijnhof was gebouwd, was er geen ruimtelijk contact tussen de binnenhof van de Elisabeth-hof en De Volencampen.

Zoals aangegeven is het plangebied onderdeel van een zone met maatschappelijke functies. De typologie van institutionele gebouwen sluit hierop aan.

Direct ten oosten van het plangebied staat de Fonteijnhof, een relatief recent gerealiseerd woongebouw van overwegend twee bouwlagen en een architectonische verbijzondering van drie bouwlagen aan De Volencampen. Dit woongebouw bevat een combinatie van huur- en koopappartementen.

2.3.2 Ontsluiting

Hoewel het plangebied aan drie straten grenst, vond de ontsluiting ervan voornamelijk plaats aan de noordzijde, vanaf de Van Pallandtdreef. Een bruggetje over de watergang bracht de bezoeker bij een klein parkeerterrein en de entree van het gebouw.
Vanaf de Prins Bernhardstraat aan de zuidzijde was een binnenhof bereikbaar voor het langzaam verkeer.

2.3.3 Groen en water

Het groen in de omgeving wordt met name gevormd door de robuuste laanstructuur langs de Van Pallandtdreef en de aangrenzende watergang. De binnenhof van de Elisabet-hof was ingericht met opgaand groen, waarvan een enkele behoudenswaardige boom.

HOOFDSTUK 3 PLAN

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft de situering van het nieuwe appartementengebouw op het terrein.



SITUERING GEBOUW EN INRICHTING TERREIN

3.1 Beeldkwaliteitplan

Basis voor het ontwerp van het nieuwe gebouw is het "Beeldkwaliteitplan Elisabeth-hof, Culemborg" (BGSV, november 2018). Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd en zal tevens afzonderlijk worden vastgesteld, zodat het te zijner tijd als toetsingskader bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden toegepast.

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden te geven om het gebouw en de bijbehorende parkeervraag op een vanzelfsprekende manier in de omgeving in te bedden. Het beeldkwaliteitplan bevat daartoe onder meer de volgende voor het bestemmingsplan relevante randvoorwaarden:

- Stedenbouwkundig:
    1. De volumes volgen de aangegeven rooilijnen: Aan de dreef gelijk aan de bestaande bebouwing van de Fonteijnhof, aan de singel globaal evenwijdig aan het water.
    2. De grote hof is één ruimte met verschillende functies, waaronder parkeren, groen en verblijven.
    3. Minimaal 1.000 m² van de binnenhof is groen ingericht, waarbij een relatie wordt gelegd met de Van Pallandtdreef en De Volencampen.
    4. De auto-ontsluiting en het parkeren wordt georganiseerd vanaf de Bernhardstraat, zodat de Pallandtdreef autoluw kan blijven.
    5. Een vaste rooilijn aan de Van Pallandtdreef en Anthony van Lalainglaan.
    6. Minimaal 18 meter afstand tussen de Fonteijnhof en de nieuwbouw aan de Van Pallandtdreef.
    7. Buitenruimten kunnen uitsteken binnen de aangegeven zones, met maximaal 1,5 meter.
- Bouwmassa:
    1. De bouwmassa aan de Van Pallandtdreef moet qua hoogte passen bij de bebouwing rondom de Volencampen; maximaal vier lagen hoog.
    2. De bouwhoogte aan de Anthony van Lalainglaan is drie, maximaal vier lagen
    3. De bebouwing wordt plat afgedekt.
    4. Daarnaast is geleding in het volume wenselijk om een gebouw met een prettige menselijke maat te creëren.

3.2 Bouwplan

De bebouwing van de voormalige Elisabeth-hof is inmiddels volledig gesloopt om ruimte te maken voor een nieuw gebouw voor 34 appartementen in de huursector. Onderstaande afbeeldingen geven impressies van de nieuwbouw.



IMPRESSIES NIEUWBOUW GEZIEN VANAF DE NOORDWESTZIJDE EN VANAF DE BINNENHOF

Het gebouw bestaat uit drie bouwdelen:

- Het gebouwdeel aan de zijde van de Van Pallandtdreef bestaat uit vier bouwlagen met plat dak. De 16 appartementen in dit bouwdeel zijn gericht op De Volencampen. De breedte van dit bouwdeel voegt zich in de 'korrel' van de bestaande gebouwen langs de Van Pallandtdreef.

- Evenwijdig aan de Anthony van Lalainglaan komt een tweede bouwdeel over drie bouwlagen met een plat dak. In dit bouwdeel komen 18 appartementen en de bergingen. Door een gevelgeleding aan te brengen wordt de lange gevel van dit bouwdeel opgebroken, waardoor deze stedenbouwkundig beter past in de omgeving.
- Beide bouwdelen worden verbonden met een transparant bouwdeel met de entree van het gebouw en het stijgpunt in de vorm van een trap en een lift.

Het gebouw wordt gerealiseerd in baksteen met verschillende kleurtinten voor de verschillende bouwdelen. De gevels van het transparante middendeel bestaan voornamelijk uit glas.

De appartementen worden verhuurd door woningcorporatie Kleurrijk Wonen uit Tiel.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeersgeneratie

Een ruimtelijke ontwikkeling heeft meestal tot gevolg dat er verkeersbewegingen van en naartoe plaatsvinden: de verkeersgeneratie. Ook het plan Elisabeth-hof heeft een verkeersgeneratie, waarbij het autoverkeer ruimtelijk het meest relevant is.

Om de verkeersgeneratie te bepalen zijn de kencijfers uit de digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW, 9 augustus 2019) gehanteerd. Daarbij is een vergelijking gemaakt tussen de oorspronkelijke situatie met 78 zorgappartementen en onderhavig plan met 34 huurappartementen. Culemborg wordt gekenmerkt als 'matig stedelijk' en het plangebied behoort tot 'rest bebouwde kom'.

Een zorgappartement behoort tot de categorie "aanleunwoning/serviceflat", waarvan de gemiddelde verkeersgeneratie 2,45 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) bedraagt (inclusief bezoekers). De totale verkeersgeneratie van de oude Elisabeth-hof bedroeg 191,1 mvt/etm.
Het plan omvat 34 huurappartementen in de goedkope sector. De verkeersgeneratie per appartement bedraagt gemiddeld 3,60 mvt/etm (inclusief bezoekers). De totale verkeersgeneratie als gevolg van het plan bedraagt 122,4 mvt/etm.

Als gevolg van de afname van het aantal woningen is er per saldo sprake van een flinke afname van de verkeersgeneratie. Dit heeft een positieve invloed op de verkeerssituatie in en om het plangebied.

3.3.2 Ontsluiting

In de oude situatie vond de ontsluiting van de Elisabeth-hof voor het autoverkeer plaats via de Van Pallandtdreef aan de noordzijde. Via het bruggetje waren een klein parkeerterrein en de entree van het gebouw bereikbaar.

In de nieuwe situatie wordt de ontsluiting van het terrein verplaatst naar de zuidzijde. Via de Prins Bernhardstraat is de binnenhof bereikbaar. Het bruggetje aan de zijde van de Van Pallandtdreef blijft beschikbaar voor fietsers en voetgangers.

De verplaatsing van de ontsluiting van het plangebied is verkeerskundig gezien neutraal.

3.3.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor een goed functioneren van de nieuwe woningen en voorkomt overlast voor de omgeving. Zoals in paragraaf 1.3.2 al aangegeven is het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de "Nota parkeernormen 2020-2025". Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de oorspronkelijke en de nieuwe situatie.

Oorspronkelijke situatie

In de oude Elisabeth-hof waren 78 seniorenappartementen gevestigd. Voor deze appartementen gold de oude parkeernorm voor aanleunwoningen en serviceflats, namelijk 0,6 parkeerplaatsen per appartement. Voor de oude Elisabeth-hof waren 47 parkeerplaatsen nodig.
Het aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein van de Elisabeth-hof was beperkt tot zeven: vier parkeerplaatsen aan de noordzijde - te bereiken via de Van Pallandtdreef - en drie parkeerplaatsen aan de zijde van de Prins Bernhardstraat. Het overige parkeren (40 auto's) vond plaats in de openbare ruimte langs de omliggende straten of bij de nabijgelegen voorzieningen. Deze parkeerplaatsen zijn vrijgekomen als gevolg van de sloop van het gebouw.

Nieuwe situatie

De parkeernorm voor huurappartementen in de sector 'hoog (klasse 3)' in 'rest bebouwde kom' bedraagt 1,7 parkeerplaatsen per appartement, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor 34 appartementen zijn (afgerond) 58 parkeerplaatsen nodig; 48 voor bewoners en 10 voor bezoekers.

Het ontwerp van de binnenhof in het plangebied omvat 48 parkeerplaatsen, waardoor alle bewoners een parkeerplaats op de binnenhof kunnen vinden. Het bezoekersparkeren vindt plaats in het openbare gebied, door gebruik te maken van 10 van de 40 vrijgekomen parkeerplaatsen. Per saldo is er sprake van een afname van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied. Er wordt aan de gestelde norm voldaan.

De aanleg en instandhouding van 48 parkeerplaatsen op het eigen terrein is geborgd door opname van een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3.2 van de planregels.

3.4 Groen en water

Het onbebouwde gedeelte tussen het nieuwe gebouw en de bestaande Fonteijnhof wordt ingericht als binnenhof met ruimte voor parkeren en groen. Door deze functies te verweven wordt geen strikte scheiding gemaakt tussen het 'harde' parkeerterrein en het 'zachte' groen, wat zal leiden tot een aangenaam beeld en een aangename sfeer.
De waardevolle boom aan de zuidoostzijde van de binnenhof blijft behouden. Het nieuwe groen zal bestaan uit bomen/boomgroepen, struiken, hagen en gras.

