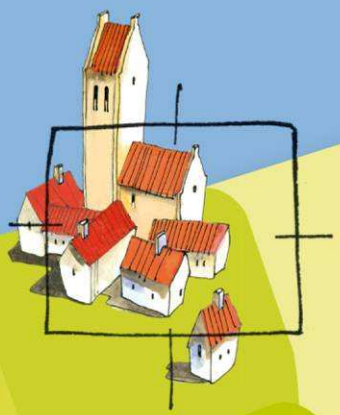
Bestemmingsplan Diverse ontwikkelingen Buitengebied

Culemborg

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Diverse ontwikkelingen Buitengebied

O N T W E R P

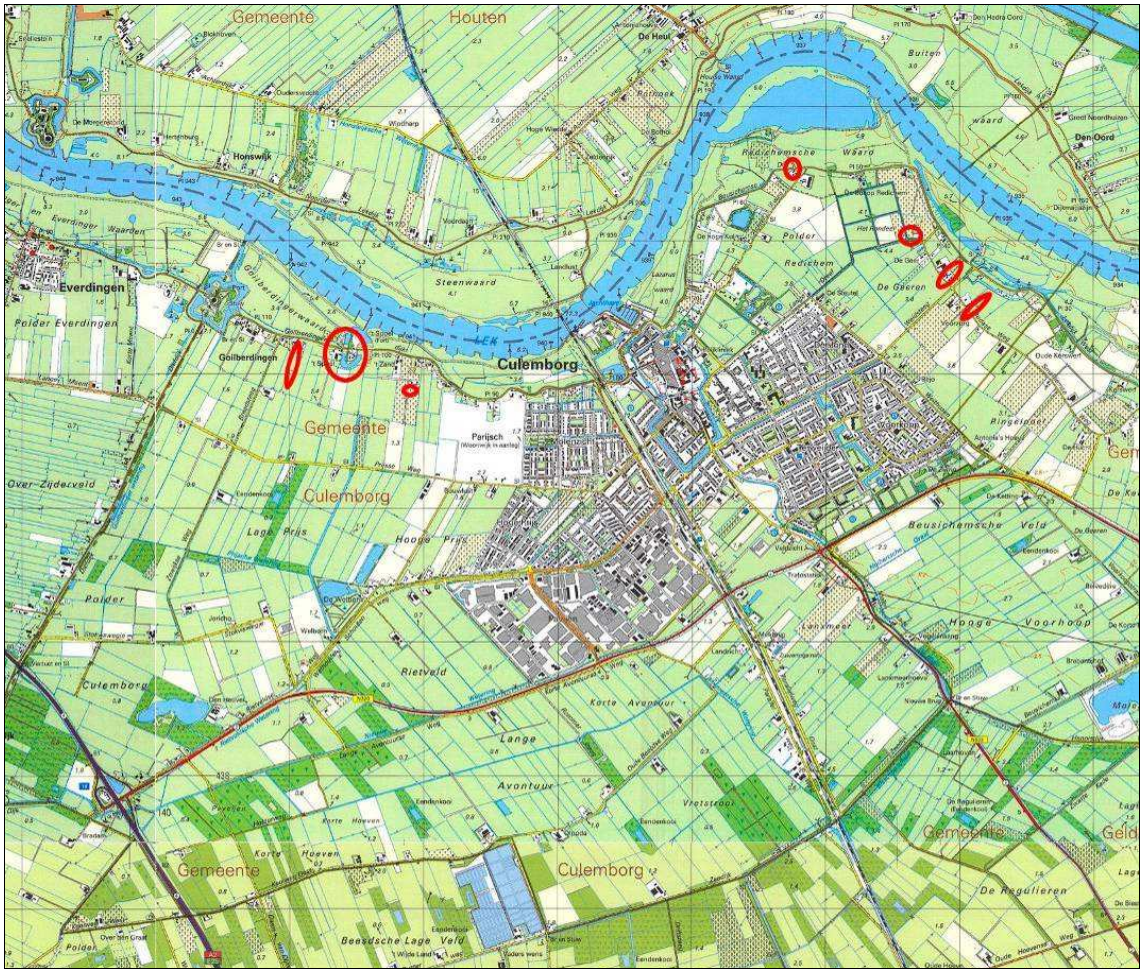
Inhoud

Toelichting en bijlage
Planregels
Verbeelding

24 november 2010
Projectnummer 034.00.00.00.30

Ideeën voor een plek

O v e r z i c h t s k a a r t



Topografische kaart met in rood de plangebieden.

T o e l i c h t i n g

I n h o u d s o p g a v e

1 Inleiding 9
1.1 Aanleiding 9
1.2 Nieuwe ontwikkelingen 9
1.3 Opbouw van de toelichting 10

2 Relevant beleid 11
2.1 Provinciaal en regionaal beleid 11
2.1.1 Streekplan Gelderland 2005 11
2.1.2 Regionaal beleid vrijgekomen agrarische bebouwing 13
2.1.3 Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen, 13
2.2 Gemeentelijk beleid 14
2.2.1 Landschapsontwikkelingsplan 14
2.2.2 Nota Beleidsuitgangspunten functieverandering monumentale gebouwen in het buitengebied 16
2.2.3 Bestemmingsplan Buitengebied 18

3 Bestaande en toekomstige situatie 19
3.1 Goilberdingerdijk 44 19
3.2 Werk aan 't Spoel 21
3.3 Goilberdingerdijk 37 24
3.4 Achterweg 7 25
3.5 Locatie Langedreef 26
3.6 Hamseweg 5 28
3.7 Oudaseweg 5 29

4 Uitvoerings-aspecten 31
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 31
4.2 Bodem 34
4.3 Ecologie 34
4.4 Geluid 37
4.5 Externe veiligheid 38
4.6 Verkeer 39
4.6.1 Verkeersontsluiting 39
4.6.2 Toename verkeersbewegingen 39
4.6.3 Parkeren 39
4.7 Luchtkwaliteit 40
4.8 Water 41
4.9 Kabels, leidingen en gsm-masten 43
4.10 Conclusie 43

5 Wijze van bestemmen 45
5.1 Inleiding 45

5.2 Nadere toelichting op de planregels 46
5.2.1 Inleidende regels 46
5.2.2 Bestemmingsregels 46
5.3 Bestemmingen 47

6 Procedures 51
6.1 Procedures 51
6.2 Handhaving 51

7 Economische uitvoerbaarheid 53
7.1 Economische uitvoerbaarheid 53
7.2 Exploitatieplan 53
7.3 Planschade 54

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Gemeente Culemborg heeft in 1998 het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. De gemeente heeft gepland dit bestemmingsplan in de komende jaren te actualiseren. Recentelijk zijn er diverse verzoeken binnengekomen die niet in het geldende bestemmingsplan Buitengebied passen. De gemeente is voornemens om vooruit lopend op de actualisering van het Bestemmingsplan Buitengebied, haar medewerking te verlenen aan deze ontwikkelingen in het buitengebied.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet in het ter plaatse geldende Bestemmingsplan Buitengebied (1998). Om die reden is de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het plan beslaat een zevental locaties in het buitengebied. Voorliggend plan loopt hiermee vooruit op een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.2 Nieuwe ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan maakt een zevental nieuwe ontwikkelingen mogelijk die op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk zijn. Het gaat hierbij om de volgende locaties (van west naast oost).

	Adres	**Nieuwe ontwikkeling**
A	Goilberdingerdijk 44	Mogelijkheid tot realiseren extra woning achter op perceel, in ruil voor sloop bijgebouwen
B	Werk aan 't spoel (Goilberdingerdijk)	Binnen bestaande maatschappelijke bestemming horecafunctie mogelijk maken
C	Goilberdingerdijk 37	Bijgebouw bij hoofdgebouw (wonen) betrekken. Hierbij wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt
D	Achterweg 7	Het opnemen van een woonbestemming voor bestaande monumentale schuur (geen nieuwe bebouwing)
E	Lange Dreef ongenummerd	Mogelijkheid tot realiseren van een reguliere woning op de locatie van bestaande recreatiewoning, in ruil voor sloop bijgebouwen op andere locatie in buitengebied.
F	Hamseweg 5	Mogelijkheid tot realiseren extra woning achter op perceel, in ruil voor sloop bijgebouwen
G	Oudaseweg 5	Bestaande paardenpension met recreatiewoning planologisch regelen

1.3
Opbouw van de toelichting

Hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt per thema ingegaan op de bestaande situaties en de toekomstige ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 komen uitvoeringsaspecten waaronder natuurwaarden, milieu en externe veiligheid aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische uitwerking van het plan. Ten slotte zal in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid aan de orde komen.

Relevant beleid 2

2.1 Provinciaal en regionaal beleid

2.1.1 Streekplan Gelderland 2005

In verband met de ontwikkelingen in de land- en tuinbouw verliezen veel gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Daarnaast bestaat bij agrariërs de wens om bedrijfsgebouwen deels te gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. In het Streekplan Gelderland 2005 heeft de Provincie Gelderland daarom beleid geformuleerd ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing.

Door functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied kan een bijdrage geleverd worden aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarnaast kan er tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte wonen en werken in het buitengebied.

De provincie Gelderland wil bevorderen dat vrijkomende (bedrijfs)gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat door de initiatiefnemer voor de functieverandering een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies aan het buitengebied. Het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied kent de volgende doelen:

- niet-agrarische nevenfuncties bij agrarische bedrijven toestaan;
- de behoefte aan wonen en werken in het landelijk gebied accommoderen, waarbij een impuls gegeven kan worden aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- aan het buitengebied geboden niet-agrarische bedrijvigheid de ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een combinatie van hergebruik en sloop van vrijgekomen gebouwen.

Functieverandering naar wonen

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Het uitgangspunt voor gemeenten is om voor het accommoderen van de regionale behoefte aan wonen in het buitengebied in eerste instantie gebruik te maken van vrijgekomen (agrarische) gebouwen. Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere

wooneenheden plaatsvinden en komen zoveel mogelijk in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan.
Uitgangspunt bij functieverandering naar wonen is dat tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging wordt gereduceerd. Het resterende oppervlak kan hergebruikt worden voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en/of bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Bij uitvoering van de regeling 'ruimte voor ruimte' kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen.

Functieverandering naar werken of woonwerkcombinaties
Daarnaast is het provinciaal beleid gericht op het mogelijk maken van functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid met een maximum van 500 m² vloeroppervlak per locatie. De resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt.

Bij een functieverandering naar werken is detailhandel uitgesloten (behalve van op het bedrijf zelf gemaakte producten). Daarnaast mag de nieuwe functie geen verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben en is buitenopslag niet toegestaan. Vervangende nieuwbouw is daarnaast niet mogelijk bij functieverandering naar werken.

Nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven
Agrarische bedrijven kunnen maximaal 25% van het bebouwde oppervlak (tot een maximum van 350 m²) van de bedrijfsgebouwen gebruiken voor niet-agrarische nevenfuncties. Randvoorwaarde hierbij is dat de nevenfunctie qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt moet blijven aan de hoofdfunctie. Ook hier is geen detailhandel toegestaan (anders dan verkoop van agrarische producten), mag geen verkeersaantrekkende werking optreden en is buitenopslag niet toegestaan.

Algemene voorwaarden voor functieverandering
Het provinciaal beleid voor functieverandering kent daarnaast nog een aantal algemene voorwaarden:
- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gesitueerd zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;

- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied mag de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

2.1.2 Regionaal beleid vrijgekomen agrarische bebouwing

Als uit werking van het provinciaal beleid heeft de gemeente Culemborg samen met tien andere gemeenten een 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke mogelijkheden de gemeenten willen bieden ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. Uitgangspositie hierbij is dat de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroot wordt, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

In ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kan één woongebouw opgericht worden. Hierbij is de volgende regeling van toepassing voor sloop en vervangende nieuwbouw van woongebouwen:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsbebouwing	Nieuwbouwmogelijkheid
0-500 m^2	Geen mogelijkheden voor woningen
500-1.000 m^2	Woongebouw van maximaal 750 m^3
1.000-2.500 m^2	Woongebouw van maximaal 1.200 m^3
> 2.500 m^2	Woongebouw van maximaal 1.600 m^3

Als voorwaarde bij deze regeling geldt dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen. Als gevolg van deze voorwaarde zal er een afname van bebouwd oppervlak van ten minste 50% optreden.

2.1.3 Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen,

Er zijn in Gelderland gebieden van bovenlokaal belang voor wat betreft de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Gebieden met dergelijke bovenlokale belangen zijn door de provincie in het Streekplan Gelderland 2005 aangewezen als ‘Waardevolle landschappen’. Ze bezitten belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, die deels overlappen met natuurlijke kwaliteiten.

In het streekplan zijn voor deze Waardevolle landschappen begrenzingen weergegeven en afwegingsformules opgenomen. De inhoudelijke omschrijving is in het streekplan echter beknopt. In 2006 heeft het college van GS daarom de

Streekplanuitwerking ‘Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen’ vastgesteld. Hierin worden de kernkwaliteiten nader uitgewerkt.

Het rivierengebied en het zuiden van de Goilberdingerdijk zijn aangewezen als waardevol landschap. Belangrijke kwaliteiten in dit gebied worden gevormd door de overgang van de kleinschalige oeverwallen naar de grootschalige kommen. Hierdoor is het open gebied nog goed herkenbaar. De bewoning vond oorspronkelijk plaats op de oeverwallen en was gericht op de rivieren.

De oeverwallen bestaan uit een kleinschalig patroon van bebouwing, fruitteelt, boomteelt en andere landbouw. In tegenstelling tot de oeverwallen vond in de kommen oorspronkelijk geen bebouwing plaats. De kommen bestaan nog steeds uit grasland en worden gebruikt voor weidebouw. Ze worden van oudsher dan ook gekarakteriseerd door openheid en een gevoel van rust. Een beschrijving van de kernkwaliteiten is eveneens terug te lezen in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Culemborg (zie ook §2.2.1).

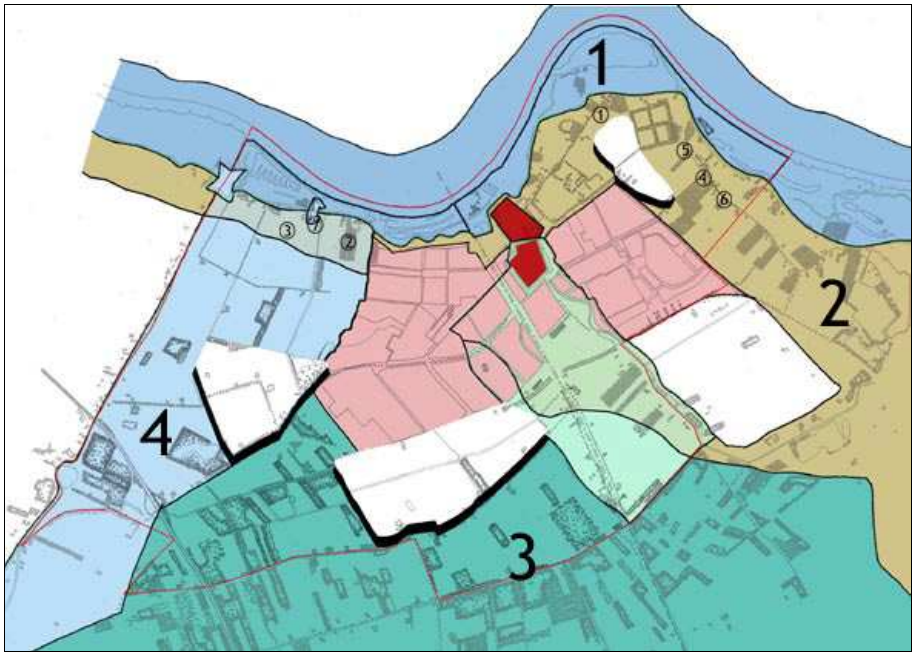
Voor ontwikkelingen in het waardevolle landschap wordt uitgegaan van de ‘ja, mits’ benadering. Iedere ontwikkelingen in het waardevolle landschap moet beoordeeld worden of de kernkwaliteiten van het landschap worden aangetast.

2.2
Gemeentelijk beleid

2.2.1
Landschapsontwikkelingsplan

In 2006 is door gemeente, in samenwerking met boeren, natuurorganisaties en bewoners uit het buitengebied het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Culemborg opgesteld. In het LOP wordt de visie gegeven over hoe er in de toekomst met het buitengebied moet worden omgegaan. Het Landschapsontwikkelingsplan biedt naast de beschrijving van de bestaande kwaliteiten, een kwaliteitsonderlegger en visiedocument voor het beoordelen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Het landschapsontwikkelingsplan onderscheidt in het buitengebied van Culemborg vier landschapseenheden met een eigen karakter:
1. Het Uiterwaardenlandschap.
2. Het Oeverwallenlandschap.
3. Het Kommenlandschap.
4. Het Linielandschap.



Ligging deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan

Per deelgebied wordt aangegeven wat de kernkwaliteiten zijn en welke potenties de gebieden hebben. Daarnaast wordt per deelgebied een aantal randvoorwaarden genoemd. In bijlage 1 is de tabel met randvoorwaarden opgenomen.

Alle locaties bevinden zich in het oeverwallenlandschap. Langs de Goilberdingerdijk staan de woningen achter de dijk, waarbij de voorgevel naar de dijk is toegekeerd. De woning op het perceel Achterweg 7 is gelegen onder aan de dijk, de andere woningen bevinden zich op wat grotere afstand van de dijk. De woningen ten oosten van de kern Culemborg gelegen, liggen op een oude stroomgordel achter de dijk. Deze woningen liggen met de achterzijde in de richting van de dijk.

De westelijke oeverwalgordel, de Lekstroomgordel 'Goilberdingen', is smaller dan de oostelijke oeverwal en is nagenoeg volgebouwd. Ook hier is het kleinschalige karakter sterk verminderd. De veelal smalle kavels van voorheen zijn tijdens de ruilverkaveling omgevormd tot grotere blokvormige percelen.

Op de oostelijke oeverwalgordel, de 'Redichem-stroomgordel', is het landschap kleinschalig en gevarieerd en zijn de hoogstamboomgaarden, boerderijen en buitenplaatsen nog terug te vinden. Het beeld van vrij besloten gedeelten tussen de boomgaarden en de buitenplaatsen wordt afgewisseld met open weidegronden en akkers. Het landgoed 'Het Bol', in de bocht van de dijk, vormt hierin een bijzonder landschappelijk cultuurhistorisch element. De meeste wegen op de oeverwal zijn voorzien van opgaande beplanting. De Hamseweg en de Oudaseweg maken hierop echter een uitzondering.

De belangrijkste elementen uit het toekomstbeeld van de oeverwallen in het landschapsontwikkelingsplan zijn:

- de afwisseling van openheid en beslotenheid;
- relatieve kleinschaligheid, met doorzichten op het silhouet van de binnenstad en op het achterliggende open kommengebied;
- langgerekte kavels, met smalle sloten naar de lager gelegen gronden daarachter;
- verspreid staande bebouwing, met de voorzijden gericht naar de dijk of weg;
- opgaande erfbeplanting, fruitbomen, leilindes, hagen en noten, waarbij de hoogstamboomgaarden afgewisseld worden met weiden;
- gebruik van inlandse loofbomen (eiken, beuken, kastanjes).

2.2.2
Nota Beleidsuitgangspunten functieverandering monumentale gebouwen in het buitengebied

In september 2009 heeft het college de 'Beleidsuitgangspunten functieverandering monumentale gebouwen in het buitengebied' vastgesteld. Deze beleidsuitgangspunten moeten een toetsingskader/beleid vormen voor functieverandering van monumentale gebouwen in het buitengebied. Het gaat hierbij om gebouwen die aangewezen zijn als rijksmonument of als gemeentelijk monument, als ook potentieel gemeentelijke monumenten. De potentiële gemeentelijke panden zijn opgenomen in de inventarisatie van panden die in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

De regionale beleidsvisie met betrekking tot vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) die in 2008 door de provincie Gelderland is goedgekeurd, heeft als belangrijke voorwaarde dat een deel van de bebouwing gesloopt zal worden. In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bebouwing worden verruimde mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woongebouwen of de verbouw van een deel van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van wonen of werken mogelijk. De regionale regeling biedt echter geen bruikbaar toetsingskader voor het veranderen van de functie van monumentale gebouwen naar wonen in het buitengebied.

Daarnaast biedt ook het geldende bestemmingsplan Buitengebied geen mogelijkheid tot functieverandering naar bijvoorbeeld een andere functie of een extra woning voor monumentale panden en kan voor panden in de bebouwde kom worden afgeweken bij omgevingsvergunning.

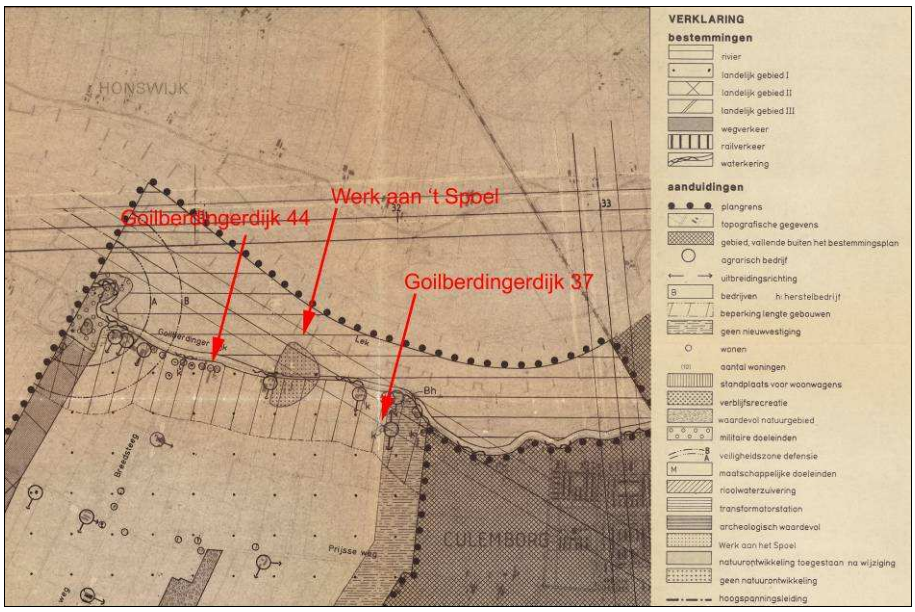
De beleidsuitgangspunten zijn er dan ook mede op gericht om een (financiële) impuls te geven aan het herstellen en verbeteren van de monumenten. Functieverandering bij monumentale panden is mogelijk als wordt voldaan aan de randvoorwaarden:

1. Behoud van cultuurhistorische waarden en/of de ensemblewaarde. De cultuurhistorische elementen moeten bij de functieverandering (zoveel mogelijk) behouden blijven. Uiteraard moet bij het opstellen van een plan voor functieverandering van het gebouw aandacht worden geschonken aan het uiterlijk van het gebouw. Het zorg dragen voor de historische kwaliteit van de bebouwing moet voorop staan.
2. Advies monumentencommissie: het oordeel van de monumentencommissie speelt in het beginstadium van de procedure een belangrijke rol. Voor de rijksmonumenten is advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de provincie nodig.
3. De cultuurhistorische elementen moeten bij een woningsplitsing zoveel mogelijk behouden blijven. Als de woningsplitsing bijdraagt aan behoud van waardevolle (bij)gebouwen, cultuurhistorische en de belevingswaarde van het landschap, wordt het verzoek in principe positief benaderd. Uiteraard zal er een afweging plaats moeten vinden ten aanzien van het uiterlijk van het gebouw en de mogelijke aantasting daarvan. In de belangenafweging voor woningsplitsing moet de cultuurhistorische waarde van het gebouw een belangrijke rol spelen.
4. Uitbreiding van bebouwing is in beginsel niet mogelijk. Het ensemble van de bebouwing moet overeind blijven. Het bijgebouw kan plaats bieden aan maximaal één woning. Oppervlakte en omvang van de bebouwing moet ook in het historisch perspectief worden geplaatst. Voorkomen moet worden dat er twee complete onafhankelijke gebouwen worden gebouwd. De bebouwing moet passen bij de uitstraling en het karakter van de aanwezige monumentale bebouwing.
5. Het is niet mogelijk om extra bijgebouwen ten behoeve van nieuwe woningen te realiseren.
6. Naast de gebouwen moet er ook aandacht zijn voor de invulling van het erf. Voorkomen moet worden dat door het aanbrengen van nieuwe erfbeplanting en/of erfafscheiding het ensemble van de gebouwen in het historisch perspectief wordt aangetast. Er zal dan ook aandacht moeten worden besteed aan de plek en de landschappelijke inpassing ervan. Bij het indienen van een schetsplan zal tevens een erfbeplantingsplan moeten worden voorgelegd. Belangrijk is dat het ensemble van gebouwen als een geheel visueel gehandhaafd blijft.
7. Eigen financiering/subsidies: Door het toestaan van de functieverandering genereert de eigenaar inkomsten. Bij het toestaan van de functiewijzing dient aanvrager verder af te zien van gemeentelijke en/of provinciale subsidiemogelijkheden.

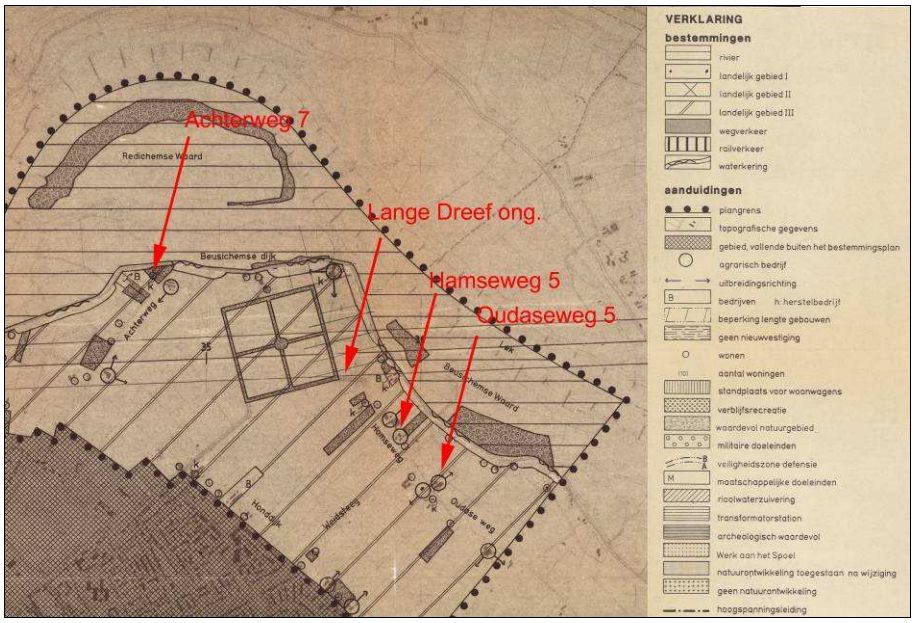
De regeling is voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie en de provincie Gelderland. De provincie heeft laten weten in beginsel in te stemmen met de regeling. Ook de monumentencommissie heeft ingestemd met de voorgestelde uitgangspunten waarbij zij voorstelt om de erfgoedconsulent van het Gelders Genootschap bij de implementatie te betrekken.

2.2.3
Bestemmingsplan Buitengebied

De verschillende locaties van de nieuwe ontwikkelingen zijn allemaal gelegen op gronden waarop het in 1998 vastgestelde ‘Bestemmingsplan Buitengebied’, van toepassing is. In het hoofdstuk 3 zal een overzicht gegeven worden van de huidige en gewenste toekomstige situatie op de verschillende locaties. Hierin zal ook kort de ter plekke geldende bestemming worden aangegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan ontwikkelingen ten westen van de kern Culemborg



Uitsnede geldend bestemmingsplan ontwikkelingen ten oosten van de kern Culemborg

3 Bestaande en toekomstige situatie

3.1 Goilberdingerdijk 44

Bestaande situatie

Aan de Goilberdingerdijk 44 bevindt zich momenteel een voormalig agrarisch bedrijf dat al enkele jaren in gebruik is als reguliere woning. Op het perceel bevinden zich naast de bedrijfswoning nog een aantal varkensstallen met een oppervlak van ruim 600 m² en een mestopslagplaats (circa 60 m²).

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming.

Luchtfoto bestaande situatie (bron: GoogleEarth)

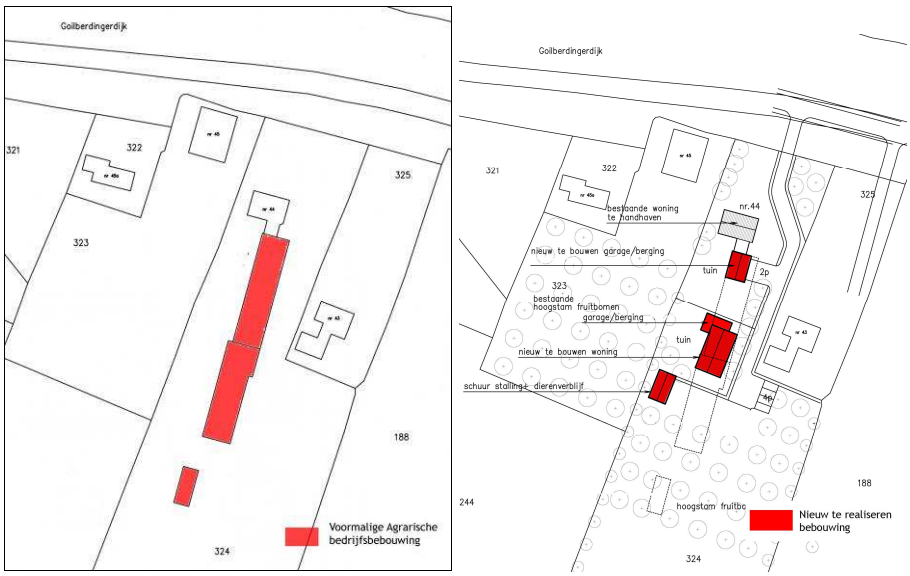
Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is van plan om de varkensstallen (circa 750 m^2) te slopen en het perceel opnieuw in te richten. De bestaande (bedrijfs)woning zal behouden

blijven. Bij de woning zal een nieuw bijgebouw (circa 60 m^2) worden gerealiseerd.

Achter de bestaande woning zal een nieuwe woning (circa 150 m^2) met bijgebouw (circa 60 m^2) worden teruggebouwd. De bestaande ontsluiting op de Goilberdingerdijk zal gehandhaafd blijven en tevens worden benut voor de ontsluiting van de nieuwe woning.

Het voorgenomen plan sluit aan bij de uitgangspunten van het Regionaal beleid vrijgekomen agrarische bebouwing.



Bestaande situatie Toekomstige situatie

(Bron: Bouwkundig Adviesburo Piet Timmer & Partners)

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJK UITGANGSPUNTEN

In de nieuwe situatie zal rekening gehouden worden met een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten. Zo zal onder andere de zichtlijn, vanaf de dijk tussen de woningen door, vrijgehouden worden. Daarnaast zal de nieuw te bouwen woning een noklijn moeten krijgen die haaks op de dijk zal liggen. Om de concrete landschappelijke invulling te laten aansluiten bij de kernkwaliteiten van het gebied zal, in overleg met de ervenconsulent van het Gelders genootschap, een inrichtingsplan opgesteld worden.

Verder zal de bestaande woning, de nieuwe woning en de daarbij behorende bijgebouwen een samenhangend geheel vormen. Dit geheel zal via een gezamenlijke toerit ontsloten worden op de dijk. De woningen worden daarnaast landschappelijk ingepast.

3.2
Werk aan 't Spoel

Bestaande situatie

Aan de Goilberdingerdijk, ten westen van Culemborg ligt het 'fort' Werk aan het Spoel. Werk aan het Spoel is een van de vele kleine forten ('werken') van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, dat is opgenomen op de werelderfgoedlijst van de UNESCO. Werk aan het Spoel is sinds 2002 eigendom van de gemeente Culemborg en is lange tijd ongebruikt en zelfs gekraakt geweest.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is het zuidelijk gedeelte van het terrein gelegen in de bestemming 'Landelijk gebied I' en bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Het noordelijke gedeelte is gelegen in de bestemming rivier.

Luchtfoto Werk aan 't Spoel(bron: GoogleEarth)

Toekomstige situatie

De gemeente Culemborg wil samen met de Stichting Werk aan het Spoel het verdedigingswerk ontwikkelen. Het is de bedoeling dat het fort een eigentijdse, aantrekkelijke en publieke ontmoetingsplaats wordt met kleinschalige activiteiten met een recreatieve, culturele of natuur-/cultuurhistorische

component. Onder andere wordt gedacht aan het organiseren van natuurexcursies, historische rondleidingen, educatieve projecten, kunsttentoonstellingen, workshops en openlucht-theatervoorstellingen.

De stichting wil het fort met behoud van cultuurhistorische waarden opnieuw inrichten. Hiertoe is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De bestaande bebouwing en bouwwerken zullen hiertoe worden omgevormd en geschikt gemaakt voor de gewenste ontwikkelingen.

HET FORTHUIS

Op het verhoogde talud op het zuidelijke gedeelte zullen de woonbarakken worden vervangen door een gebouw waarin een galerie, een horecabedrijf en restaurant gerealiseerd worden. Tevens zal er een multifunctionele ruimte worden gerealiseerd, waarin regelmatig lezingen, kamerconcerten en kunsttentoonstellingen gehouden kunnen worden. Ook kan de ruimte gehuurd worden voor recepties, workshops, vergaderingen, etcetera. In het achterste deel van het gebouw zullen een catering-/horecabedrijf en lunchrestaurant worden gerealiseerd met een terras op het zuiden, gelegen aan het water.

AMFI-OPENLUCHTTHEATER

Centraal op het zuidelijke gedeelte van Werk aan het Spoel ligt een kuil, die omgevormd zal worden tot het eerste amfi-openluchttheater in Rivierenland. Het amfitheater zal zowel door professionele als amateur theatergroepen benut kunnen worden. De voormalige bomvrije gebouwen op dit gedeelte van het Spoel zullen worden gebruikt voor opslag en kleedruimte ten behoeve van het theater.

FORTWACHTERSWONING

De voormalige fortwachterswoning direct ten noorden van de Goilberdingerdijk zal gerenoveerd en verbouwd worden tot woning met atelierruimte. De stichting acht permanente bewoning door een beheerder wenselijk, zodat naast het houden van toezicht het beheer en onderhoud van gebouwen en buitenterrein goed geregeld zal zijn. Tevens wordt er ten dienste van de woonfunctie een bijgebouw gerealiseerd achter de woning.

DE GENIELOODS

De genieloods die nu nog op het zuidelijke gedeelte staat, zal worden verplaatst naar het noorden. Het gebouw zal in gebruik worden genomen als multifunctioneel activiteitengebouw, waarin onder andere schilder-, beeldhouwcursussen en creatieve workshops gegeven zullen worden.

DAKLOOS MUSEUM

In het noordelijke gedeelte van het Werk zal ruimte worden gecreëerd voor een dakloos museum. Hier kan ‘landart’ kunst in de open ruimte worden gecreëerd en tentoongesteld. Kunst en museum staan hierbij in dienst van de natuur.

FIETSENSTALLING EN PARKEERTERREIN

Daarnaast zal ten noorden van de Goilberdingerdijk ruimte worden gerealiseerd voor het stallen van fietsen het parkeren van auto’s.

Het plan geeft een nieuwe invulling aan het gebruik van het fort. Hierdoor kan het behoud van de monumentale bebouwing worden verzekerd. Het plan sluit

dan ook aan bij de uitgangspunten van de ‘Nota Beleidsuitgangspunten functieverandering monumentale gebouwen in het buitengebied’. De groepsschuilplaatsen (bunkers) op het terrein hebben een cultuurhistorische recreatieve en culturele functie.

Definitieve inrichtingsschets Toekomstige situatie

3.3
Goilberdingerdijk 37

Bestaande situatie
Op het perceel aan de Goilberdingerdijk 37 bevindt zich momenteel een boerderij met een houten schuur. Beide gebouwen zijn aangewezen als Rijksmonument. In het geldende bestemmingsplan heeft de boerderij een woonbestemming.

Luchtfoto bestaande situatie (bron: GoogleEarth)

Toekomstige situatie
De initiatiefnemer is van plan om de monumentale schuur met de woning te verbinden met een gang. De karakteristiek van beide gebouwen zal hierbij niet worden aangetast en de schuur zal worden gerenoveerd.

De schuur zal tevens geschikt worden gemaakt voor de woonfunctie. In de schuur worden slaapvertrekken, een toilet en een badkamer gerealiseerd. Hiermee zal de oppervlakte van de woning groter worden dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

Door dit plan krijgt de schuur voor de huidige eigenaar weer een functie en zal behouden kunnen blijven. Het plan sluit dan ook aan bij de uitgangspunten van de ‘Nota Beleidsuitgangspunten functieverandering monumentale gebouwen in het buitengebied’.

3.4
Achterweg 7

Bestaande situatie

Op de hoek van de Achterweg en de Beusichemsedijk bevindt zich een voormalige boerderij met een monumentaal bijgebouw. Het bijgebouw is een gemeentelijk monument en verkeert in slechte staat van onderhoud.

Landschappelijk gezien is het perceel op een bijzonder punt gelegen. De locatie bevindt zich op de hoek van de Achterweg en de Beusichemse dijk, waardoor het perceel vanuit verschillende richtingen zichtbaar is als karakteristiek en herkenbaar punt. Het geheel vormt een karakteristieke locatie, waarop zich, naast het erf, een weide met fruitbomen en solitaire bomen bevindt.

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie een woonbestemming met daarbij de aanduiding ‘karakteristiek gebouw’.

Luchtfoto bestaande situatie (bron: GoogleEarth)

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om het bestaande monumentale bijgebouw een separate woonbestemming te geven. Hierdoor wordt het mogelijk de schuur te renoveren en te gebruiken als woning. Hierbij wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de 'Nota Beleidsuitgangspunten functieverandering monumentale gebouwen in het buitengebied'.

Doordat de schuur als woonobject gebruikt kan worden, is het voor toekomstige gebruikers of eigenaren interessant om zorg te dragen voor het behoud, herstel en onderhoud van de monumentale waarden van het pand en de daarbij behorend (hoge) kosten.

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE RANDVOORWAARDEN

Het perceel zal onder andere moeten voldoen aan de eisen die de monumentcommissie aan een dergelijke monumentale locatie stelt. Zo zal de inrichting van het erf niet mogen leiden tot een toename van verharding en zullen de monumentale en landschappelijke waarde van het perceel bewaard moeten blijven. Op het perceel zal het beeld van één samenhangend erf behouden moeten blijven. De uitgangspunten en randvoorwaarden worden in samenspraak met het Gelders genootschap opgesteld.

Belangrijk is dat bij de terreininrichting, het perceel in zijn totaliteit ontworpen dient te worden, zodat de landschapschappelijke en de monumentale waarden van het erf met de bebouwing tot hun recht komen.

3.5
Locatie Langedreef

Bestaande situatie

De initiatiefnemers bezitten aan de Lange Dreef een perceel grond van circa 1,85 hectare (kadastraal bekend Gemeente Culemborg sectie O perceel 88) Voor dit perceel heeft de initiatiefnemer in 2001 een vergunning gekregen om de bestaande schapenschuur te vervangen door een recreatiewoning. In het geldende bestemmingsplan is de recreatiewoning echter niet bestemd. Recent is op het perceel een paardenbak aangelegd.

Op het perceel komt naast de recreatiewoning en poel hoogopgaande beplanting voor, die landschappelijk sterk samenhangt met het nabijgelegen landgoed 'Het Bol'. Het Bol vormt een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol element, dat van oudsher wordt omgeven door boomgaarden en weiden. Het perceel aan de Lange Dreef vormt dan een belangrijk element in de landschappelijk structuur.

Ligging plangebied Lange Dreef(bron: GoogleEarth)

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de plaats van de huidige recreatiewoning een reguliere woning te realiseren. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van het regionale 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied'.

Omdat de initiatiefnemer zelf niet beschikt over vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, zal op een andere locatie in het buitengebied de benodigde vierkante meters gesloopt worden. Aan de Lange Dreef 35 is een voormalig agrarisch bedrijf met een aantal varkensschuren (circa 576 m^2) gelegen. De initiatiefnemer is met eigenaar van dit perceel overeengekomen dat deze schuren gesloopt zullen worden zodat op de locatie van de recreatiewoning een reguliere woning (circa 200 m^2) gerealiseerd kan worden. Netto zal het bebouwd oppervlak dan ook met 376 m^2 afnemen.

Het perceel aan de Lange Dreef 35 heeft in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming gekregen. Op de locatie zal planologisch gezien dan ook geen verandering optreden. De locatie is dan ook geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan. De sloop van de benodigde vierkante meters stallen is vastgelegd in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de eigenaar van de stallen. Hiermee is de sloop van de stallen gegarandeerd. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij de uitgangspunten van het Regionaal beleid vrijgekomen agrarische bebouwing

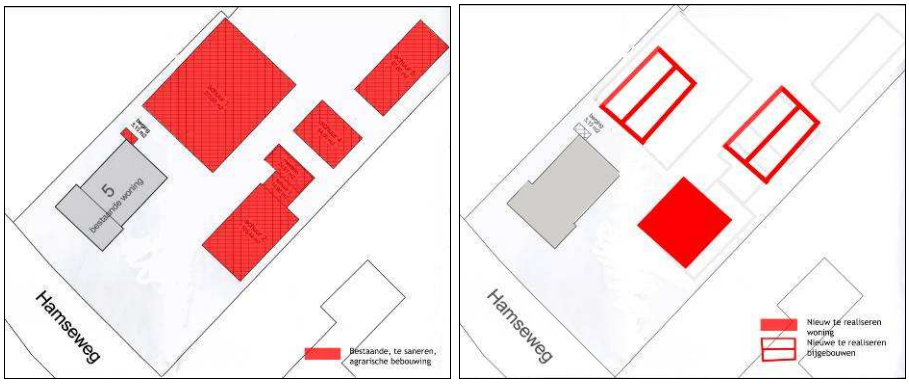
Bij het realiseren van de nieuwe woning, zal rekening gehouden worden met een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden. Voor de inrichting van het terrein zal een samenhangend inrichtingsplan opgesteld worden, waarin de samenhang met de omgeving een belangrijk uitgangspunt vormt. De opgaande beplanting zal niet worden gerooid. De locatie van de woning en het bijbehorende bijgebouw zal dan ook afgestemd moeten worden op de locatie van de waardevolle bomen op het perceel.

3.6
Hamseweg 5

Bestaande situatie

Op de locatie aan de Hamseweg 5 bevindt zich momenteel een voormalig agrarisch bedrijf. De bedrijfsgebouwen maken door leegstand en achterstallig onderhoud een verpauperde indruk.

Luchtfoto bestaande situatie (bron: GoogleEarth)



Bestaande situatie Toekomstige situatie

(Bron: Caetshage architectenbureau bna B.V.)

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is van plan om de voormalig agrarische bijgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 570 m² te slopen. Door gebruik te maken van de regionale regeling rondom vrijkomende agrarische bebouwing wil de initiatiefnemer in ruil voor de sloop een nieuwe woning en nieuwe bijgebouwen (ca. 200 m²) realiseren. Netto zal het bebouwd oppervlak met 370 m² afnemen.

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE RANDVOORWAARDEN

Bij de realisatie van het plan zal rekening gehouden moeten worden met een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden. Belangrijke voorwaarde is, dat de nieuw te bouwen woning op de locatie van de oude schuur wordt gerealiseerd. De bijgebouwen dienen achter de woning gerealiseerd te worden. In het inrichtingsplan wordt verder uitgegaan van een gezamenlijke oprit en een groen ingerichte voortuin.

3.7
Oudaseweg 5

Bestaande situatie

Aan de Oudaseweg 5 is een voormalig melkveebedrijf gelegen dat sinds geruime tijd dienst doet als paardenpension. Daarnaast is een deel van de bebouwing in gebruik als opslagruimte. Het bedrijf heeft twee bedrijfswoningen waarvan de oorspronkelijke woning niet meer wordt gebruikt.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is het perceel gelegen in de bestemming Landelijk Gebied III. De gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven. Bij de agrarische bedrijven is een bedrijfswoning toegestaan.

Ligging plangebied Oudaseweg 5(bron: GoogleEarth)

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de huidige pensionstalling uit te breiden. Hiervoor zal de bestaande bebouwing (deels) worden verbouwd om meer stallingsplekken mogelijk te maken. Ten behoeve van de pensionfunctie wil de initiatiefnemer tevens een kantine realiseren waarin bezoekers enige consumpties kunnen nuttigen.

Daarnaast is de initiatiefnemer van plan de ongebruikte oorspronkelijke bedrijfswoning geschikt te maken als recreatieverblijf.

Ter compensatie van de uitbreiding van de functies ter plaatse zal het perceel landschappelijk worden ingepast. In 2009 heeft de initiatiefnemer een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan beoogt vanuit cultuurhistorisch perspectief, het perceel op een landschappelijk verantwoorde manier in te richten. Het inrichtingsplan voorziet in de aanleg van enkele houtsingels, boomgroepen en de aanleg van hoogstamboomgaarden zoals deze van oudsher in het gebied voorkomen.

De landschappelijke inpassing van het perceel is de voorwaarde waaronder de gemeente haar medewerking verleend aan de voorgenomen ontwikkeling. De afspraken met betrekking tot de landschappelijke inpassing zullen in een private overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden vastgelegd.

4 Uitvoerings-aspecten

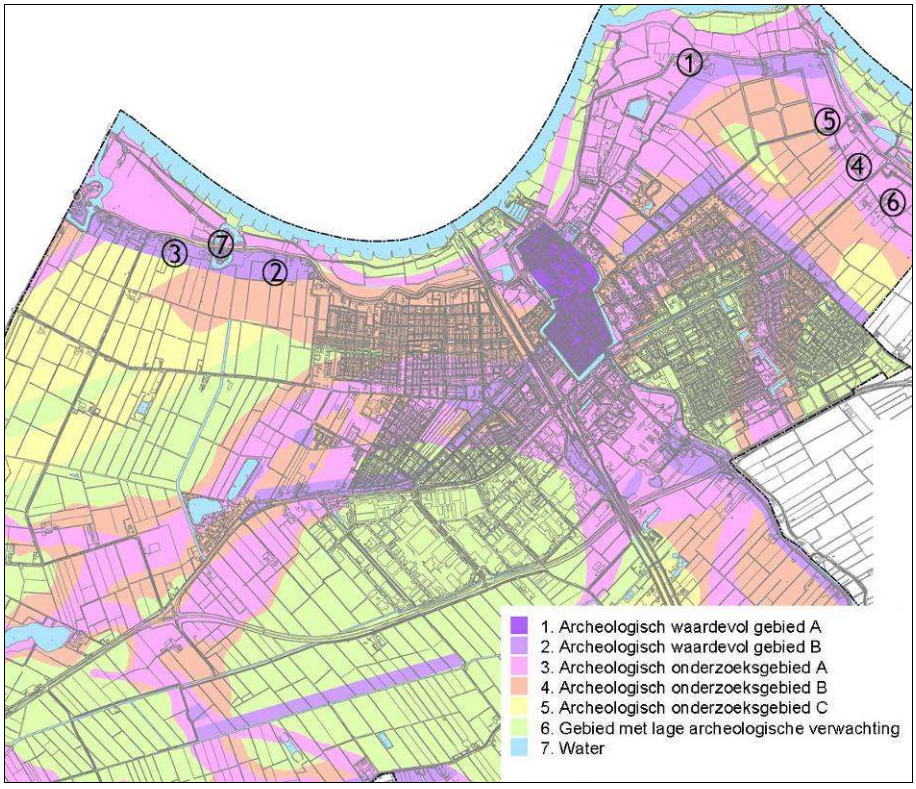
4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Culemborg heeft richtlijnen en procedures vastgesteld die ervoor zorgen dat in de praktijk goed met archeologische resten wordt omgegaan. Dit alles is vastgelegd in het gemeentelijk archeologiebeleid dat in september 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente staat voor het gehele grondgebied van de gemeente aangegeven hoe er om wordt gegaan met de mogelijk te verwachten archeologische waarden.
In het gemeentelijk archeologiebeleid wordt onderscheid gemaakt in een vijftal gebieden. Voor ieder gebied is in de tabel aangegeven bij welke bodemverstoring een onderzoek verplicht is.

Type archeologisch gebied	Omvang bodemverstoring	Soorten gebied
Archeologisch waardevol gebied A	Diepte >30cm en oppervlakte >50m²	Historische binnenstad
Archeologisch waardevol gebied B	Diepte >30cm en oppervlakte >100m²	AMK-terreinen en oude woongronden
Onderzoeksgebied A	Diepte >30cm en oppervlakte >500m²	Hoge archeologische verwachting stroomruggen
Onderzoeksgebied B	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m²	Middelhoge archeologische verwachting
Onderzoeksgebied C	Diepte >3m en oppervlakte >2500m²	Onbekende archelogische verwachting, diepgelegen stroomruggen
Gebied met lage verwachting	Geen voorschriften; meldingsplicht;	Lage verwachting, verstoorde gebieden



Archeologische beleidskaart gemeente Culemborg (bron: Gemeente Culemborg)

ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED B

De ontwikkelingslocaties Goilberdingendijk 37 en 44 en Het werk aan het Spoel bevinden zich in de zone die is aan geduid als 'Archeologisch waardevol gebied B'. Voor deze gebieden geldt dat een archeologisch onderzoek verplicht is, wanneer de bodemverstoring dieper is dan 30 cm en het oppervlak van de verstoring meer dan 100 m² bedraagt.

De ontwikkelingen aan de Goilberdingerdijk 37 en bij 'Het werk aan het Spoel' zullen plaatsvinden in de bestaande bebouwing. Hierdoor zullen op deze locaties geen grondroerende activiteiten worden uitgevoerd als gevolg van voorliggend plan. De nieuw te bouwen woning en bijgebouwen aan de Goilberdingerdijk 44 zullen echter wel voor nieuwe bodemverstoring zorgen. Deze verstoring zal meer bedragen dan 100 m². Een archeologisch onderzoek is voor deze locatie dan ook verplicht. In het bestemmingsplan zal dan ook een dubbelbestemming 'Waarde archeologie' worden opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningsplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Wanneer het bouwplan uitgevoerd zal worden, zal bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch rapport moeten aantonen dat mogelijk aanwezige archeologische resten geen schade ondervinden van het bouwplan.

ONDERZOEKSGEBIED A

De andere ontwikkelingen bevinden zich in het gebied dat op de beleidskaart als 'Onderzoeksgebied A' is aangeduid. Hiervoor geldt dat er bij bodemingre-

pen van meer dan 30 cm diepte met een oppervlakte van meer dan 500 m², een archeologisch onderzoek verricht dient te worden.

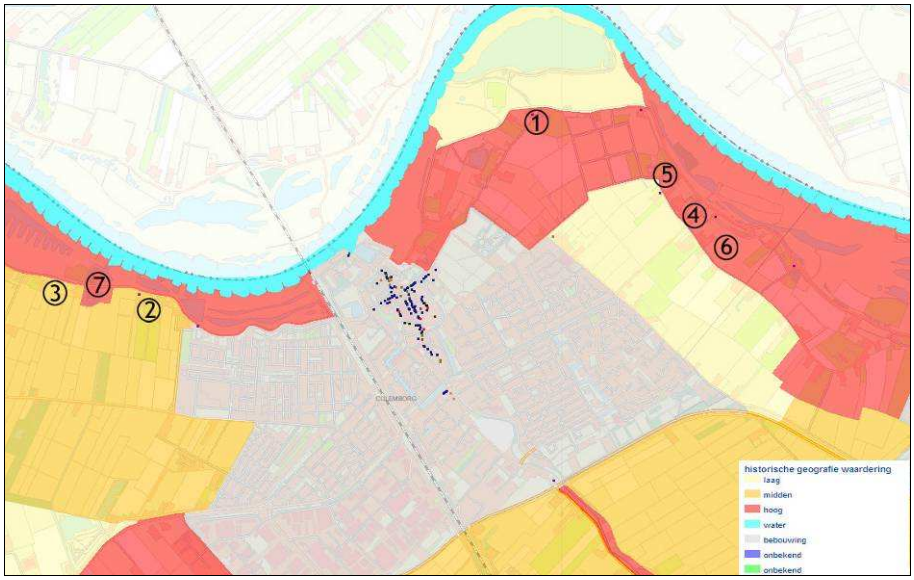
Aan Achterweg 7 en Oudaseweg 5 zullen de nieuwe ontwikkeling in de bestaande bebouwing plaatsvinden. Hier zullen dan ook geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Bij de ontwikkelingen aan de Lange Dreef en Hamseweg 5 zullen bij de bouw van de nieuwe woningen wel enige grondroerende zaken plaatsvinden. De omvang van de activiteiten zal echter de genoemde grenzen in beide gevallen niet overschrijden. Voor deze locaties is een archeologisch onderzoek dan ook niet nodig.

Cultuurhistorie

De Provinciale Cultuurhistorische Beleidskaart laat de bekende cultuurhistorische waarden op de bouwlocaties zien. De meeste locaties liggen in de gebieden die aangegeven zijn met een hoge historisch geografische waardering. De voorgenomen ontwikkelingen zullen echter geen verandering van deze waarden tot gevolg hebben.

De schuur aan Achterweg 7 is opgenomen in de lijst van gemeentelijke monumenten. De schuur zal als gevolg van voorliggend plan benut kunnen worden als woning. De uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing zal hierbij niet worden gewijzigd.

De woning en de schuur aan Goilberdingerdijk 37 zijn aangewezen als Rijksmonument. De functiewijziging zal echter uitsluitend binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden. De monumentale waarde van de panden zal dan ook als gevolg van deze functieverandering niet worden gewijzigd.



Provinciale Cultuurhistorische beleidskaart (Provincie Gelderland).

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt ten aanzien van het aspect archeologie en cultuurhistorie

4.2
Bodem

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op twee locaties een nieuwe woning te realiseren (de andere twee nieuwe woonbestemmingen worden in bestaande bebouwing gerealiseerd). Voor deze twee locaties zal de bodemkwaliteit dan ook onderzocht moeten worden.

HAMSEWEG 5

Uit historisch onderzoek van de gemeente blijkt dat op Hamseweg 5 het perceel al in 1940-1945 is bebouwd. Het perceel bestaat uit een bedrijfswoning met een paar opstallen en het erf is grotendeels verhard. Achter de bebouwing bevindt zich een weiland met bomen tot aan Beusichemsedijk. Het is bekend dat er geen ondergrondse tanks aanwezig zijn. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er een bodemonderzoek plaats moet vinden, waarbij aandacht besteed dient te worden aan mogelijke resten van stookolie en bestrijdingsmiddelen. Ook is niet uitgesloten dat er asbesthoudende sloopmaterialen van (voormalige) bebouwing in de bodem zijn geraakt.

GOILBERDINGERDIJK 44

Het perceel aan de Goilberdingerdijk 44 is tot eind jaren '60 onbebouwd geweest; in '67 is een omgevingsvergunning afgegeven voor een woning met stal voor varkensmesterij. In de jaren '70 hebben nog een aantal uitbreidingen plaatsgevonden.

Op het perceel is er kans op de aanwezigheid van onder- of bovengrondse tanks voor huisbrandolie. Voor zover bekend zijn er geen bodemonderzoeken op het perceel en in de directe omgeving verricht. Geconcludeerd wordt dan ook dat er een bodemonderzoek plaats moet vinden, waarbij aandacht besteed zal worden aan mogelijke resten van stookolie en bestrijdingsmiddelen. Ook is niet uitgesloten dat er asbesthoudende sloopmaterialen van (voormalige) bebouwing in de bodem zijn geraakt.

Resultaten bodemonderzoek: P.M.

4.3
Ecologie

In het kader van de Flora- en faunawet is door BugelHajema adviseurs een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in de drie deelgebieden waar sloop en nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt. Het gaat om de locaties Goilberdingerdijk 44, Lange Dreef ongenummerd en Hamseweg 5. Naast een bureaustudie is er op 4 februari 2010 door een ecoloog een verkennend onderzoek ter plaatse uitgevoerd. Verder is gekeken naar de effecten op de beschermde gebieden in de omgeving. In het rapport ‘Advies Natuurwaarden Partiële herziening diverse percelen Culemborg’ (rapportnummer: 034.00.00.00.30.) worden de volgende conclusies getrokken.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op voldoende afstand van de plangebieden en/of zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met de Omgevingsvisie 2009 en het Streekplan Gelderland 2005.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen: nadere inventarisatie, niet bedreigde waarden, bescherming vogels, vrijgestelde soorten en ontheffingen.

Nadere inventarisatie

VLEERMUIZEN

Voordat de schuur aan de Goilberdingerdijk en de open kapschuur aan de Hamseweg worden gesloopt, moet worden nagegaan of deze bebouwing al dan niet door vleermuizen als verblijfplaats wordt gebruikt. Indien tijdens het aanvullend onderzoek verblijfplaatsen of andere belangrijke gebiedsfuncties worden aangetroffen of geconstateerd, dient te worden gekeken naar wijziging van de ontwikkelingsplannen en/of mitigerende maatregelen. Indien het vernietigen van verblijfplaatsen onontkoombaar is, zal een ontheffing volgens artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig zijn.

Planologisch moet hiervoor een dwingende reden van groot openbaar belang van het project worden geformuleerd. De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn nodig voor deze mogelijke ontheffingsaanvraag. Conform het protocol voor vleermuisonderzoek worden de plangebieden op verschillende momenten gedurende de periode medio april tot en met oktober geïnventariseerd om het gebruik van de plangebieden door vleermuizen door het seizoen heen in kaart te brengen.

KAMSALAMANDER

De vijver aan de Lange Dreef is mogelijk geschikt als voortplantingswater voor kamsalamander. Kamsalamander overwintert echter op het land en indien de kamsalamander voorkomt, dan is het zeer waarschijnlijk dat hij overwintert in struwelen, bosjes of hagen in het plangebied. Om vast te stellen of kamsalamander voorkomt in het plangebied aan de Lange Dreef, is nader onderzoek nodig.

Niet bedreigde waarden

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in de plangebieden: vaatplanten, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelde soorten.

Bescherming vogels

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Er zijn in of in de omgeving van de plangebieden geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Mogelijk broeden er enkele vrij algemeen voorkomende soorten in en rond de plangebieden. Daarom kan men er in deze plangebieden van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als:

1. buiten het broedseizoen wordt gewerkt of
2. als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord.

Indien wordt gekozen voor de tweede optie moet het te verwijderen opgaand groen ruim voor aanvang van het broedseizoen worden verwijderd.

De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.
In de plangebieden is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

Vrijgestelde soorten

In de plangebieden komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld.

Ontheffingen

Uit het aanvullend onderzoek naar vleermuizen zal blijken of ontheffingen moeten worden aangevraagd en voor welke soorten.

Conclusie

Ten aanzien van de in de drie deelgebieden aanwezige natuurwaarden kan geconcludeerd worden dat voorgenomen ontwikkelingen geen belemmeringen vormen voor beschermde gebieden in de omgeving.

Ten aanzien van beschermde soorten zal een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuissoorten gedaan moeten worden in de schuur aan de Goilberdingerdijk 44a en de open kapschuur aan de Hamseweg 5 om vast te stellen of er geen overtreding van de verbodsbepaling optreedt. Daarnaast zal een aanvullend onderzoek naar de kamsalander in het plangebied aan de Lange Dreef moeten plaatsvinden.

4.4
Geluid

WET GELUIDHINDER

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. Voor tweebaanswegen buiten de bebouwde kom geldt een zonebreedte van 250 m. Wanneer binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, wordt gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen, die liggen binnen de geluidszone van een weg. In overeenstemming met artikel 82.1 van de Wgh geldt, voor woningen binnen een geluidszone van een weg, de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde' van ten hoogste 48 dB.

HOGERE GRENSWAARDE PROCEDURE

Voor de ter plaatse geldende hoogst toelaatbare geluidsbelasting kunnen burgemeester en wethouders, op basis van het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen', een hogere waarde vaststellen. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor nog niet geprojecteerde woningen langs bestaande wegen bedraagt maximaal 53 dB. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

SITUATIE RONDOM HET PLANGEBIED

Binnen 250 meter van de nieuw te realiseren woningen bevinden zich enkele wegen. De ontwikkelingslocaties ligt daarmee volledig binnen de zonebreedte van deze weg en hiervoor dient dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Hoewel het strikt formeel niet gaat om het toestaan van een nieuwe gevoelige functie zal ook voor Goilberdingerdijk 37 gekeken moeten worden naar de geluidshinder van omliggende wegen op de uitbreiding van de woning.

Voor de verschillende (woningbouw)locaties zijn in onderstaande tabel de relevante wegen in het kader van geluidhinder genoemd.

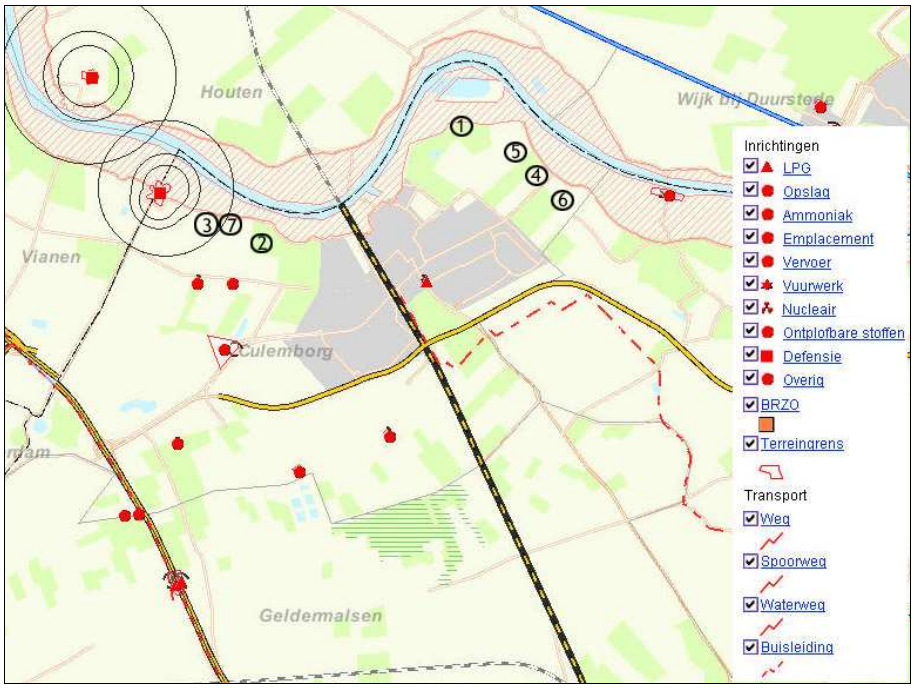
Adres	Relevante wegen
Achterweg 7	Achterweg en Beusichemsedijk
Hamseweg 5	Hamseweg, Beusichemsedijk en Weidsteeg
Goilberdingerdijk 37	Goilberdingerdijk
Goilberdingerdijk 44a	Goilberdingerdijk
Lange Dreef ongenummerd	Lange Dreef, Hamseweg en Beusichemsedijk

Akoestisch onderzoek

p.m.

4.5
Externe veiligheid

Naar aanleiding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 moet plannen worden getoetst op de aspecten van externe veiligheid. De provincie Gelderland heeft op haar website de risicokaart gepubliceerd. Uit deze kaart blijkt dat zich in de directe omgeving van de nieuwe ontwikkelingen geen inrichtingen bevinden, die een belemmering vormen in het kader van het Bevi.



Uitsnede risicokaart (provincie Gelderland)
(met genummerd de verschillende locaties)

Daarnaast zal door onderhavig plan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van de Bevi, een belemmering zal vormen voor gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.6
Verkeer

4.6.1
Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting zal op de verschillende locaties plaatsvinden via de reeds bestaande toeritten. De wegen waaraan de ontwikkelingen gelegen zijn leiden langs bestaande woningen en bedrijven en bevat hoofdzakelijke bestemmingsverkeer en slecht beperkt doorgaand verkeer. Er zijn dan ook geen problemen ten aanzien van de ontsluiting te verwachten.

4.6.2
Toename verkeersbewegingen

Het aantal voertuigbewegingen zal door de voorgenomen ontwikkelingen enigszins stijgen.

Het voorliggende plan biedt de mogelijkheid om op vier locaties een extra woning te realiseren. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8,2 ritten per woning Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 25 mvt/etmaal.

Op de overige drie locaties zal deze bestemmingsplanwijziging ondergeschikte en deels reeds bestaande functies mogelijk maken. Dit zal dan ook niet leiden tot een toename van verkeer.

De toename van verkeer als gevolg van voorliggend plan is dan ook niet van dien aard dat hierdoor verkeerstechnische problemen in de omgeving van het plangebieden zijn te verwachten.

4.6.3
Parkeren

Het beleid van de gemeente is dat parkeren ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in principe op eigen terrein plaats moet vinden. Ten aanzien van de locaties waarbij een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt is een (zeer beperkte) toename van verkeer te verwachten. De benodigde parkeergelegenheid bij deze woningen zal dan ook geregeld moeten worden. Op de betreffende locaties is echter voldoende ruimte en zal het parkeren op eigen terrein opgelost worden.

4.7
Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.
Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.
De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.
In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van drie nieuwe woningen. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 ‘Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden’ (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8,2 ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 25 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)	25
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,05
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Output NIBM-Tool (bron: http://www.infomil.nl)

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.8 Water

Het Rijk heeft met het waterbeleid van de 21e eeuw twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, in het Besluit ruimtelijke ordening verankerd. Een 'watertoets' is hierin verplicht gesteld bij de ruimtelijke planvorming.

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt voor structuurplan, bestemmingsplan, ontheffing bestemmingsplan en regionaal structuurplan. De watertoets omvat 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 waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Rivierenland stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren.

Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen. Het hemelwater van de bebouwing zal worden geïnfiltreerd. Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Primaire Waterkering

Het Waterschap maakt onderscheid in twee typen waterkeringen: primaire waterkeringen en regionale waterkeringen. De Lekdijk is een primaire waterkering, die het gebied achter de dijk beschermt. De dijk, inclusief de kernzone en de beschermingszone, is in het bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

KEUR

Het Waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. Deze regelgeving is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kades en dijken te beschermen tegen beschadiging. De regels van de Keur gelden naast de regels van voorliggend bestemmingsplan. Voor (bouw)activiteiten in de nabijheid van watergangen, kades en dijken is in veel gevallen een vergunning in het kader van de Keur nodig. Bepalingen uit de Keur worden in bestemmingsplannen echter niet opgenomen, aangezien dit zou leiden tot dubbele regelgeving.

Grondwater

Het grondwaterpeil ligt tussen de 40 en de 120 cm onder maaiveld (grondwatertrap V, langs de Goilberdingerdijk en grondwatertrap VI aan de oostzijde van Culemborg). Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatiezone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd.

Door het afkoppelen van het hemelwater zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel worden afgevoerd. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd nabij de nieuw te realiseren woningen. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. De ingrepen die voortkomen uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten die het grondwatersysteem kunnen veranderen.

Oppervlaktewater

In en om het plangebied komen sloten en andere oppervlaktewateren voor. In dit plan wordt geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd. Met uitzondering van afgekoppeld hemelwater zal er niet worden geloosd op het oppervlaktewater.

Door de afname van het bebouwde oppervlak en het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor, die door het voorliggende plan nadelige gevolgen zal ondervinden.

DWA en RWA

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet worden afgevoerd naar de riolering. Het zal binnen het plangebied worden afgevoerd naar omliggende sloten en/of waterpartijen. Door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen in de nieuw te bouwen woningen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat wateroverlast (door inundatie oppervlaktewater) slechts één keer per 100 jaar mag voorkomen. Met deze inundatieafspraken als richtlijn zal, door de afname van het bebouwde oppervlak, een ‘eens per 100 jaar gebeurtenis’ (richtlijn: 72 mm) door middel van infiltratie worden geborgen binnen het plangebied (zonder de landelijke lozingsnorm te overschrijden).

Uit voorgaande volgt dat het bestaande rioolstelsel en de RWZI voldoende groot zijn voor aansluiting van de uit dit plan voortkomende extra afvoer. De uitbreiding is niet voorzien en betrokken in GRP / OAS.

4.9
Kabels, leidingen en gsm-masten

Binnen de verschillende locaties liggen geen regionale en hoofdleidingen en -kabels die beperkingen opleggen ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen.

4.10
Conclusie

Aangetoond is dat de hiervoor genoemde uitvoeringsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Er is aangetoond dat voorgeno-

men plan geen problemen zal opleveren op het gebied van water, verkeer, geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit, kabels en leidingen.

P.M.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de regelgeving uit de planregels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

De planregels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2009 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) die op 1 januari 2010 in werking is getreden. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van (plan)regels. Voorts zijn de regels in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In de SVBP2008 zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

De SVBP2008 en het Brobevatten een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de planregels van een bestemmingsplan. Dit betreft:
- begrippen: een aantal begripsomschrijvingen dient overgenomen te worden uit de SVBP2008;
- de wijze van meten;
- anti-dubbeltelbepaling;
- overgangsrecht.

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

Verder heeft met deze regels een afstemming plaats op het bestemmingsplan Buitengebied 1998 en op andere (in ontwikkeling zijnde) bestemmingsplannen binnen de gemeente Culemborg.

5.2
Nadere toelichting op de planregels

De SVBP 2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de planregels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen; wijze van meten);
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (onder meer: anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels);
- Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

5.2.1
Inleidende regels

In het eerste hoofdstuk van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Daarnaast wordt ook aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. Deze zijn (vrijwel) geheel overgenomen uit de SVBP2008.

5.2.2
Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Nadere eisen.
- Afwijken van de bouwregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen
Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

Afwijken van de bouwregels
Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden
Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, Voor deze werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid
Door middel van deze bevoegdheid kan de bestemming onder voorwaarden worden veranderd in een andere bestemming of kan een aanduiding worden toegevoegd of verwijderd.

5.3
Bestemmingen

De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels zullen in deze paragraaf nader worden toegelicht.

Agrarisch - Paardenhouderij (A-PH)
Binnen de bestemming Agrarisch- Paardenhouderij is een agrarisch bedrijf toegestaan dat gericht is op het gebruiksgericht houden van paarden. Binnen de bestemming is ondergeschikte horeca toe gestaan. Bij het bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.
Binnen de bestemming is eveneens een aanduiding opgenomen voor de oorspronkelijke dienstwoning die uitsluitend gebruikt mag worden als recreatieverblijf.

Maatschappelijk (M)
Aan het Werk aan 't Spoel aan de Goilberdingerdijk blijft de bestemming 'Maatschappelijk' van kracht. Op basis daarvan zijn er culturele, recreatieve en/of natuureducatieve voorzieningen toegestaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt tevens een horecafunctie mogelijk. Hiertoe is de aanduiding 'horeca' opgenomen.

Verder is het toegestaan om de voormalige fortwachterswoning te benutten als dienstwoning en zijn bijbehorende voorzieningen als ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, voetpaden, waterpartijen en groenvoorzieningen toegestaan.

Verkeer (V)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten en bijbehorende voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water (WA)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, oevers en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast is de cultuurhistorische waarde van het water rondom het fort medebestemd. Belangrijk is verder de functies die het water heeft op de natuurwaarden in en om het plangebied. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 2,5 m worden gebouwd.

Waterstaat – Waterkering (WS-WK)

De Lekdijk is een primaire waterkering. De dijk (kernzone) is tezamen met de beschermingszone, voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd als waterkering. Op de gronden mag niet worden gebouwd. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken als de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. De beheerder van de waterkering (Waterschap Rivierenland) heeft hierbij een adviesrol. Op deze gronden is tevens de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing.

Voor verschillende werkzaamheden (waaronder bouwen, planten van bomen, aanleggen van verharding of open water) moet een omgevingsvergunning worden verleend. Geeft het Waterschap geen toestemming, dan kan de voorgenomen activiteit niet doorgaan. In de Keur zijn bepalingen opgenomen die gelden voor alle werken en werkzaamheden binnen deze bestemming.

Wonen (W)

In de bestemming wonen zijn naast de burgerwoningen ook het bijbehorende erf en de tuin medebestemd. De omvang van het bestemmingsvlak verschilt daardoor van perceel tot perceel en is afhankelijk van het gebruik van het erf rondom de woning en de eigendomssituatie. De woningen zelf, de hoofdgebouwen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en/of gelegen zijn.

In overeenstemming met de regeling vanuit het streekplan, zijn woningen met een maximale inhoud van 750 m^3 toegestaan. Voor bijgebouwen geldt dat er per woning maximaal 100 m^2 aan bijgebouwen is toegestaan, die binnen het bestemmingsvlak op maximaal 20 m van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen van 150 m^2 uitsluitend ten behoeve van hobby en aan huis verbonden beroepen (niet zijnde detailhandel).

In de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen tot een maximum van 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing en een maximum van 60 m² vloeroppervlak onder voorwaarden bij recht toegestaan.

Waarde - Archeologie 2 (WR-A2) en Waarde - Archeologie 3 (WR-A3)

In het plangebied komen archeologische monumenten en gebieden van (middel) hoge archeologische verwachtingswaarden voor. Voor deze gebieden zijn verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen waarbij een onderscheid is gemaakt met betrekking tot het aantal toegestane vierkante meters bebouwing en het aantal vierkante meters waarop werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, na verlening van een omgevingsvergunning, mogen worden uitgevoerd.

Het archeologisch beleid van de gemeente gaat uit van verschillende typen archeologische gebieden. De in het plangebied voorkomende gebieden (Waarde-Archeologie 2 en 3) zijn als volgt vertaald naar de regels:

Type archeologisch gebied	Omvang bodemverstoring	Soorten gebieden	Bestemd als
Archeologisch waardevol gebied B	Diepte >30 cm en oppervlakte >100 m²	AMK-terreinen[1] en oude woongronden	WR-A2
Onderzoeksgebied A	Diepte >30 cm en oppervlakte >500 m²	Hoge archeologische verwachting, stroomruggen	WR-A3

Algemene regels

In de algemene bouwregels is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen aan onder andere de dakhelling van hoofdgebouwen en de dakvorm.

Verder is in dit hoofdstuk de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast zijn algemene afwijkingsregels opgenomen welke regelen dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor het overschrijden van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%..

Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk (hoofdstuk 4) bevat het verplichte overgangsrecht, conform het Bro en de slotregel.

[1] AMK = Archeologische Monumenten Kaart

6 Procedures

6.1 Procedures

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Diverse ontwikkelingen Buitengebied' zal conform artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening ten behoeve van het vooroverleg worden toegezonden aan diverse instanties.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Diverse ontwikkelingen Buitengebied' heeft van 15 juli 2010 tot en met 26 augustus 2010 ter inzage gelegen. Gelijktijdig is het plan ter beoordeling aan de vooroverleginstanties toegezonden.

Tijdens deze periode zijn er vier reacties bij de gemeente binnengekomen. Dit aantal opmerkingen heeft geleid tot de aanpassing van het bestemmingsplan. In de 'Commentaarnota inspraak bestemmingsplan Diverse ontwikkelingen in het buitengebied' in bijlage 2 zijn de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie. Tevens is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan naar aanleiding van de opmerkingen, al dan niet, is gewijzigd.

6.2 Handhaving

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 een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Voorkomen moet worden, dat er (uitgebreide/gedetailleerde) regelgeving ontstaat, waarvan de noodzaak tot handhaving niet wordt onderschreven. Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is handhavingsbeleid opgesteld. Het beleid is vastgelegd in twee nota's:

- de nota 'Integrale Handhaving gemeente Culemborg 2005-2009';
- de nota 'Handhavingsbeleid Bouwregelgeving en Ruimtelijke Ordening, juni 2005'.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn regels opgenomen, die zijn op te splitsen in bouw- en gebruiksregels.

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 bevoegd gezag geen omgevingsvergunning verlenen.
Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Dit is een van de redenen waarom ervoor is gekozen om alle bestaande woningen op te nemen in de bestemming 'bedrijven', zoals reeds eerder beschreven.

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

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan regelt een aantal nieuwe ontwikkelingen. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van 'het ambtelijk apparaat' voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar te achten.

7.2 Exploitatieplan

Voorliggend bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien de bouw van één of meer woningen als een grondexploitatieplanplichtig bouwplan gezien wordt (ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. art. 6.2.1 onder a Bro). De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Bij de voorliggende ontwikkelingen gaat het om de volgende aspecten:
- de plankosten in ruime zin worden op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer(s).
- de initiatiefnemer(s) dragen zelf zorg voor het doortrekken van de voorzieningen op eigen terrein. Indien in de (directe) nabijheid geen (pers)leiding aanwezig is, of het doortrekken financieel niet realistisch, dan zal de initiatiefnemer in overleg met de gemeente op eigen kosten moeten zorgdragen voor een zelfstandige oplossing (bijv. een IBA)
- kosten voor eventuele uitritten worden verhaald via de benodigde uitritvergunning. Vooraf wordt door de gemeente aan enkele aannemers hiervoor een offerte gevraagd. De belanghebbende moet vervolgens instemmen met het feit dat hij de kosten aan de gemeente betaalt.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voor onderhavig bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.3
Planschade

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zijn de risico's op planschade voorafgaand ingeschat. Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente 'planschade' claimen.

Planschaderisico's doen zich voor als gevolg van:
- de bepalingen van een bestemmingsplan;
- een voorbereidingsbesluit;
- een vrijstelling van een geldend bestemmingsplan;
- een wijziging/uitwerking van een geldend bestemmingsplan;
- een rechtstreekse doorwerking van het beleid uit beide Reconstructieplannen naar het bestemmingsplan toe.

Bij de beoogde nieuwe ontwikkelingen wordt bezien of er planschade mogelijk is. Indien dit het geval kan zijn zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap voor de planschadekosten moet opdraaien die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Randvoorwaarden Landschapsontwikkelingsplan

	Wat is wenselijk	Wat mag	Wat is ongewenst
Het Uiterwaardenlandschap .	- De toegankelijkheid van met name de oostelijke uiterwaarden vergroten door het realiseren van voetpaden. - Begrazing door oud-Hollandse veerassen. - Menselijke druk laag houden. - Banken op rustieke plekken plaatsen. - Natuur- en landschapsbeheer en educatie door boeren. - Ruimte voor waterberging koppelen aan dijkverbetering en aan versterking van het landschap. - Cultuurhistorisch waardevolle boomgaarden behouden Armenboomgaard, Pikse Bogerd). - Bijdrage aan realisatie van EHS. - Hagen (meidoorn) in plaats van prikkeldraad. - Strangen opwaarderen - - Waar nodig “esthetische kap” toepassen	- Inheems loofhout aanplanten langs strangen en perceelsgrenzen. - Ooibos tot ontwikkeling laten komen (mits Rijkswaterstaat dit toestaat). - Enkele wandel-, fiets- en ruiterpaden in halfverharding of op gras toevoegen aan bestaande paden en het zomerkadepad. - Educatieve voorzieningen als vogel - en wildobservatiehut en informatiepanelen waarop naast aandacht voor natuur ook de cultuur en de historie van de uiterwaarden onder de aandacht gebracht worden.	- Uitheemse soorten in de uiterwaard aanplanten. - Verharde wegen of paden aanleggen. - Nieuwe bouwwerken (behalve op het hoogwatervrije terrein van ‘t Spoel in projecten van de NHW). - Verlichting. - Prikkeldraad. - Gemotoriseerd verkeer. - Loslopende honden. - Grootschalige festiviteiten. - Intensief agrarisch gebruik. - Intensieve recreatie. - Motorroutes over de dijk. - De fysieke verbinding tussen de Baarsemwaard en de Lazaruswaard verbreken.
Het Oeverwallenlandschap	- Voet- en fietspaden worden begeleid door fruitbomen. - Kleinschalige landschapselementen behouden en ontwikkelen. - De driehoekskruisingen in het buitengebied informeel en van gras behouden. - Zichtlijnen op de binnenstad vrijhouden. - Op zichtpunten banken plaatsen. - Binnen zoekgebied landschap verspreide natuurwaarden versterken (Gebiedsplan Natuur en landschap Gelderland). - Agrarisch landschaps- en natuurbeheer. - Erfbeplanting fruitbomen, leilinden en noten stimuleren. - Inlandse loofbomen (eiken, beuken, kastanjes).	- Op landgoederen op gepaste wijze (en solitair) uitheemse bomen en heesters aanplanten. - Leegstaande agrarische panden herbruiken voor wonen en kleinschalig werken (volgens het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing) . - De oevers van de sloten richting de kom flauw maken (ecologisch inrichten). - Vrijliggende fietspaden aanleggen aan de Lange Dreef en de Weidsteeg, met gebruikmaking van het profiel van een Dreef (zie nevenstaande afbeelding). - Wijnbouw. - Bij elk huis één voordeurlamp met gedempt licht.	- De dijk beplanten. - Aaneengesloten bebouwing. - Achter op de kavel bouwen. - Activiteiten met grote verkeersaantrekkende werking. - Coniferen en andere uitheemse wintergroene bomen en heesters. - Verlichte paardenbakken. - Boomkwekerij en bosbouw. - Visteelt. - Grote waterpartijen. - Auto- en motorroutes op de dijken. - Intensieve verlichting van paden, voortuinen, gebouwen en wegen. - De Geeren verdichten zodat het zicht op de stad belemmerd wordt.

	- Hoogstamboomgaarden met oud-Hollandse rassen. - (Oprij)lanen van oud-Hollandse fruitrassen stimuleren. - Beperkt nieuwe landgoederen met boomgaarden toestaan. - Typische kruisingen van drie wegen met grasveldjes in het midden met daarin een boom of een kunstwerk aanleggen. - Oude paden herstellen en nieuwe fiets, wandel - en ruiterpaden aanleggen. - Gemengde boerenbedrijven (biologisch boeren) stimuleren. - Informatiepanelen bij monumenten en landschapselementen plaatsen. - Nieuwbouw afstemmen op situering, kleuren, materialen en vormen die typisch zijn voor de oeverwallen van dit gebied.		
Het Kommenlandschap.	- Ontwikkeling en behoud afwisselend open en besloten landschap met lange zichtlijnen. - Open houden van het gebied 'De Avanturen' - Landgoederen toestaan. - Eendenkooilandgoed. - Griendgoed. - Waterlandgoed. - Terpboerderijen en ruilverkavelingsboerderijen behouden. - Ruimte geven aan agrarische veranderingen. - Leegstaande agrarische panden gebruiken voor wonen en kleinschalig werken (volgens het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing) - Agrarisch landschaps- en natuurbeheer stimuleren. - Weteringen breder maken en zowel geschikt voor kanovaart als ecologische zo-	- Extensieve recreatie, zoals kamperen bij de boer. - Ruimte voor waterberging reserveren. - Gemengde boerenbedrijven (biologisch boeren) stimuleren. - Op zandopduikingen fruitbomen en notenaanplanten .	- Coniferen en andere uitheemse wintergroene bomen en heesters (zoals laurierkers). - Aaneengesloten bebouwing.

	ne. - Behoud en ontwikkeling natte elementen. - Behoud landschapselementen als eendenkooien. - Bijplanten van karakteristieke streekeigen loofbomen op erven en in lanen zoals es, wilg, els, populier, etc . - Paden lopen bij voorkeur langs een wetering, op een lage kade en zijn pluksgewijs voorzien van struweelbeplanting. - Behoud griend. - Ontsluiting voor voetganger, fietser, ruiter en automobilist verbeteren. - Informatiepanelen bij monumenten en landschapselementen plaatsen.		
Het Linielandschap	- De burgers faciliteren die dit gebied als uitloopgebied gebruiken om een rondje te kunnen lopen. - Ontwikkelen robuuste ecologische verbinding langs de Diefdijk. - Weidevogelbeheer in de open kommen stimuleren. - Behoud eendenkooi en de openbare toegankelijkheid van de kooi stimuleren. - Agrarisch landschaps- en natuurbeheer stimuleren. - Openheid stimuleren. - Inundatiekanalen accentueren en strak houden in vormgeving. - Sloten verbreden en voorzien van flauwe (natuurvriendelijke) oevers. - De toegankelijkheid van het gebied voor voetgangers, fietsers en eventueel ruiters vergroten door de aanleg van paden. - Behoud en eventueel nieuwbouw van houten huizen . - Het zicht vanuit het gebied op de Diefdijk behouden.	- Leegstaande ruilverkavelingsgebouwen afbreken. - Leegstaande agrarische panden hergebruiken voor wonen en kleinschalig werken (volgens het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing) - Forten en andere elementen van de NHW aanlichten. - Extensieve recreatieve routes langs inundatiekanaal. - Overnachtings-, eet- en drinkmogelijkheden toestaan. - Educatieve accenten, infopanelen.	- Laanbeplanting, perceelgrensbeplanting. - Boomkwekerijen en bosbouw. - Coniferen en andere uitheemse wintergroene bomen en heesters als erfbeplanting. - Inundatiekanalen voorzien van flauwe oevers. - Bebouwing toevoegen in de komgronden. - Agrarische en woonbebouwing in de kom aanlichten. - Hoogbouw en huizen met platte daken. - Populieren langs wegen opnieuw aanplanten.

Bijlage 2: Commentaarnota inspraak bestemmingsplan “Diverse ontwikkelingen in het buitengebied

Commentaarnota inspraak bestemmingsplan

"Diverse ontwikkelingen in het buitengebied"

Inhoudsopgave

Inleiding 3
Waterschap Rivierenland 4
Van Leeuwen en van Doesburg vof 6
Provincie Gelderland 7
Milieuadviesraad Culemborg 10
Conclusie 12

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan "Diverse ontwikkelingen Buitengebied" heeft van 15 juli 2010 tot en met 26 augustus 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er vier inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen. Deze inspraakreacties hebben geleid tot de aanpassing van het bestemmingsplan "Diverse Ontwikkelingen in het Buitengebied".

Inspraakreacties			
		Verzend datum	**Inkomstdatum**
1	Waterschap Rivierenland	29 juli 2007	30 juli 2010
2	Van Leeuwen en van Doesburg vof	19 augustus 2010	19 augustus 2010
3	Provincie Gelderland	13 september 2010	14 september 2010
4	Milieuadviesraad Culemborg	30 september 2010	30 september 2010

Waterschap Rivierenland

- Het Waterschap wijst erop dat in de toelichting informatie over de primaire waterkering en de daarbij behorende beschermingszones ontbreekt. Dat is een grote omissie, te meer daar het voorliggende bestemmingsplan activiteiten in de kern-, beschermings- en/of buitenbeschermingszone mogelijk maakt die vergunningsplichtig zijn. Gelieve in de toelichting op te nemen dat activiteiten in deze kern-, beschermings- en/of buitenbeschermingszones vergunnings-plichtig zijn.

Antwoord gemeente: deze reactie leidt tot de wijziging van het bestemmingsplan. De primaire waterkering met de bijbehorende beschermingszones zullen nader worden uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin zal worden opgenomen dat activiteiten in deze kern-, beschermings- en/of buitenbeschermingszones vergunnings-plichtig zijn. Er wordt aangesloten bij de systematiek van andere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit houdt in dat de dijk en de eerste beschermingszone op de Verbeelding de aanduiding "Waterstaat- Waterkering" krijgen.

- In de toelichting ontbreekt het waterschapsbeleid ten aanzien van de toename van verharding. Gelieve dit op te nemen en ook expliciet per locatie aangeven of er netto toename dan wel afname is van de verharding. Indien de netto verharding met dan 1.500 m² toeneemt. Gelieve dit laatste aangeven in de waterparagraaf als motivatie.

Antwoord gemeente: per locatie is onderzocht of het totaal aan verhard oppervlak met meer dan 1.500m² toe nemen zal. In die gevallen zal worden bekeken waar de noodzakelijke compenserende waterberging aangelegd worden kan.

- Op de verbeelding ontbreekt de primaire waterkering en de bijbehorende beschermingszones. Gelieve de kern- en beschermingszone te bestemmen met de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" voor de volgende locaties:
    - Goilberdingerdijk 44
    - Werk aan het Spoel
    - Achterweg 7.

Zie bijlage voor verbeeldingsgrenzen en modelregels Waterschap (deze aanhouden).
De bestemming "Water" ontbreekt in de legenda van de verbeelding. Gelieve deze toe te voegen.

Antwoord gemeente: deze reactie leidt tot de wijziging van het bestemmingsplan. De locaties Goilberdingerdijk 44, Werk aan het Spoel en Achterweg 7 krijgen in het nieuwe plan de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering". Het gaat hier om de dijk zelf en de eerste beschermingszone. In de legenda van de Verbeelding wordt de bestemming Water toegevoegd.

- Op de volgende locaties heeft een bestaande watergang de bestemming "Wonen"of "Agrarisch - Paardenhouderij" gekregen:
    - Goilberdingerdijk 44
    - Goilberdingerdijk 37
    - Lange Dreef nabij nr. 8
    - Oudaseweg 5

In de doeleindenomschrijvingen van de betreffende bestemmingen ontbreekt het nevendoel "water". Gelieve of de regels of de verbeelding hierop aanpassen.

Antwoord gemeente: deze reactie leidt tot de wijziging van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering wordt opgenomen in de regels.
Het nevendoel water wordt opgenomen voor de watergangen op de locaties Goilberdingerdijk 44, Goilberdingerdijk 37, Lange Dreef nabij nr.8 en Oudaseweg 5.

Van Leeuwen en van Doesburg vof

Het achterhuis van de Hamseweg 5 heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Hierdoor komt de woning binnen de 50 meter grens van de ligboxenstal aan Hamseweg 3. Dit is niet toegestaan door de Hinderwetvergunning. Het verzoek is om dit op de verbeelding opnieuw in te meten en rekening te houden met de afstand van 50 meter tussen ligboxenstal en woonhuis.

Antwoord gemeente: deze reactie leidt tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De 50 meter zone is opnieuw ingemeten. Op basis daarvan is geconstateerd dat het opgenomen bouwvlak van de huidige woning moet worden ingekort. Hierdoor is zeker gesteld dat er binnen de 50 meter grens geen woningen mogelijk zijn.

Provincie Gelderland

De locaties aan de Goilberdingerdijk zijn gelegen in Waardevol landschap.
De Structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 gaat in waardevol landschap uit van de 'ja, mits' benadering. In geval van ontwikkelingen in waardevol landschap moet beoordeeld worden of de kernkwaliteiten van het landschap worden aangetast. De Provincie mist in de toelichting aandacht voor dit aspect. Weliswaar is onder het kopje Landschapsontwikkelingsplan ingegaan op de kernkwaliteiten van het hele gebied, maar hier wordt niet verwezen naar het provinciale beleid met betrekking tot waardevol landschap. Gelieve dit op te nemen.

Antwoord gemeente: *deze reactie leidt tot de wijziging van het bestemmingsplan. De tekst wordt aangevuld met een verwijzing naar het provinciale beleid met betrekking tot het waardevolle landschap.*

Goilberdingerdijk 44: Op deze locatie vindt functieverandering plaats van werken naar wonen. De locatie is in waardevol landschap gelegen. Naar mening van de Provincie is voldoende afgewogen dat de kernkwaliteiten van het gebied, een oeverwallenlandschap, niet worden aangetast. Om te kunnen beoordelen of deze functieverandering voldoet aan het regionale beleidskader voor vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing moet volgens de Provincie in het bestemmingsplan naast de te slopen oppervlakte ook de oppervlakte van de nieuwbouw worden aangegeven evenals op welke wijze de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Gelieve dit uit te breiden.

Antwoord gemeente: *deze reactie leidt tot de wijziging van het bestemmingsplan. Het oppervlak van de te slopen bebouwing wordt in het nieuwe plan aangegeven evenals het nieuw te bouwen oppervlak. Daarnaast wordt de landschappelijke inpassing geregeld door erf inrichtingsplannen. De uitgangspunten en randvoorwaarden worden in samenspraak met het Gelders genootschap opgesteld. De erfinrichtingsplannen worden getoetst aan deze Randvoorwaarden.*

Werk aan 't Spoel, Goilberdingerdijk
De locatie is eveneens gelegen in de beschermingszone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het beleid voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie belemmert de voorgenomen ontwikkeling niet. Ook deze locatie ligt in het waardevol landschap. Naar de mening van de provincie worden de kernkwaliteiten op deze locatie voldoende beschermd.

Antwoord gemeente: de opmerking wordt *ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan.*

Goilberdingerdijk 37
De aanwezige houtenschuur en de boerderij zijn beiden aangewezen als Rijksmonument. Het plan is om deze gebouwen met elkaar te verbinden door een gang, waarbij de schuur geschikt wordt gemaakt voor de woonfunctie. In de toelichting is aangegeven dat de karakteristiek van beide gebouwen niet wordt aangetast, zodat het plan niet in strijd is met de beleidsnotavoor functieverandering van monumentale gebouwen in het buitengebied. De beleidsnota onder andere aan dat de ensemblewaarde behouden moet blijven en dat ingeval van functieverandering aandacht geschonken moet worden aan het uiterlijk van het gebouw. Naar de mening van de provincie wordt het karakter van de monumentale gebouwen wel aangetast als ze verbonden worden door een gang. De provincie adviseert om te overwegen of de verbinding tussen beide gebouwen noodzakelijk is om de gewenste woonfunctie in de schuur te kunnen realiseren.

Antwoord gemeente: *deze reactie leidt niet tot de wijziging van het bestemmingsplan. Het bouwplan is namelijk goedgekeurd door de Monumentencommissie. Door het bewoonbaar maken van de schuur blijft deze monumentale schuur behouden voor de toekomst. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

Achterweg 7
Op deze locatie is een boerderij aanwezig met een monumentaal bijgebouw. Het bijgebouw bevindt zich in een slechte staat van onderhoud.
Het voorliggende bestemmingsplan geeft het bijgebouw een woonbestemming, waardoor het mogelijk wordt het bijgebouw te renoveren en als woning te gebruiken. Voor de inrichting van het perceel wordt aangesloten bij de gemeentelijke Nota Beleidsuitgangspunten functieverandering monumentale gebouwen in het buitengebied. Het perceel is gelegen in multifunctioneel gebied. De provincie heeft geen opmerkingen hierover.

Antwoord gemeente: *de opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan.*

Lange Dreef nabij 8
De provincie wijst op het feit dat niet voldoende duidelijk is hoeveel m² er gesloopt wordt en hoeveel m² aan nieuwbouw plaatsvindt. Wij adviseren u dit alsnog in de toelichting op te nemen.

Antwoord gemeente: *deze reactie leidt tot de wijziging van het bestemmingsplan. Per perceel wordt het aantal te slopen vierkante meters vermeld ook wordt de nieuwbouw beter beschreven. Bij dit perceel zal benadrukt worden dat het gaat om sloop elders.*

Hamseweg 5
De provincie geeft aan dat deze planwijziging niet geheel past in het regionaal beleid voor functieverandering. Bij de sloop van 570 m² mag een woongebouw van maximaal 285m² worden gebouwd. In onderhavige situatie is echter sprake van een (zorg) woning. Dit is volgens de regionale regeling mogelijk bij sloop van 1000 m² , waarbij onderbouwd moet worden waarom geen woongebouw maar een woning wordt gerealiseerd.

Antwoord gemeente: *deze reactie leidt tot de wijziging van het bestemmingsplan. Hoewel de zorgwoning wel vermeld is in het bestemmingsplan, gaat het hier niet om een zorgwoning. Het gaat bij dit perceel om een aanvraag die past binnen de regeling Vrijgekomen Agrarische Bebouwing. Er wordt voldoende schuur oppervlak gesloopt voor het realiseren van een nieuwe woning.*

Oudaseweg 5
Op deze locatie vindt de uitbreiding van de pensionstalling plaats. Het perceel ligt in multifunctioneel gebied. Hier zijn geen provinciale belangen bij betrokken.

Antwoord gemeente: *De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan.*

Milieuadviesraad Culemborg

De trendmatige vermindering van de agrarische bedrijvigheid is er sprake van functieverlies van agrarische bebouwing. Om verloedering tegen te gaan is een functieverandering een goede optie. Naast een behoud van leefbaarheid en kwaliteit, kan een verruiming van publieke en bedrijfsmatige functies een impuls geven aan de vitaliteit van het buitengebied. De visie van de gemeente Culemborg wordt door de MAR onderschreven.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

De MAR herkent zich ook in de dilemma's waar de gemeente Culemborg zich voor geplaatst ziet. Het behoud van het open karakter van het buitengebied is voor ons een groot belang, evenals het voorkomen van versnippering als gevolg van het toestaan van diverse gebruiksfuncties van oude en nieuwe bebouwing. Tevens dient rekening gehouden te worden met cultuurhistorisch belangrijke elementen en het inpassen in de huidige landschappelijke structuur. Het behoud van natuurwaarden is naar de mening van de MAR een vanzelfsprekendheid.

Antwoord gemeente: de opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan. Bij de totstandkoming wordt zorgvuldig stilgestaan bij de landschappelijke kenmerken en bij de eventueel aanwezige ecologische waarden. Voor de locaties worden, in samenwerking met het Geldersgenootschap, randvoorwaarden opgesteld waaraan de inrichting van de percelen aan moeten voldoen. Daarnaast worden er in het kader van de bestemmingsplanprocedure meerdere onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van Ecologie en Cultuurhistorie.

Uit hoofdstuk 4.3 kan de MAR niet opmaken of de Natuur en Vogelwacht Culemborg omtrent het leveren van gegevens over het voorkomen van flora en fauna. Een nadere inventarisatie, die op pagina 34 wordt aangekondigd, kan dit wellicht nog worden meegenomen. Tevens vraagt de MAR het college om de voorgestelde wijzigingen te toetsen aan het beleid rondom de nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Antwoord gemeente: De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan. Tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft een erkende Ecoloog van het Advies Bureau Bugel Hajema de locaties bezocht. Een second opinion van de Natuur en Vogelwacht trekt de conclusie van de Ecoloog onterecht in twijfel.

Door functieverandering worden ook andere verkeersstromen op gang gebracht. In een aantal gevallen zal er meer vraag naar parkeervoorzieningen komen. Een verschuiving van zwaarder (agrarisch) vrachtverkeer naar lichtere personen auto's en fietsen is wellicht een gunstige ontwikkeling. Andersom is de toename van middelzwaar verkeer in combinatie met paardentrailer een ongunstige. De verkeerssnelheid is zowel vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid als luchtkwaliteit een aandachtspunt. De aanlegmogelijkheden voor extra verharding ten behoeve van parkeren moeten zorgvuldig afgewogen worden. Hierbij moet het schoonlozen van afspoelwater een vereiste zijn.

Antwoord gemeente: de opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan. De genoemde bezorgdheid is terecht. In het kader van het bestemmingsplan worden diverse onderzoeken uitgevoerd om eventuele negatieve effecten te minimaliseren. Er wordt in het bestemmingsplan voldoende stil gestaan bij het onderdeel verkeer. Ook staat er in de waterparagraaf hoe er omgegaan wordt met de waterafvoer. Hierover heeft het Waterschap geen opmerkingen geplaatst.

Zonder over elk van de individuele cases een oordeel uit te spreken heeft de MAR een aantal wensen waaraan de aanvragen getoetst kunnen worden. Zo moet er zoveel mogelijk sprake zijn van gescheiden afvalwaterstromen. Waar nodig kan ter plaatse een kwaliteitsverbetering toegepast worden. Als voorbeeld het al genoemde afspoelwater via een zinkput of rietveld naar het oppervlaktewater. Bij het realiseren van nieuwe bebouwing moet maximaal gebruik gemaakt worden van duurzame bouwmaterialen en klimaatneutrale technieken.

Antwoord gemeente: de waterparagraaf is voldoende uitgewerkt. Het Waterschap heeft hierover geen opmerkingen geplaatst. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

Hierbij noemen we de mogelijkheden voor zonne-energie. Wellicht zijn er mogelijkheden om in de nieuwe plannen asbesthoudende daken te vervangen door zonnepanelen. Ook "groene daken" hebben een aantal gunstige effecten. Op parkeerterreinen is er de mogelijkheid om een groene verharding aan te leggen. Reguliere verharding heeft zoals bekend een sterk opwarmend effect. Tenslotte zou gekeken kunnen worden naar de onderhoudsbehoefte van de aan te leggen beplantingen. Tweetaktmotortjes van kettingzagen en gazonmaaiers veroorzaken naast geluidshinder een relatief grote uitstoot van schadelijke stoffen.

Antwoord gemeente: de opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan. De voorgestelde ideeën kunnen niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Wel kan er in de uitvoeringsfase gekeken worden naar de nadere uitwerking van gebouwen en de inrichting van de erven. In samenwerking met het Geldersgenootschap worden er per perceel randvoorwaarden opgesteld waaraan de erfinrichting zal moeten voldoen.

De MAR kan in grote lijnen overeenstemmen met de wens van de gemeente Culemborg om middels een verruiming van de functiemogelijkheden de kwaliteit van het buitengebied te handhaven en te verbeteren. Er zijn wel wat aandachtspunten die beter kunnen worden uitgewerkt in het definitieve ontwerp.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan "Diverse ontwikkelingen in het Buitengebied" zal op de aangegeven plaatsen worden aangepast. Tevens zal deze commentaarnota in het plan worden opgenomen. Het plan zal daarna als ontwerpbestemmingsplan worden voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders.