

Bestemmingsplan

Achter de Poort

Gemeente Culemborg



Bestemmingsplan

Achter de Poort

Gemeente Culemborg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

januari 2012

Vastgesteld:

26 januari 2012

Datum onherroepelijk

3 mei 2012

Projectgegevens:

TOE04-CUL00049-01A

REG04-CUL00049-01A

TEK04-CUL00049-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0216.BPAchterdePoort-OH01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Het initiatief	4
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	7
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Conclusie	11
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	16
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Kabels en leidingen	19
4.7	Verkeer en parkeren	19
4.8	Water	19
4.9	Flora en fauna	20
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.11	Molenbiotoop	25
5	De bestemmingen	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	27
5.3	Toelichting op de bestemmingen	28
6	Haalbaarheid	31
6.1	Financieel	31
6.2	Maatschappelijk	31
7	Bronnen	33
7.1	Boeken en rapporten	33
7.2	Websites	33

Bijlagen

- 1 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Tauw bv, januari 2010
- 2 Notitie overleg bodem, 22 maart 2011
- 3 Akoestisch onderzoek, Tauw bv, oktober 2009
- 4 Quicksan Externe Veiligheid, Tauw bv, oktober 2009
- 5 Watertoetsnotitie, Tauw bv, november 2009
- 6 Onderzoek Flora- en faunawet voor Parijsch Noord, Goilberdingen, Achter de Poort, Bureau Waardenburg bv, maart 2009
- 7 Inventarisatie vleermuizen en mussen, Bureau Waardenburg, oktober 2010
- 8 Archeologisch bureauonderzoek, Synthegra bv, september 2009
- 9 Archeologisch inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, Synthegra bv, januari 2010



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



Begrenzing plangebied (Bron:bing.com/maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de Wethouder Schoutenweg, Wijsenbeekweg, Th Zasstraat, H.P. Vermeulenstraat en de Vicarystraat bevindt zich het stedelijk vernieuwingsproject 'Achter de Poort'. Deze oudste wijk van Culemborg ten westen van het spoor zal de komende jaren substantieel worden verbeterd. De wijk loopt achter in kwaliteit van de woningvoorraad, differentiatie in woonmilieus en imago. KleurrijkWonen en de gemeente Culemborg hebben daarom een herstructureringstraject ingezet. De voorgestelde ingrepen gaan uit van structurele vernieuwing, waarbij door renovatie van de waardevolle delen in combinatie met vervanging van de mindere woningen nieuwe kansen voor de hele wijk worden gecreëerd.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op dat deel van het herstructureringsproject waar nieuwbouw plaats zal vinden. In de volgende paragraaf wordt de begrenzing van het plangebied benoemd. KleurrijkWonen en de gemeente Culemborg hebben overeenstemming bereikt over het gezamenlijk ontwikkelen van het gebied.

Voorliggend plan heeft tot doel een juridische en planologische basis te bieden voor de beoogde herontwikkeling van het gebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in Culemborg, ten westen van de spoorlijn Utrecht-Den Bosch en maakt onderdeel uit van de wijk 'Achter de Poort'. Het plangebied wordt begrensd door de Wethouder Schoutenweg, Wijsenbeekweg, Th Zasstraat, H.P. Vermeulenstraat en de Vicarystraat. De ligging van het plangebied is weergegeven op de vorige pagina.

Binnen het plangebied zijn op dit moment 297 woningen aanwezig in de vorm van grondgebonden en gestapelde woningen. Deze woningen zullen worden gesloopt en worden vervangen door circa 200 nieuwe woningen, waarbij meer aandacht is voor kwaliteit en diversiteit.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in onderdelen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 november 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 19 april 1978.

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan deels de bestemming 'Een-gezinswoningen klasse A' en deels de bestemming 'Etagewoningen klasse H' en 'Etagewoningen klasse H2'. De beoogde ontwikkeling met een mix van appartementen en grondgebonden woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dient voor de beoogde ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksregelingen voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn samengevoegd in één rapportage.

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De bestemmingen komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 7 tenslotte volgt een overzicht van de bronnen.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken: de bepalingen zijn in hoofdstuk 1 opgenomen, de bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.

Het plangebied is onderdeel van de wijk 'Achter de Poort' en kan worden opgesplitst in twee delen: de Plantsoenen en de Kleine Koloniale Straatjes. Kenmerkend voor de wijk is dat in hoofdzaak laagbouw woningen voorkomen, terwijl incidenteel ook hogere bebouwing voorkomt. De bebouwing in de Plantsoenen bestaat uit twee tot drie bouwlagen en is plat afgedekt. Tussen de woongebouwen is versnipperd groen aanwezig.

De Kleine Koloniale Straatjes bestaan uit eengezinswoningen en maisonnettes van twee lagen met een kap. Kenmerkend is de veel voorkomende voor-achterkantsituaties die aanwezig zijn ten behoeve van de oriëntatie van de tuinen op de zon.



Links: Zicht op De Plantsoenen vanaf de Wethouder Schouterweg
Rechts: Oriëntatie op Wijsenbeekweg ontbreekt

Uit onderzoek blijkt dat de bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningen niet meer voldoet aan de huidige eisen. De wijk wordt door bewoners in bijvoorbeeld de leefbaarheidsmonitor Lemon en bij huisbezoeken als slecht beoordeeld als het gaat om de fysieke kwaliteit van de woning en omgeving, de sociale kwaliteit van de omgeving, de veiligheid van de wijk en het voorzieningenniveau. Herstructurering is noodzakelijk.

2.2 Het initiatief

Binnen het plangebied worden in het kader van het stedelijk vernieuwingsproject de bestaande woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouwwoningen. Voor het plangebied is in samenwerking met de gemeente een stedenbouwkundig programma van eisen en een beeldkwaliteitplan opgesteld door KAW architecten en adviseurs. Dit document heeft als basis gediend voor voorliggend bestemmingsplan.

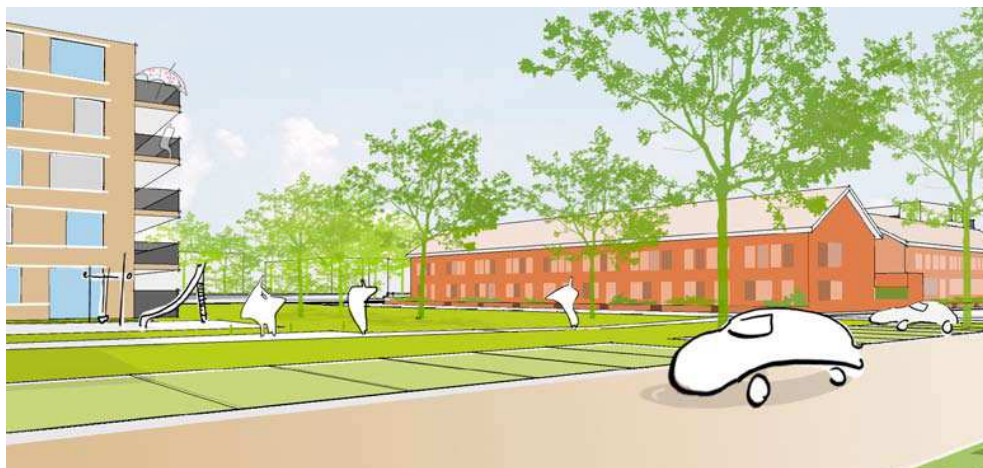
2.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Bij de verkaveling en inrichting van het plangebied is aansluiting gezocht naar een verbetering van de verbinding met de bestaande omgeving, door het groene lint in de Vicarystraat door te trekken naar de Wijsenbeekweg. Hierdoor ontstaat een directere relatie tussen het hart van Achter de Poort en het ten noordwesten van de wijk gelegen stadslandschap. Daarnaast wordt de groene verbinding van de Wijsenbeekweg versterkt door een hof, die ook vanuit de wijk bereikbaar is.

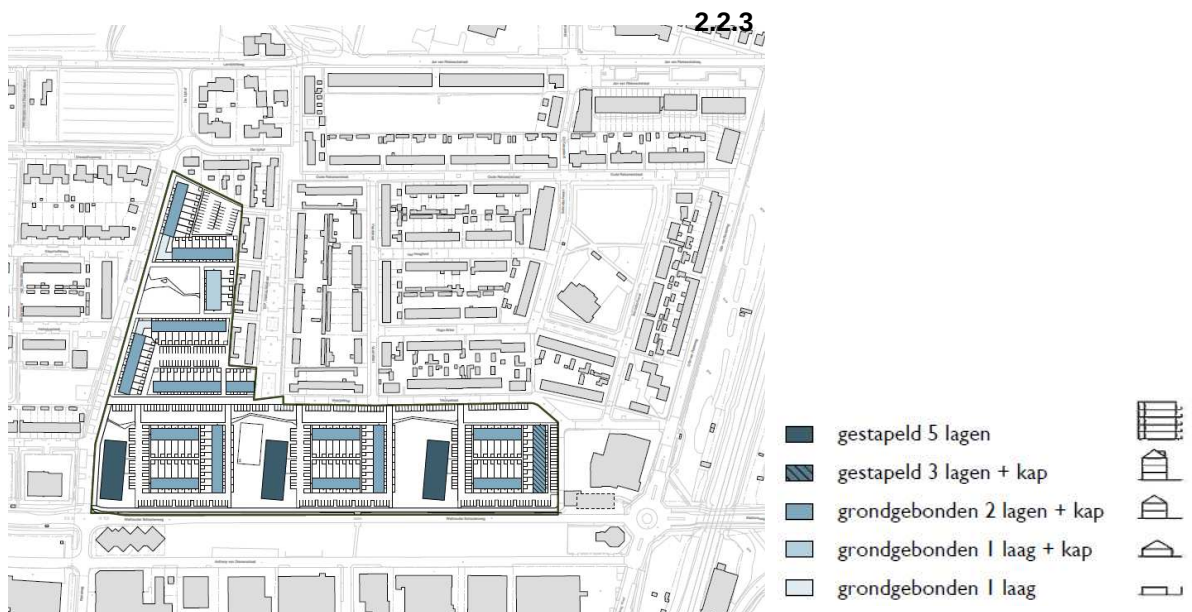
Door hierop ook de nieuwe woningen te oriënteren wordt de relatie met de omgeving verder versterkt. Daarnaast zorgt de uitstraling van de Plantsoenen in de huidige situatie voor een groot deel van het imago probleem. Dit komt onder andere door de oriëntatie van achterkanten aan de openbare ruimte. De nieuwe invulling van deze zone concentreert zich op de openbare ruimte. Door middel van drie ensembles met laagbouw en hoogbouw ontstaat een ritmiek op stedenbouwkundige schaal die refereert aan de hoofdopzet van de huidige bebouwing langs de Wethouder Schoutenweg. Tegelijkertijd geeft de hoogbouw de wijk naar de Wethouder Schoutenweg toe een iets stedelijkere uitstraling die past bij dit deel van de stad. In de rest van het plangebied komt met name laagbouw voor. De bebouwing varieert van twee bouwlagen met een kap tot één bouwlaag met en zonder een kap. Deze massaopbouw komt in maat en schaal overeen bij de bebouwing in de rest van de wijk.

2.2.2 Woningbouwprogramma

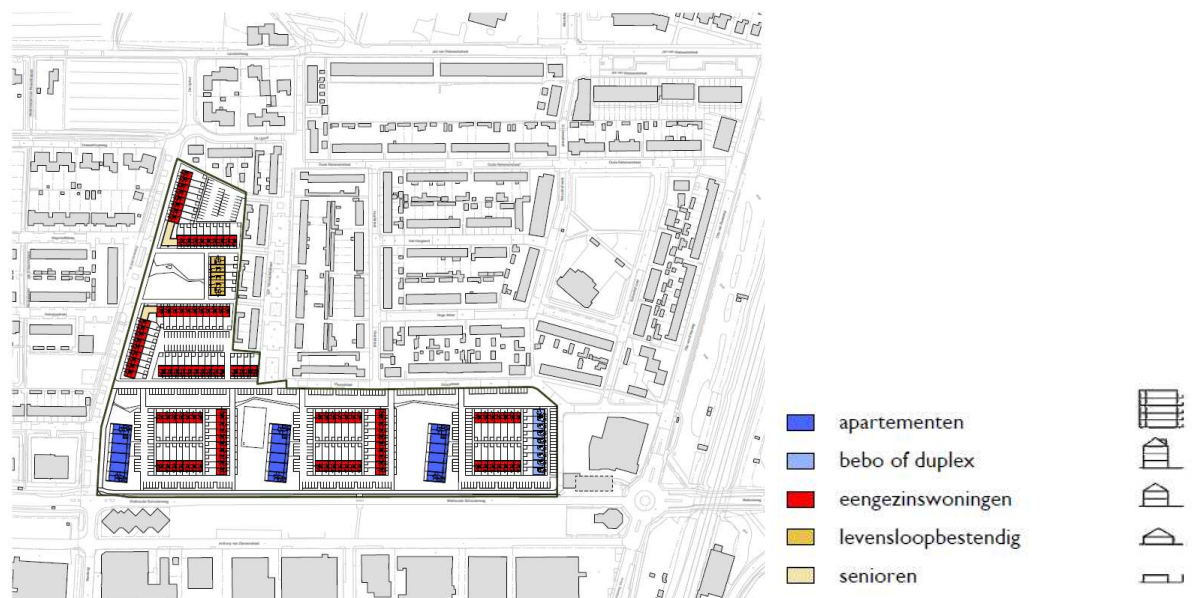
In het stedenbouwkundig programma van eisen is een gemengd programma voorzien. Verspreid door het plangebied worden grondgebonden eengezinswoningen gebouwd. Rondom de hof aan de Wijsenbeekweg zijn naast eengezinswoningen ook levensloopbestendige woningen en grondgebonden seniorenwoningen voorzien. In de Plantsoenen zijn naast de eengezinswoningen ook appartementen en beneden- en bovenwoningen voorzien. In totaal wordt in het stedenbouwkundig programma van eisen voorzien in de bouw van circa 200 nieuwe woningen.



Impressie nieuwe situatie hof aan Wijsenbeekweg (Bron: KAW, 2010)



Gebouwtypologie (Bron: Stedenbouwkundig Programma van Eisen)



Programma en woningtypologie (Bron: Stedenbouwkundig Programma van Eisen)

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

In de huidige situatie is het vrij eenvoudig om de wijk te bereiken, maar de wijk zelf kent geen optimale ontsluitingsstructuur. De ontsluitingsstructuur van het plangebied zal derhalve aangepast worden. De Vicarystraat wordt doorgetrokken tot de Wijsenbeekweg en deze zal daarmee een toegangsweg vormen voor de wijk. De weg die parallel langs de Wethouder Schoutenweg loopt zal worden gereduceerd tot fietspad en vervangen worden door een drietal 'lussen'. Ter plaatse van de Kleine Koloniale Straatjes komen woningen met parkeerhoven. Naast deze parkeerhoven zal kunnen worden geparkeerd langs de Vicarystraat (haaks parkeren) en in de lussen door de Plantsoenen (haaks- en langsparkeren).

Ten aanzien van parkeren zijn de parkeernormen aangenomen zoals deze zijn weergegeven in onderstaande tabel. In het plangebied dient tevens rekening te worden gehouden met 35 parkeerplaatsen voor het binnengebied in de Vicarystraat en 9 parkeerplaatsen behorende bij de buurt ten westen van de Wijsenbeekweg. In het stedenbouwkundig plan wordt voldaan aan bovenstaande uitgangspunten. In totaal zijn circa 400 parkeerplaatsen opgenomen in het plan.

<i>Functie</i>	<i>Norm</i>	<i>Waarvan aandeel bezoekers</i>
<i>Woning duur</i>	<i>2,0 pp</i>	<i>0,3 pp</i>
<i>Woning midden</i>	<i>1,8 pp</i>	<i>0,3 pp</i>
<i>Woning goedkoop</i>	<i>1,55 pp</i>	<i>0,3 pp</i>

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van circa 200 woningen met bijbehorende wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

In dit bestemmingsplan komen drie bestemmingen voor; 'Wonen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3 en 4'. De uitgeefbare kavels zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Om het plan mogelijk te maken en enige vorm van flexibiliteit in te bouwen is gekozen voor een standaard bouwvlakdiepte van 10,5 meter voor de aaneengebouwde woningen, met uitzondering van de levensloopbestendige woningen (13 meter) en de bebo-/duplexwoningen (11,5 meter). Binnen het bouwvlak zijn gestapelde en aaneengebouwde woningen mogelijk. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak mogelijk, maar niet voor de voorgevelrooilijn.

De openbare ruimte is deels voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en deels van de bestemming 'Groen'. Wegen en parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk ondergebracht binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', terwijl openbare groenvoorzieningen en speelplekken zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Overigens zijn parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen binnen beide bestemmingen mogelijk, zodat in de toekomst aanpassingen mogelijk zijn zonder hiervoor een bestemmingswijziging door te hoeven voeren.

Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook toegestaan.

Ter bescherming van de eventueel voorkomende archeologische waarde in het gebied zijn op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Culemborg twee dubbelbestemmingen opgenomen die van elkaar verschillen op het punt van verstoringsdiepte en verstoringsoppervlakte.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2008) wordt aangegeven dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. Voorliggende ontwikkeling betreft een herstructurering van bestaand bebouwd gebied en sluit derhalve aan bij het nationaal beleid.

Voor het rivierengebied geldt de Beleidslijn Grote Rivieren. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is echter gelegen buiten het stroomvoerend regime uit de Beleidslijn Grote Rivieren. Dit betekent dat uit de beleidslijn geen directe consequenties voortkomen voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het beleid van de provincie is neergelegd in het Streekplan Gelderland (2005) en is gericht op bundeling van verstedelijking. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. In het Streekplan ligt het plangebied binnen de aanduiding 'bebouwd gebied'. Zodoende sluit voorliggende ontwikkeling aan bij het provinciale beleid.

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van het landschap bepalen. Voor de gehele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk aangeduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Voorliggende ontwikkeling is gelegen binnen de kwaliteitscontour en sluit zodoende aan bij de Structuurvisie Rivierenland.

In het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland worden de ambities binnen de regio ten aanzien van het kwalitatief woonprogramma uiteengezet. Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied worden zowel goedkope als duurdere woningen in gerealiseerd. Dit draagt bij aan de realisatie van het regionaal kwalitatief woonprogramma en zodoende voldoet voorliggend plan aan het regionale woningbouwprogramma.

3.3 Gemeentelijk beleid

In de Woonvisie 2010-2014 Culemborg, opgesteld in samenwerking met Kleurrijk-Wonen, wordt de toekomst van het wonen in Culemborg uiteengezet. De Woonvisie is opgebouwd uit diverse hoofdstukken met een eigen thema. Elk hoofdstuk is vervolgens samengevat in visie en uitgangspunten. Uitgangspunt voor de programmering is 220 woningen op jaarbasis. Voor Culemborg West wordt in de woonvisie de opgave uitgesproken om de herstructurering Achter de Poort voort te zetten. Eén van de uitgangspunten is dat de programmering van sociale huurwoningen wordt de komende jaren voortgezet, want de huidige marktomstandigheden zorgen voor een krappe markt. KleurrijkWonen wil een kwaliteitsslag maken in haar bestaande woningvoorraad. Een aantal woningtypen heeft woon- en bouwtechnisch gezien te weinig toekomstwaarde. Die zijn aan vervanging toe. De kwaliteitsslag zal tevens differentiatie mogelijk maken in wijken waar nu nog een concentratie van minder gewilde woningtypen is. In bijvoorbeeld Achter de Poort betekent dat sloop van ruim 200 kleine meergezinswoningen zonder lift.

In de ontwerp-structuurvisie 2030 'Aantrekkelijk Culemborg' zijn de gewenste ontwikkelingen geschat voor onder meer wonen, voorzieningen, werken, omgevingskwaliteit en mobiliteit. De visie is gebaseerd op een analyse van de huidige sterke en zwakke punten van Culemborg, het vastgestelde beleid en bestaande projecten. De nadruk ligt op het toevoegen van kwaliteit aan de stad. In de structuurvisie wordt gekozen voor een pragmatische benadering. Dit betekent dat de bestaande woningbouwprojecten worden afgerond. Met die projecten groeit Culemborg nog met zo'n 2.300 woningen. Er is een beheerste groei voorzien en geen noodzaak tot versnelling of uitbreiding van de huidige groei. Op lagere termijn blijft ruimte aanwezig voor verdere groei. Voorliggend plan betreft de afronding van een bestaand woningbouwproject en sluit zodoende aan bij de ontwerp-structuurvisie.

De gemeente Culemborg wordt in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing aangemerkt als zogenaamde programmagemeente. Hiervoor heeft de gemeente een meerjarenprogramma opgesteld. Voorliggende ontwikkeling maakt daarvan deel uit en is aangeduid als stedelijk vernieuwingsproject 'Achter de Poort'.

Voor Culemborg-West, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uitmaakt, is een gebiedsvisie opgesteld. In deze visie wordt Culemborg-West gezien als hét nieuwe Culemborg, sterk en op zichzelf staand. Het woningaanbod zal divers moeten zijn en er zal aandacht moeten zijn voor starters en lage inkomensgroepen. De woningen en de woonomgeving met veel groen en water, dienen goed geïntegreerd te zijn in de ruimtelijke structuur. Voorgestane ontwikkeling sluit aan bij de gebiedsvisie voor Culemborg-West, zoals te zien is in de planbeschrijving in hoofdstuk 2.

In de kadernota Duurzame Stedelijke Ontwikkeling Culemborg zijn per beleidsveld (onder andere wonen, stedelijke ontwikkeling, architectuur, milieu) ambities geformuleerd voor de wijze waarop invulling moet worden gegeven aan duurzaamheid in de stad. Daarnaast is voor ieder beleidsveld een doelstelling met mogelijke maatregelen aangegeven. De ambities en doelstellingen vormen samen de menukaart voor de aanpak van duurzaamheid in alle nieuwe projecten en reguliere werkzaamheden van de gemeente Culemborg. Duurzame Stedelijke Ontwikkeling moet worden gezien als een inspanningsverplichting.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft een herstructurering van het bestaande bebouwd gebied en sluit daarmee aan bij het provinciaal beleid. Tevens past de ontwikkeling binnen het rijksbeleid en gemeentelijk beleid. Er kan daarom worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Op basis daarvan moet worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

4.1.1 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

De kadastrale eigendommen van de Gemeente Culemborg in het plangebied zijn nog niet onderzocht. Dit betreft met name de wegen en het riooltracé in het plangebied.

De bodem van de kadastrale eigendommen van KleurrijkWonen in het plangebied is in januari 2010 door Tauw bv onderzocht middels een verkennend en aanvullend bodemonderzoek. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de locatie.

In het onderzoek van Tauw wordt geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. Op één deelgebied na wordt in alle deelgebieden maximaal de achtergrondwaarde voor grond en de streefwaarde voor grondwater overschreden. Over het gehele terrein zijn daarnaast in de bovengrond zeer lichte bijmengingen met kooldeeltjes aangetroffen.

In deelgebied drie is een overschrijding van de interventiewaarde van minerale olie gevonden. Na heranalyse is gebleken dat in de grond ter plaatse van één van de boringen een sterke verontreiniging aanwezig is. In verband met deze sterke verontreiniging is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De omvang van de sterke minerale olie verontreiniging is in horizontale en verticale richting vastgesteld tot gehalten onder dan wel net boven de streefwaarde. De sterke verontreiniging beperkt zich tot de directe omgeving van deze boring en is qua omvang niet ernstig ($< 25 \text{ m}^3$).

Wel dient dan een beschikking van 'niet ernstig en spoedeisend' bij het bevoegd gezag (Provincie Gelderland) te worden aangevraagd. Indien er, vanwege de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen of anderszins, aanleiding is om het 'geval van niet ernstige bodemverontreiniging' te saneren dan dient hiervoor een werkplan opgesteld te worden.

In het verkennende bodemonderzoek zijn in het grondwater ter plaatse van de bemonsterde peilbuizen, behoudens overschrijdingen van de streefwaarde, geen verontreinigingen aangetoond. Wel is aanvullend onderzoek gedaan naar verontreinigingen in het grondwater naar aanleiding van de sterke verontreiniging ter plaatse van de betreffende boring. Ook in het grondwater is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.

4.1.2 Conclusie verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. De kwaliteit van grond en grondwater onder de aanwezige asfaltverhardingen is echter niet bepaald. Geadviseerd wordt om hier in een later stadium onderzoek naar te verrichten.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan enkel een uitspraak worden gedaan over de kadastrale eigendommen van KleurrijkWonen. Op het geval van niet ernstige bodemverontreiniging met minerale olie na zijn er op deze eigendommen geen milieuhygiënische belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Geadviseerd wordt om de sterke verontreiniging met minerale olie te saneren. Er dient ook te worden opgemerkt dat bodem onder de bestaande gebouwen en in de tuinen niet is onderzocht.

De kwaliteit van de bodem en het grondwater ter plaatse van de kadastrale eigendommen van de Gemeente Culemborg is echter niet bepaald. Het betreft hierbij vooral de stukken onder de aanwezige wegen en het huidige riooltracé.

Omdat er in dit plangebied in de toekomst ingrijpende functiewijzigingen plaats zullen gaan vinden, te weten de huidige wegen krijgen de functie wonen met tuin en ter plaatse van de huidige woningen worden wegen aangelegd, dient op de nog niet onderzochte percelen alsnog onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit plaats te vinden. Anders kan niet worden aangegeven of de beoogde functies in het plangebied gerealiseerd kunnen worden.

4.1.3 Vervolg

Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied heeft op 22 maart 2011 een overleg plaatsgevonden tussen Bloei Advies & Ontwikkeling, gemeente Culemborg en Tauw bv. Tijdens dit overleg is de stand van zaken wat betreft de huidige bodeminformatie besproken. De notitie van dit overleg is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Verontreiniging

De eerder genoemde verontreiniging zal op korte termijn worden weggenomen. Er dient hiervoor een Plan van Aanpak te worden opgesteld welke getoetst dient te worden door het bevoegd gezag, de gemeente Culemborg. Naar verwachting zal de verontreiniging voor de bouwvak 2011 zijn weggenomen.

Conclusie benzineservicestation (CRUM) en garagebedrijf

Ten noordoosten van de onderzoekslocatie aan de Wethouder Schoutenweg 1-5 is het pompstation CRUM gelegen. Uit de rapportage van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek is af te leiden dat er op de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zijn aangetroffen welke mogelijk vanaf het terrein van CRUM afkomstig zijn. De gemeente Culemborg heeft tijdens het overleg op 22 maart 2011 aangegeven dat er nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijke aanwezigheid van MTBE in het grondwater. Gezien de locatie intensief onderzocht is en er reeds een deelsanering heeft plaatsgevonden, welke is goedgekeurd door het bevoegd gezag (Instemmen uitgevoerde sanering 2002-10-25; MW2000.42141) is de kans klein dat er in het plangebied een sterke verontreiniging met MTBE in het grondwater aanwezig is. Om dit uit te sluiten wordt geadviseerd het grondwater voor het indienen van de omgevingsvergunning te bemonsteren en te analyseren op MTBE. Momenteel vindt op de locatie van CRUM monitoring plaats.

Voorts blijkt uit de rapportage van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek dat er in zowel de grond als het grondwater ter plaatse van de H. de Goyerstraat 1 (garagebedrijf) geen verhoogde waarden (ten opzichte van de detectiegrens) voor minerale olie of vluchtige aromaten zijn gemeten. Het onderzoek heeft zich gericht op de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater op deze deellocatie en geeft derhalve een volledig beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse.

Bestemmingsplanprocedure

Voor de bestemmingsplanprocedure wordt het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek als voldoende geacht. Voor het indienen van de omgevingsvergunning wordt geadviseerd aanvullend bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van wegen, riooltracés en percelen onder de huidige bebouwing.

Aanvullende onderzoeken

In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen en bouwen dienen in overleg met de gemeente Culemborg nog een aantal deelonderzoeken plaats te vinden:

- onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de te slopen bebouwing;
- verkennend onderzoek naar asbest in de bodem;
- nulsituatie onderzoek gehele plangebied;
- asfaltonderzoek en onderzoek naar eventueel aanwezige verhardings- en funderingslagen;
- onderzoek naar de herbruikbaarheid van de vrijkomende grond.

In de notitie worden de verschillende onderzoeken die in de toekomst plaats moeten vinden nader toegelicht.

4.2 Geluid

In oktober 2009 is door Tauw bv akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen ten gevolge van de Burgemeester Schoutenweg, de Otto van Reesweg, de Wijssenbeekweg, het spoor Houten Castellum – Culemborg – Geldermalsen en het bedrijventerrein De Pavijen. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

4.2.1 Wegverkeer

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai uit de Wet geluidhinder worden overschreden. Wel wordt er voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarden. De nieuwbouwwoningen zijn niet zonder meer inpasbaar volgens de Wet geluidhinder. Verder blijkt dat ter hoogte van de eerstelijnsbebouwing aan de Wethouder Schoutenweg en de Wijssenbeekweg de geluidkwaliteit in het plangebied matig tot zeer matig is. Verder planinwaarts is de geluidkwaliteit redelijk tot goed.

Aan de Wijssenbeekweg worden de voorkeursgrenswaarden overschreden. Er is echter sprake van een 30 km per uur snelheidslimiet dus hoeft er geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen zullen de binnenwaarden echter wel worden getoetst.

Voor de Wethouder Schoutenweg zal misschien een vervolgonderzoek naar geluidsreducerende bronmaatregelen (stiller asfalt) plaatsvinden. Ook wordt de hogere grenswaarde procedure in gang gezet voor de bebouwing langs de Wethouder Schoutenweg. Overigens zijn bepaalde geluidsreducerende maatregelen bij de ontvanger wel al bekend, zoals isolatie, dubbele beglazing, slaapkamers aan geluidsluwe gevel, balkons niet naar de weg toe.

4.2.2 Railverkeer

Uit de berekeningsresultaten van het railverkeerslawaai volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer op spoortraject Houten Castellum – Culemborg – Geldermalsen maximaal 56 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Gezien de minimale overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en de aanwezigheid van reeds bestaande geluidsschermen langs het spoor is ervoor gekozen om voor de noordoostelijke bebouwing van het plangebied hogere grenswaarden vast te stellen.

4.2.3 Bedrijventerrein

In een groot gedeelte van het plangebied is de geluidkwaliteit als gevolg van het bedrijventerrein De Pavijen vrij matig. De gemeente Culemborg heeft reeds maatregelen genomen door bij vergunningverlening standaard geluidsnormen te hanteren op een afstand van 50 meter uit de grens van de inrichting voor de bedrijven op het bedrijventerrein. De geluidsbelasting in het plangebied als gevolg van het bedrijventerrein zal naar verwachting hierdoor niet meer toenemen.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

4.3.1 Conclusie

Bij voorgestane ontwikkeling wordt het aantal van 1.500 nieuwe woningen bij lange na niet overschreden. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Externe veiligheid

In oktober 2009 is door Tauw bv een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. Hierin zijn de risicovolle bronnen in de omgeving van het plangebied in kaart gebracht. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Er zijn geen risico's te verwachten ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het water. Ook het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen levert geen probleem op voor de voorgenomen ontwikkelingen. Ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor is vastgesteld dat het plaatsgebonden risico niet tot knelpunten leidt.

Het plangebied ligt echter binnen het invloedsgebied van het spoor. Als gevolg van de afname het aantal woningen in het gebied zal het groepsrisico eveneens licht afnemen. Er zijn geen inrichtingen in of in de buurt van het plangebied die risico's opleveren voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Er wordt rekening gehouden met vluchtroutes, locaties van noodvoorzieningen en inrichting en indeling van het gebied. Tevens is nieuwe vestiging van risicobronnen uitgesloten. Er zal vooroverleg plaatsvinden met de Regionale Brandweer Gelderland Zuid en er heeft reeds overleg plaats gevonden tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

4.4.1 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevindt zich, behoudens het bedrijventerrein Pavijen, geen hinderlijke bedrijvigheid. Voor bedrijventerrein Pavijen is een milieuzonering opgenomen, waarbij de hinder op de omgeving en dus ook op de bebouwing in de wijk 'Achter de Poort', is beschouwd. Om de hinder op de omgeving te beperken is aan de randen van Pavijen bedrijvigheid toegestaan van maximaal milieucategorie 3.1. Doordat de bebouwing is gesitueerd op een afstand van meer dan 50 meter (minimaal aan te houden afstand voor een bedrijf van milieucategorie 3.1 tot een milieugevoelig object) wordt op basis van de milieuzonering geen hinder op de nieuwbouwontwikkeling verwacht.

Uitzondering hierop kan worden gevormd door een meubelbedrijf op de hoek van de Randweg 1 en de Anthony van Diemenstraat 8b. In de betreffende milieuvergunning zijn echter beperkingen opgelegd, waardoor hinder op de woningen in het plangebied niet te verwachten is. Er is namelijk sprake van vervangende nieuwbouw. Ook in de huidige situatie dient het bedrijf namelijk te voldoen aan de wettelijke normen.

4.6 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn voor de voorgestelde ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

De uitgangspunten voor het berekenen van de parkeervraag vormen de parkeernormen per functie, gebaseerd op de CROW. In paragraaf 2.2.1. is zowel aandacht besteed aan de ontsluitingsstructuur als aan de parkeernormen.

4.8 Water

In november 2009 is door Tauw bv een watertoetsnotitie opgesteld. Deze notitie is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. In het kader van de watertoets heeft afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente Culemborg, Waterschap Rivierenland en adviesbureau Tauw. Bij de verdere uitwerking van de waterhuishouding en riolering dienen de gemeente en waterschap betrokken te blijven.

In het plangebied wordt een gescheiden stelsel aangelegd en op het omliggende gemengde stelsel aangesloten. Licht verontreinigde oppervlakken (wegen en parkeerplaatsen) worden vooralsnog op de DWA aangesloten. Het totale verharde oppervlak in het plangebied neemt af. De initiatiefnemer hoeft dus geen extra waterberging te creëren in het plangebied.

Hemelwater afkomstig van daken wordt als schoon beschouwd en wordt via de HWA aangesloten op de wadi aan de Wethouder Schoutenweg. Als de wadi aan de zuidzijde van Wethouder Schoutenweg voldoende capaciteit heeft is het wenselijk ook infrastructuur aan te sluiten op de wadi, zodat er meer regenwater wordt afgekoppeld. Daarbij dient een bodempassage te worden gerealiseerd om het (licht) vervuilde hemelwater te filteren. Bovenstaande principes dienen in een riolerings- en waterhuishoudingsplan te worden uitgewerkt. Bij verdere uitwerking van het rioleringsplan dient te worden berekend of drainage nodig is om aan de droogleggingseisen (Keur) te voldoen.

Aanbeveling is om bij uitvoering van het project de grondwaterstand een jaar lang te meten met het plaatsen van een peilbuis met diver. Hiermee kan betrouwbare informatie worden verzameld over de grondwaterstand, mede in relatie tot de rivierwaterstand.

Er dient rekening gehouden te worden met de bepalingen die opgelegd zijn op de boringsvrije zone, aangegeven in bepaling 4.1 van de Provinciale milieuverordening (Provincie Gelderland, 2007, vijfde tranche, p. 71).

Er mogen geen uitloogbare materialen (zoals zink, lood en koper) worden gebruikt voor dakgoten, regenpijpen en gevels. Door middel van coating is toepassing van deze materialen wel mogelijk.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Waterschap Rivierenland. Het Waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

4.9 Flora en fauna

Voor de wijken Parijsch Noord, Goilberdingen en Achter de Poort is door Bureau Waardenburg bv in maart 2009 een onderzoek uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn hieruit de volgende conclusies te trekken:

Vermoedelijk komen in alle wijken algemene soorten amfibieën voor. Overige strikter beschermde amfibieën zijn uit te sluiten. Naar verwachting vormen alle wijken (onderdeel van het) leefgebied van verschillende soorten vleermuizen. Een nader vleermuizenonderzoek is noodzakelijk.

4.9.1 Inventarisatie vleermuizen en mussen

In oktober 2010 is door Bureau Waardenburg een Inventarisatie naar vleermuizen en mussen uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusies

- Als gevolg van de geplande ingreep worden een kraamverblijf, 6 à 9 paarverblijven en enkele mogelijke winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetast. Om wezenlijke aantasting van het netwerk aan verblijfplaatsen voor de lokale groep gewone dwergvleermuizen en het doden van vleermuizen te voorkomen zijn mitigerende maatregelen nodig. Als deze maatregelen zoals verwoord in het onderzoek worden toegepast is er geen sprake van negatieve effecten en overtreding van verbodsbepalingen en zal de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in de gemeente Culemborg niet in gevaar komen. De aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet is voor de ingreep dan niet nodig.
- Als gevolg van de geplande ingreep zal de nestgelegenheid met het bijbehorende leefgebied van minimaal 26 paar huismussen verloren gaan. Om wezenlijke aantasting van de lokale populatie huismussen te voorkomen zijn mitigerende maatregelen nodig. Als deze maatregelen zoals verwoord in het onderzoek worden toegepast is er geen sprake van negatieve effecten en overtreding van verbodsbepalingen en zal de gunstige staat van instandhouding van de huismus in de gemeente Culemborg niet in gevaar komen. De aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet is voor de ingreep dan niet nodig.
- Bij de sloopwerkzaamheden en het verwijderen van beplanting in het plangebied moet rekening worden gehouden met in gebruik zijnde nesten van vogels.

- De groenstructuren in het plangebied maken deel uit van het leefgebied van algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

Ontheffing Flora- en faunawet

In bijgaande tabel zijn de zeker of mogelijk in het plangebied voorkomende strikt(er) beschermde soorten en vogels met jaarrond beschermde nesten opgenomen. Aangegeven is of en zo ja welke verbodsbepalingen worden overtreden en of een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan de orde is. Hierbij is er van uitgegaan dat de mitigerende maatregelen zoals verwoord in de volgende paragraaf zullen worden uitgevoerd.

Soort	Voorkomen	Effecten	Ontheffing nodig?
Gewone dwergvleermuis	zeker	geen; zie mitigerende maatregelen	nee, indien mitigatie wordt uitgevoerd
Rosse vleermuis	zeker	geen	nee
Huismus	zeker	geen; zie mitigerende maatregelen	nee, indien mitigatie wordt uitgevoerd

Tabel strikt beschermde soorten en vogels in het plangebied waarvan het nest jaarrond beschermd is, effecten en noodzaak van een ontheffing.

Aanbevelingen

Vleermuizen

De ingreep kan leiden tot negatieve effecten op vleermuizen. Dit kunnen ernstige effecten zijn met een grote impact op de lokaal aanwezige groep dieren. Indien negatieve effecten optreden ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen is per definitie sprake van overtreding van verbodsbepalingen. Door de volgende maatregelen in acht te nemen wordt zorgvuldigheid betracht in de omgang met vleermuizen en wordt de kans op het optreden van negatieve effecten sterk verkleind. De maatregelen zijn erop gericht de functie van het plangebied voor het netwerk van verblijfplaatsen te behouden en zo overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen.

Sloop gebouwen

- Voor de sloop worden op geschikte locaties in een straal van 200 meter rond het te slopen gedeelte van het plangebied drie kasten opgehangen, beiden geschikt als kraamverblijf voor de gewone dwergvleermuis. De locaties en type van de kasten worden in overleg met een vleermuisdeskundige gekozen. Na het afronden van de bouwwerkzaamheden en uitvoeren van de overige mitigerende maatregelen, kunnen de vleermuis kasten weer worden verwijderd. Dit dient te gebeuren in april of september, mits de nachttemperatuur niet lager is dan 5 °C.

- Ter mitigatie van de paarverblijven dienen - eveneens voor de sloop - twintig vleermuiskasten te worden aangeboden. Deze kasten, bij voorkeur gemaakt van houtbeton, worden aan gebouwen en bomen in de directe omgeving van de af te breken woningen geplaatst. De locaties en type van de kasten worden in overleg met een vleermuisdeskundige gekozen.
- De gebouwen kunnen gedurende de periode mei - half augustus in gebruik zijn als verblijfplaats door de lokale kraamgroep. Dit kan gedurende één tot enkele dagen tot langer het geval zijn. Om de kans op versterking, doden en/of gewonden van vleermuizen te voorkomen, mogen in de kraamperiode géén sloopwerkzaamheden plaatsvinden.
- Voorafgaand aan de sloop worden in de periode maart - april of half augustus - september de spouwmuren ongeschikt gemaakt als verblijfplaats voor vleermuizen, door het maken van twee openingen van 50 x 50 cm per woninggevel in de buitenmuur, één beneden en één boven in de gevel.
- De woningen met platte daken worden gesloopt door middel van strippen. Dat betekent dat dak- en gevelijsten voorzichtig worden verwijderd.
- Indien tijdens de sloop toch vleermuizen aanwezig blijken te zijn, dient onverwijld contact opgenomen te worden met een vleermuizendeskundige.
- In de nieuwbouw dienen maatregelen te worden getroffen om gebruik van de nieuwbouw als kraamverblijf en voor overwintering door de gewone dwergvleermuis mogelijk te maken. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het toegankelijk maken en houden van geschikte verblijven (e.d. spouwmuren, ruimte achter beplating) of het inbouwen c.q. ophangen van speciale vleermuiskasten.
- In de nieuwbouw worden, in overleg met een deskundige, voorzieningen aangebracht die gebruikt kunnen worden als paarverblijf door de gewone dwergvleermuis.

Foerageergebied

Indien groenstructuren in het plangebied worden aangeplant kan het best gekozen worden voor inheems plantenmateriaal. Inheems plantmateriaal zoals zomereik en meidoorn trekt een grote diversiteit aan insecten aan waar vleermuizen op kunnen jagen. De maatregelen voor vleermuizen hebben eveneens een positief effect op de voedselsituatie voor de huismus.

Huisumus

Mitigerende maatregelen voor de huismus dienen te bestaan uit:

- Geen sloopwerkzaamheden uitvoeren in de periode dat mussen kunnen broeden, tussen half maart en eind juni (in combinatie met de maatregelen voor vleermuizen betekent dit dus een periode van half maart tot half augustus).
- Afhankelijk van de planning van de nieuwbouw: aanbieden van vervangende nestgelegenheid in de directe omgeving van het plangebied. Dit kan bijvoorbeeld door het ophangen van 20 mussenkoloniekasten (met drie nestkamers) hoog aan de gevel, zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke leefgebied.

Hierbij is uitgegaan van 50% overcompensatie, een zekerheidsmarge omdat het exacte aantal broedparen niet bekend is en tevens mogelijk niet alle nieuwe locaties geschikt blijken te zijn. De voorzieningen moeten aangebracht zijn op het moment dat de sloopwerkzaamheden starten.

- Aanbieden van vervangende nestgelegenheid in de nieuwbouw, bijvoorbeeld inbouwkoloniekasten voor huismus, inbouwneststenen voor gierzwaluw (deze worden ook gebruikt door huismussen) of zogenaamde 'mussenvides' die bij schuine kappen het vogelschrot en de onderste pannenlatten vervangen. Dit kan bijvoorbeeld door in enkele blokken bij 5 woningen per blok aan één gevel het vogelschrot te vervangen door vogelvides of 5 zogenaamde 'mussenpannen' te plaatsen of 2 mussenkoloniekasten in te bouwen.
- het plangebied na de inrichting geschikt maken als leefgebied voor de huismus.

De precieze invulling van de mitigerende maatregelen, hangt af van de planning van het project en de mogelijkheden voor het aanbrengen van deze maatregelen in de bestaande bouw. De definitieve invulling van de mitigerende maatregelen vindt plaats in overleg met een vleermuizen- en mussendeskundige, bij voorbeeld in een beknopt mitigatieplan.

Overige broedvogels

Als de sloop plaatsvindt in de maanden maart en april wordt de beplanting binnen een afstand van 25 meter van de te slopen school voor februari gerooid of kort afgemaaid zodat hier geen vogels meer gaan broeden.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

De gemeente Culemborg heeft een gedetailleerde en bijgestelde archeologische verwachtingskaart en concrete beleidsadviezen laten opstellen. Volgens de archeologische beleidskaart zijn de volgende beleidslijnen van toepassing op het plangebied:

- Archeologisch Onderzoeksgebied A (dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3)
- Archeologisch Onderzoeksgebied B (dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4)
- Gebied met lage archeologische verwachting (geen dubbelbestemming)

Het beleid voor de verschillende gebieden die voorkomen is in bijgevoegde tabel weergegeven. In voorliggend bestemmingsplan worden de verschillende archeologische waarden vastgelegd middels een dubbelbestemming archeologie. Hierin worden specifieke regels ten aanzien van bouwen en slopen en werken (aanlegvergunningstelsel).



- 3. Archeologisch onderzoeksgebied A
- 4. Archeologisch onderzoeksgebied B
- 6. Gebied met lage archeologische verwachting

VERGUNNINGSTYPE		
	Onderzoeksgebied A	Onderzoeksgebied B
Aanlegvergunning	Diepte >30 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 1000 m ²
Bouwvergunning	Diepte >30 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 1000 m ²
Sloopvergunning	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringdiepte >30cm < n opp.>500m ² <	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringdiepte >50cm < n opp.>1000m ² <
Vrijstelling ex art 19	Diepte > 30cm en oppervlakte>500 m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>1000 m ²
Soorten gebieden	Hoge archeologische verwachting; stroomruggen	Middelhoge archeologische verwachting

Archeologisch Onderzoek

In september 2009 en januari 2010 is door Synthegra bv een archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek en karterend booronderzoek verricht. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting voor nederzittingsresten uit de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen de nieuwe tijd gold een middelhoge verwachting. Voor overige perioden gold een onbekende of lage verwachting.

Uit het inventariserend veldonderzoek is gebleken dat de bovengrond tot maximaal 120 cm beneden maaiveld is verstoord, waarschijnlijk door grondverbetering ten behoeve van de bestaande woonwijk. In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Na het inventariserend veldonderzoek is gebleken dat de (middel)hoge verwachtingen kunnen worden bijgesteld naar laag. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

4.10.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland is het plangebied aangegeven als bebouwing. Hieraan is geen waarde gekoppeld. Er zijn geen historische monumenten of historisch geografisch waardevolle lijnen gelegen in het plangebied. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Molenbiotoop

Op een afstand van ongeveer 175 meter van de noordoostelijke plangrens is de molen 'Johanna' gelegen aan de Prijsseweg. Het plangebied valt hiermee binnen de zogenaamde molenbiotoop van molen Johanna die een straal heeft van 400 meter. Een molenbiotoop dient met name om een vrije windvang te kunnen blijven garanderen. Een molenbiotoop is de omgeving van een molen of molenrestant, voor zover de omgeving van belang is voor het (toekomstig) functioneren daarvan als maalwerktuig, voor de monumentale waarde van de molen of het molenrestant, of voor beide. De bescherming van de molenbiotoop is onder meer geregeld in de Provinciale Gelderse Molenverordening.

Binnen een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de molen is geen nieuwe bebouwing toegestaan. Het plangebied is echter gelegen op meer dan 100 meter van het middelpunt van de molen. Binnen een straal van 100 meter tot 400 meter mag de hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en/of de beplanting en het middelpunt van de molen. Bestaande bebouwing, alsmede vervangende nieuwbouw is wel toegestaan. In voorliggend plan is sprake van vervangende nieuwbouw, zodoende hoeft niet voldaan te worden aan de 1/100 norm, zoals hierboven beschreven.

De vrijwaringszone molenbiotoop is op de verbeelding en in de regels opgenomen.

5 De bestemmingen

5.1 Algemeen

Qua plansystematiek is aangesloten bij de diverse standaarden, waaronder de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Daarnaast voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Om uniformiteit in de planregels te verkrijgen is zoveel mogelijk aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplan De Hond/Bloemenwijk.

5.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden.

Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

De openbare groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Gebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied

De wegen en parkeerplaatsen zijn voorzien van deze bestemming. Bijbehorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en straatmeubilair zijn ook toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook toegestaan.

Wonen

De woningen binnen het plangebied hebben deze bestemming. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bebouwingstypologie en maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de maximale goothoogte ten behoeve van een plat dak. Het is toegestaan een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen. Met een omgevingsvergunning kan een grotere oppervlakte ten behoeve van de beroepsuitoefening toegestaan worden.

Waarde – Archeologie 3/4

Ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden zijn deze dubbelbestemmingen opgenomen. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een archeologisch rapport overlegd worden. Bij Waarde - Archeologie 3 voor bouwwerken vanaf 500 m² en 0,3 m diep, bij Waarde – Archeologie 4 voor bouwwerken vanaf 1.000 m² en 0,5 m diep. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de eis van een archeologisch rapport, indien andere informatie voorhanden is. Er is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen. Ook voor het slopen is een omgevingsvergunning vereist.

Overige bepalingen

In de regels zijn ook een aantal algemene regels opgenomen, waaronder begrippen, algemene afwijkingsregels, regels behorend bij de vrijwaringszone voor de molenbiotoop en het overgangsrecht.

6 Haalbaarheid

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

6.1 Financieel

KleurrijkWonen en de gemeente Culemborg hebben overeenstemming bereikt over het gezamenlijk ontwikkelen van het plan.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijk

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Achter de Poort' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd in de periode van 6 januari tot en met 16 februari 2011. In de genoemde periode zijn geen inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn drie reacties ontvangen van de Gasunie, Vitens en Waterschap Rivierenland. Het voorontwerpbestemmingsplan gaf voor deze partijen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Poort' met ingang van 9 juni 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan 'Achter de Poort' is op 26 januari 2012 door de raad van de gemeente Culemborg vastgesteld en onherroepelijk verklaard op 3 mei 2012.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Rijk (2008). *Nota Ruimte*.
- Provincie Gelderland (2005). *Streekplan Gelderland 2005*.
- Provincie Gelderland (2005). *Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland*.
- Provincie Gelderland (2004). *Structuurvisie Rivierenland 2004-2015*.
- Gemeente Culemborg (2010). *Woonvisie 2010-2014*.
- Gemeente Culemborg (2010). *Ontwerp structuurvisie 2010 'Aantrekkelijk Culemborg'*.
- Gemeente Culemborg (2007). *Gebiedsvisie Culemborg-West*.
- Gemeente Culemborg (2004). *Duurzame Stedelijke Ontwikkeling Culemborg*.
- KAW architecten en adviseurs (2009). *Analyse, SPvE, beeldkwaliteit, Achter de Poort, Culemborg*.
- KAW architecten en adviseurs (2010). *Stedenbouwkundig plan*.

7.2 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps
- Risicokaart provincie Gelderland (2010), <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=gelderland>.
- Cultuurhistorische Waardenkaart Gelderland (2010), <http://geodata2.prv.gelderland.nl/apps/chw/>