De nieuwe situering van het gebouw maakt het mogelijk een ruimtelijk contact te leggen tussen de binnenhof en De Volencampen. Dit is een stedenbouwkundige meerwaarde.

De structuur van A-watergangen langs de Van Pallandtdreef en de Anthony van Lalainglaan blijft onveranderd. De groene oevers en de hagen rondom het nieuwe gebouw geven deze een eigen plek in zijn omgeving.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.
Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.
De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan zijn echter geen van de nationale belangen aan de orde.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is sprake vanaf twaalf woningen. Hoewel het plan per saldo een afname van het aantal woningen omvat, is door de verandering van het type woningen sprake van een stedelijk ontwikkeling.

In paragraaf 4.3.2 is de behoefte aan het voorgenomen aantal en type woningen opgenomen.
De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van Culemborg, waardoor er in het kader van de 'Ladder' geen nadere afweging nodig is.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:
- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Het plan wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland heeft de status van structuurvisie. In de omgevingsvisie zijn twee hoofddoelen vervat die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:
1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Een gezonde economie met een aantrekkelijke vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. De provincie richt zich onder meer op een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.
Onderhavig plan voorziet in de vervangende nieuwbouw van een appartementencomplex. Daarmee wordt invulling gegeven aan de verbetering van de kwaliteit van een bestaande woonvoorziening.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap, een gezonde en veilige leefomgeving, en een robuust bodem- en watersysteem.
Door gebruik te maken van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied hoeft geen inbreuk te worden gedaan op het landschap. Het bouwplan zal worden afgestemd op de huidige woonwensen en geeft invulling aan een gezonde en veilige leefomgeving.

Conclusie
Het plan past binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland (inclusief Actualisatieplan 6, 19 december 2019) stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

In de omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als deze in overeenstemming zijn met een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda, of onder voorwaarden vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda.

Een toetsing van het plan aan de regionale woonagenda is opgenomen in paragraaf 4.3.2.

Conclusie
Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Culemborg 2030

In de Structuurvisie Culemborg 2030 is de gemeentelijke visie op het gebied van ruimtelijke ordening opgenomen, met het jaar 2030 als tijdshorizon. De structuurvisie betreft een kaderstellend document voor ruimtelijke plannen.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de structuurvisiekaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE STRUCTUURVISIEKAART

De Structuurvisie maakt onderscheid in bestaande woongebieden en ontwikkelingslocaties (inbreiding en uitbreiding). Het plangebied is onderdeel van een bestaand woongebied en niet als ontwikkelingslocatie aangegeven, omdat deze ten tijde van vaststellen van de structuurvisie nog niet actueel was. Nabij het plangebied ligt een cluster van voorzieningen, zoals in de gebiedsanalyse nader is uitgewerkt.

De vervangende nieuwbouw van appartementen is niet expliciet opgenomen in de structuurvisie, maar wordt (uiteraard) ook niet uitgesloten. De ligging nabij een cluster van voorzieningen is gunstig.

Conclusie
Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Structuurvisie Culemborg 2030.

4.3.2 Woningbouwbeleid

Woningbehoefte
De gemeente Culemborg vormt met acht andere gemeenten de Regio Rivierenland. In 2015 heeft de Regio het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2015-2025 en de regionale woonagenda vastgesteld. Op basis van lokale woningbehoefteonderzoeken en provinciale prognoses hebben alle gemeenten een woningbouwprogramma opgesteld. Het woningbehoefteonderzoek en Woonvisie van de gemeente Culemborg stammen uit 2016 en 2017.

Als we kijken naar de bevolkingsprognose in relatie tot woningbouw in de gemeente Culemborg dan geeft de huishoudensontwikkeling aan wat de behoefte aan het aantal woningen is voor een bepaalde gemeente. Op basis van de bevolkingsprognose 2019 van de provincie zal tot zeker na 2050 de huishoudensontwikkeling van de gemeente Culemborg stijgen.

Woningtype
Actuele data van Primos, data op het gebied van woningbouw, ondersteunen de woonvisie en woningbehoefteonderzoek uit 2016/2017.
Uit de gegevens van Primos 2019 blijkt dat de gemeente Culemborg een diversiteit aan woningtypen nodig heeft. Sociale huurwoningen maken daar ook onderdeel vanuit. De te realiseren huurwoningen zijn driekamerappartementen van circa 70 m² gebruiksoppervlakte, die levensloopbestendig zijn (rolstoelvoorbereid). Met dit type appartementen wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar kleine woningen voor alleenstaanden, senioren of een-ouder gezinnen.

Conclusie
Het plan past binnen het regionale woningbouwbeleid.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Verkennend bodemonderzoek

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft SGS Search uit Heeswijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Van Pallandtdreef 10 te Culemborg" (7 september 2018, nr. 25.18.00330.1). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Tijdens het bodemonderzoek is een sterk verhoogde concentratie van nikkel in de bovengrond aangetroffen waarvan de omvang niet bekend is. SGS Search adviseert om een nader bodemonderzoek uit te voeren om de ernst en omvang van de nikkel verontreiniging vast te stellen.

Nader bodemonderzoek

Op 29 mei 2020 heeft SGS Search uit Heeswijk een nader bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Nader bodemonderzoek Van Pallandtdreef 10 te Culemborg" (nr. 25.18.00330.2). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

Uit het nader bodemonderzoek volgt dat:

- in de bodem zich geen verhoogde waardes voor OCB bevinden en hooguit een lichte verontreiniging met nikkel, waardoor er voor de bodem vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering bestaat voor het toekomstig gebruik;
- aangeraden wordt de volledig gravellaag langs het water zintuiglijk te ontgraven in verband met de toekomstige bouwwerkzaamheden.

In voorbereiding op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen (en daarmee het ontgraven van de gravellaag langs het water) wordt een plan van aanpak opgesteld.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft uitsluitend woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Zoals reeds vermeld is het plangebied onderdeel van een zone met maatschappelijke functies, waaronder artsenpraktijken (SBI-code 8621). Artsenpraktijken behoren tot categorie 1-bedrijven met een richtafstand van 10 meter. De werkelijke afstand van het nieuwe gebouw tot de omliggende praktijken (inclusief parkeerterreinen) bedraagt meer dan 11 meter. Er wordt daarmee aan de richtafstand voldaan. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van dit aspect.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

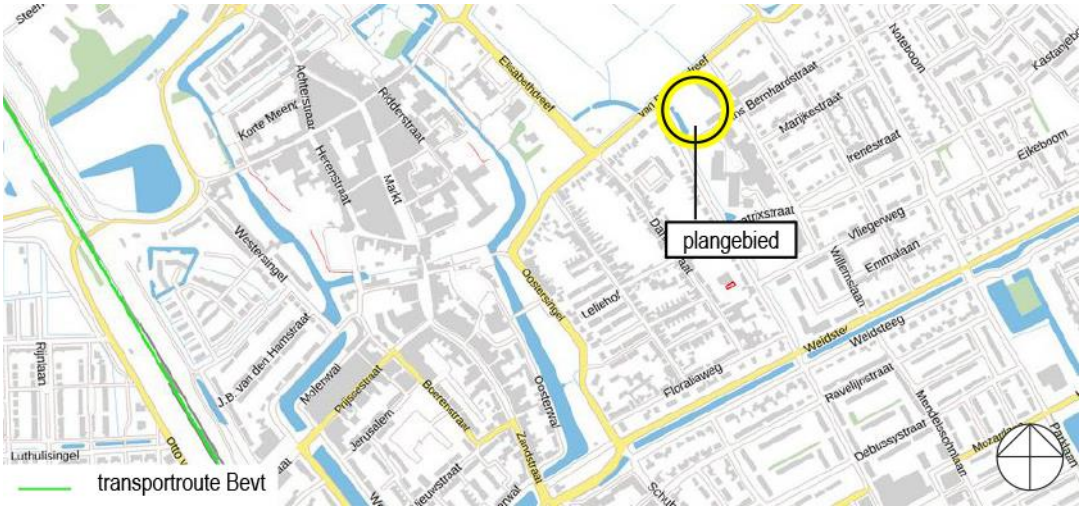
5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

In de bestaande situatie is er sprake van 78 kleine seniorenappartementen, bedoeld voor één persoon. Het plan omvat de bouw van 34 appartementen voor één- en tweepersoons huishoudens, waarin derhalve maximaal 68 personen kunnen wonen. Het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft neemt af.

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Daarop is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen relevante inrichtingen en buisleidingen liggen.



UITSNEDE RISICOKAART NEDERLAND

Het plangebied ligt daarentegen wel binnen het invloedsgebied groepsrisico van de spoorlijn Utrecht-Meteren waarvan het traject door Culemborg is opgenomen in het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn bedraagt ongeveer 1 kilometer en is derhalve meer dan 200 meter. Daarmee ligt het plangebied niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (200 meter-zone). Daarnaast ligt het ook niet binnen een veiligheidszone en een plasbrandaandachtsgebied van dit spoor. Bij een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor Utrecht-Meteren kunnen toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen en in het plangebied terecht komen. Als rechtstreeks gevolg hiervan kunnen personen komen te overlijden.

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes 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.

De Veiligheidsregio heeft op 24 maart 2020 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (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 vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen 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.

5.1.3.3 Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding
Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse
Tot voor kort bevatte het plangebied 78 woningen. Onderhavig plan bestaat uit 34 woningen, waardoor het aantal geurgehinderden afneemt. Het plangebied ligt bovendien op grote afstand van veehouderijen. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is niet nodig.

5.1.4.3 Conclusie
Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaai

Op de wegen en straten on de omgeving van het plangebied is het 30 km/uur-regime van toepassing. Dat betekent dat er in het kader van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht is ten aanzien van het verkeerslawaai.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang aan te tonen dat er ondanks het ontbreken van onderzoeksplicht sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect verkeerslawaai. Hiertoe heeft Cauberg Huygen uit Son een onderzoek uitgevoerd: rapport "Elisabeth-hof te Culemborg - nieuwbouw 34 woningen; akoestisch onderzoek wegverkeer" (24 januari 2019, nr. 05038-47474-02). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.
Uit het akoestisch onderzoek volgt dat er op de noordwestgevel (zijde Van Pallandtdreef) en de zuidwestgevel (zijde Anthony van Lalainglaan) gevelbelastingen tot boven 53 dB zijn berekend. Dat betekent dat een standaard gevel onvoldoende geluidwering heeft om een aangenaam binnengeluidniveau van 33 dB te creëren. Bij het ontwerp van de woningen moeten specifieke geluidsmaatregelen worden meegenomen.

De resultaten uit het akoestisch onderzoek vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig plan omvat 34 woningen en betreft per saldo een afname van het aantal woningen. Het betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.
In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

In het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is een Monitoringstool opgezet. Ter plaatse van onderhavige locatie zijn onderstaande waarden van toepassing.

categorie	grenswaarde	2018	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO_2	40 µg/m³	<35 µg/m³	<35 µg/m³	<35 µg/m³
jaargemiddelde concentratie PM_{10}	40 µg/m³	<35 µg/m³	<35 µg/m³	<35 µg/m³
jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5}$	25 µg/m³	<20 µg/m³	<20 µg/m³	<20 µg/m³
overschrijdingsdagen per jaar gemiddelde concentratie PM_{10}	35	<35	<35	<35

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

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 de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode.

Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0" gehanteerd. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

Analyse
Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 600 meter rondom het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

Geitenhouderijen
Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km 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.

Analyse
Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. Het plangebied ligt op circa 800 meter van de geitenhouderij Achterweg 5A waar 940 geiten worden gehouden. (Geitenhouderijen met minder dan 100 geiten zijn buiten beschouwing gelaten.) De afstand bedraagt minder dan 2 km, waardoor er een invloed is op de volksgezondheid van de personen binnen het plangebied. Deze invloed neemt echter af, omdat er als gevolg van onderhavig plan een afname van het aantal personen binnen het plangebied is. Hiermee is sprake van een gunstige situatie.

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt
Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse
De gronden rondom het plangebied zijn niet in gebruik zijn voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Geconcludeerd

wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Deze zone wordt de indicatieve zone genoemd.

Analyse

De afstand van het plangebied tot hoogspanningsverbindingen is zeer groot. De verbinding Tiel-Culemborg (50 kV) ligt op een afstand van circa 1.850 meter. De indicatieve zone van deze verbinding bedraagt 50 meter aan weerszijden van de leiding. Het plangebied ligt daar ruim buiten. Er is geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van hoogspanningsverbindingen.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.8.2 Analyse

Het plan leidt tot een afname van het aantal woningen en valt daarmee niet onder de activiteit D11.2 - de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen - zoals genoemd in de bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage. Er is daarom geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.8.3 Conclusie

Er heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waaruit volgt dat het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Archeologische dubbelbestemming

De gemeente Culemborg heeft haar archeologiebeleid vastgelegd middels dubbelbestemmingen in het "Paraplubestemmingsplan Archeologie". Zoals uit paragraaf 1.3.3 al bleek gaat het ter plaatse van het plangebied om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een diepte van meer dan 2 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.000 m². De oppervlakte van het bouwplan is groter, hetgeen aanleiding heeft gegeven tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Uitgevoerd onderzoek

ArcheoPro uit Eijsden heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Elisabethhof, Culemborg, Gemeente Culemborg, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek" (29 januari 2014, nr. 13101). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

ArcheoPro heeft het inventariserend veldonderzoek ingestoken met de middelhoge verwachtingswaarde als vertrekpunt. Uit het onderzoek volgt dat er in het westelijk deel van het plangebied geen indicatoren gevonden zijn, die om vervolgonderzoek vragen. De gevonden indicatoren in het oostelijk deel van het plangebied geven volgens ArcheoPro mogelijk wel aanleiding vervolgonderzoek te doen.

Het onderzoeksrapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst Rivierenland die namens het bevoegd gezag, de gemeente Culemborg, optreedt. De omgevingsdienst acht vervolgonderzoek niet belangwekkend genoeg en adviseert tot vrijgave van de bodem voor wat betreft archeologische vondsten.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Vanwege de vrijgave van de bodem is het niet (meer) noodzakelijk regels voor de bescherming van archeologische waarden op te nemen. Voorliggend plan bevat daarom geen archeologische dubbelbestemming en ook geen vantoepassingverklaring van het "Paraplubestemmingsplan Archeologie".

Toevalsvondst
Ondanks zorgvuldig onderzoek kan bij graafwerkzaamheden alsnog gestuit worden op archeologische resten: een toevalsvondst. Daarbij geldt het volgende protocol:

- indien bij de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden archeologische resten aan het licht komen dan wel dat men redelijkerwijs kan vermoeden dat het om archeologische resten handelt, dienen deze zo spoedig mogelijk gemeld te worden. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht artikelen 5.10 en 5.11 Erfgoedwet.
- Opdrachtgever verplicht de aannemer(s) dan ook om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de graafwerkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten zo spoedig mogelijk te melden bij de lokale overheid, de gemeente en (eventueel in samenspraak met de lokale overheid) bij de Minister van OCW, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.
- Indien de vondst belangwekkend geacht wordt, wordt deze conform artikel 5.10 lid 2 Erfgoedwet ter beschikking gesteld voor nader onderzoek.

5.2.1.3 Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plangebied grenst echter wel aan de cultuurhistorisch waardevolle Volencampen, die zijn opgenomen binnen het beschermde stadsgezicht van Culemborg. Daartoe behoort ook de Van Pallandtdreef met zijn aangrenzende waterlopen. Het plangebied heeft indirecte invloed op de cultuurhistorische waarden van het gebied De Volencampen, met name doordat de nieuwe bebouwing mede de rand van het gebied bepaalt.

Hoewel nergens rondom De Volencampen een gebouw met deze hoogte staat, wordt een gebouw van vier bouwlagen op de voorgenomen locatie acceptabel geacht, omdat:

- ter plaatse tot voor kort een robuust gebouw van drie bouwlagen met kap stond, waarvan een zijgevel georiënteerd was op De Volencampen;
- in het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat aan de gevel aan de zijde van De Volencampen voldoende verfijning moet worden aangebracht om *"een prettige menselijke maat te creëren"*;
- over het bouwplan inmiddels positief is geadviseerd door de Commissie Erfgoed & Ruimte van de gemeente Culemborg.

Het plan is direct noch indirect een aantasting van cultuurhistorische waarden.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Gezien de ruime afstand tot natuurgebieden, gaat het in dit kader uitsluitend om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Bijlage 6 bevat een stikstofdepositie-onderzoek waarbij zowel de bouwfase als de gebruiksfase is beoordeeld. Uit het onderzoek volgt dat er aan de grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden wordt voldaan.

Soortenbescherming

Het plan omvatte handelingen die tot een verstoring van beschermde soorten zouden kunnen hebben geleid. Het betrof de sloop van het oude gebouw en het verwijderen van opgaande beplanting. Deze handelingen hebben inmiddels plaatsgevonden op basis van een door de provincie Gelderland verleende ontheffing en met inachtname van gedane aanbevelingen. Er is op dit moment sprake van een braakliggend terrein.

De nog uit te voeren handelingen, zoals de bouw van het nieuwe gebouw en de aanleg en inrichting van het buitenterrein (met verharding en beplanting) leiden normaal gesproken niet tot verstoring van beschermde soorten. Daarbij wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden
Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie
Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.
De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid
In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau
- Het Nationaal Waterplan
  Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

De provincie Utrecht stelt kaders en ontwikkelt beleid voor schoon, mooi, veilig en voldoende water in Utrecht. Dit is vastgelegd in het Bodem- Water- en Milieuplan. Voor water heeft de provincie drie prioriteiten:

- waterveiligheid en wateroverlast
- schoon en voldoende oppervlaktewater
- een ondergrond met schoon en voldoende grondwater

5.3.2.3 Waterschap Rivierenland

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Waterschap
  In dit plan is beschreven wat het waterschap wil bereiken en op welke manier. De aspecten van het beheer van waterkeringen, het watersysteem en de afvalwaterketen zijn in dit plan geïntegreerd.
- Brochure Partners in Water
  In de brochure Partners in Water worden vier thema's benoemd waaraan aandacht moet worden besteed in een watertoets: waterneutraal inrichten, schoon inrichten, veilig inrichten en bijzondere wateren en voorzieningen. In deze watertoets wordt hieraan op de volgende wijze invulling gegeven.
  1. Waterneutraal inrichten.
  2. Schoon inrichten.
  3. Veilig inrichten.
  4. Bijzondere wateren en voorzieningen.
- Samen door één buis
  Deze nota is primair gericht op het samen (gemeenten en waterschap) beheersen van lozingen uit de riolering en het zo bijdragen aan een goede waterkwaliteit en leefomgeving.

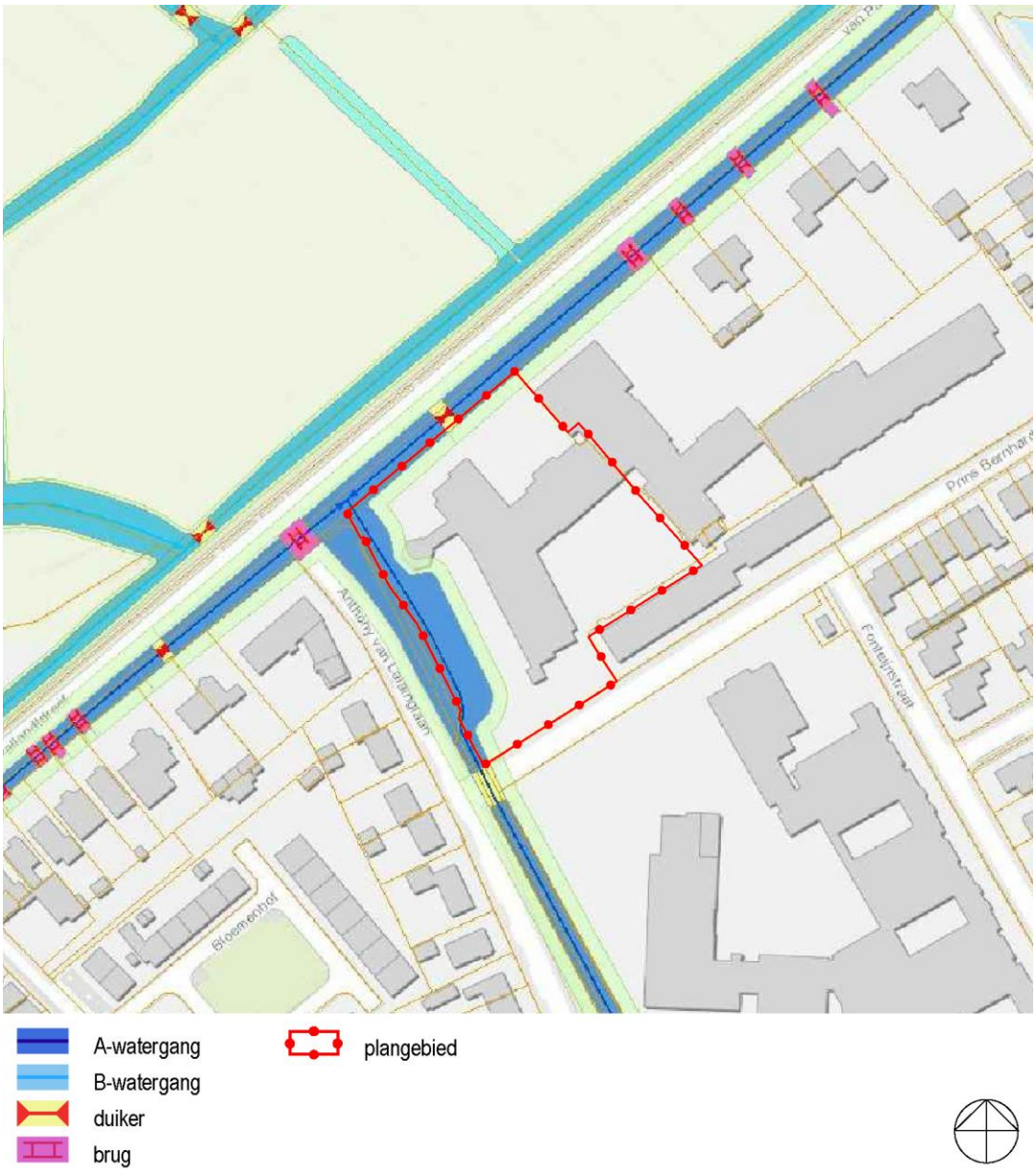
5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een kleibodem. De waterdoorlatendheid daarvan is slecht.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater in en nabij het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding.



OPPERVLAKTEWATER

De watergangen die parallel lopen aan de Van Pallandtdreef en de Anthony van Lalainglaan betreffen A-watergangen bekend als 005703 respectievelijk 005661.

5.3.3.3 Grondwater

Voor projecten die liggen in het beheergebied van Waterschap Rivierenland is het zomerpeil van belang. Het zomerpeil ter plaatse bedraagt 1,6 meter +NAP. De maaiveldhoogte bedraagt circa 3,6 meter +NAP.

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning. Binnen het plangebied liggen bovendien geen persleidingen of wegen van het waterschap.

5.3.4 Hemelwater

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verharde en onverharde oppervlakten in de oorspronkelijke en nieuwe situatie, en het verschil. Het betreft een benadering van de getallen.

omschrijving	**oorspronkelijk**	**nieuw**	**verschil**
bebouwing	1.454 m²	1.067 m²	-/- 387 m²
gesloten verharding	740 m²	829 m²	89 m²
halfverharding	0 m²	612 m²	612 m²
groen/water	3.206 m²	2.892 m²	-/- 314 m²
plangebied	**5.400 m²**	**5.400 m²**	**0 m²**

Uit de tabel volgt dat de oppervlakte van bebouwing en verharding in de oorspronkelijke situatie 2.194 m² bedraagt. De oppervlakte van bebouwing en verharding in de nieuwe situatie bedraagt 2.202 m², waarbij de halfverharding voor 50% is meegenomen. Daarmee zijn de oppervlakten in de oorspronkelijk en nieuwe situatie (nagenoeg) gelijk (het verschil is minder dan 0,5%).

Het hemelwater vanaf het gebouw en verharde oppervlakken wordt via een gescheiden systeem op het oppervlaktewater geloosd. Het volgt daarmee de werkwijze van de oorspronkelijke situatie.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Anthony van Lalainglaan geloosd worden.

5.3.6 Aandachtspunten voor het aanleggen/bouwen

1. Bij ondergronds bouwen moet rekening gehouden worden met de relatief hoge grondwaterstand in het gebied. Hiermee wordt voorkomen dat er wateroverlast ontstaat.
2. Om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen mogen er geen uitlogende materialen toegepast.

HOOFDSTUK 6 HAALBAARHEID

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

6.1 Financieel

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijk

Onderdeel van de voorbereiding is het voeren van een dialoog met de omwonenden van het plangebied. Een verslaglegging daarvan is opgenomen als bijlage 7.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.
Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3 Algemene regels
Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)
In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Water (artikel 3)
De A-watergang , voor zover gelegen binnen het plangebied, is in de bestemming 'Water' vervat. Ter plaatse betreft de waterhuishouding de hoofdfunctie en mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de waterhuishoudkundige functie.

Wonen (artikel 4)
Het nieuwe appartementengebouw heeft de bestemming 'Wonen'. Er zijn maximaal 34 gestapelde woningen toegestaan. Het gebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale hoogten zijn aangeduid. Dit artikel bevat tevens een voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Anti-dubbeltelregel (artikel 5)
In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)
In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht (artikel 8)
Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 9)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 oktober 2020 tot en met 26 november 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitplan**

Bijlage 2 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 3 **Nader bodemonderzoek**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek wegverkeer**

Bijlage 5 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 6 **Stikstofdepositie-onderzoek**

Bijlage 7 **Verslag omgevingsdialoog**

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Elisabeth-hof, Culemborg met identificatienummer NL.IMRO.0216.BPElisabethhof-VSG1 van de gemeente Culemborg

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

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 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 bebouwing
één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken geen gebouwen zijnde

1.7 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, een aan-huis-verbonden bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke

1.8 bestaande situatie

a. t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b. t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.11 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

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

1.17 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

1.18 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, 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 zoals escortservices en bemiddelingsbureaus

1.19 functie

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

1.20 gebouw

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

1.21 gestapelde bebouwing

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten

1.22 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding

1.23 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen

1.24 seksinrichting

een 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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar

1.25 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.26 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)

1.27 voorgevellijn

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

1.28 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is c.q. moet worden georiënteerd

1.29 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

de afstand
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is

de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

de goothoogte van een bouwwerk
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

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

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

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

de 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

de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren)

de ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk

het peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 meter;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 meter.

2.2 Ondergronds bouwen

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

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, onder meer ten behoeve van de waterberging;
b. waterpartijen;
c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen, bermen en oevers.

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, geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
c. parkeren;
d. groenvoorzieningen, inclusief speelvoorzieningen;
e. tuinen, erven en verhardingen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dient de aangegeven bebouwingstypologie te worden aangehouden;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven;
c. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
d. overschrijding van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, met dien verstande dat:
    1. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter uit de voorgevel;
    2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 meter;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
f. in afwijking van het onder b bepaalde mogen bijbehorende bouwwerken, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 100 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Binnen deze bestemming 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 of bedrijf;
d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van de in 4.1 bedoelde woningen, zonder aanleg en instandhouding van 48 parkeerplaatsen binnen deze bestemming.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.1 onder 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 bedraagt;
b. het bepaalde in 4.3.1 onder b, c, d en e van overeenkomstige toepassing is.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk 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 woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. van de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
    1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer dan 2 meter bedraagt;
    2. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
d. van de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 zal bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter zal bedragen;
e. van de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van reclamemasten tot maximaal 35 meter;
    2. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 meter;
    3. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter;
f. van bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak zal bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

7.2 Voorwaarden

a. De in 7.1 bedoelde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien hierdoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig wordt aangetast.
b. Er zal sprake zijn van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang indien:
    1. de bebouwingskarakteristiek (vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd, specifieke bouwaanduiding - patio) wordt aangetast;
    2. de karakteristiek van de open ruimte wordt aangetast;
    3. de historische of stedenbouwkundige betekenis van bebouwing wordt aangetast.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Elisabeth-hof, Culemborg'

VASTSTELLINGSBESLUIT [P.M.]

BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL