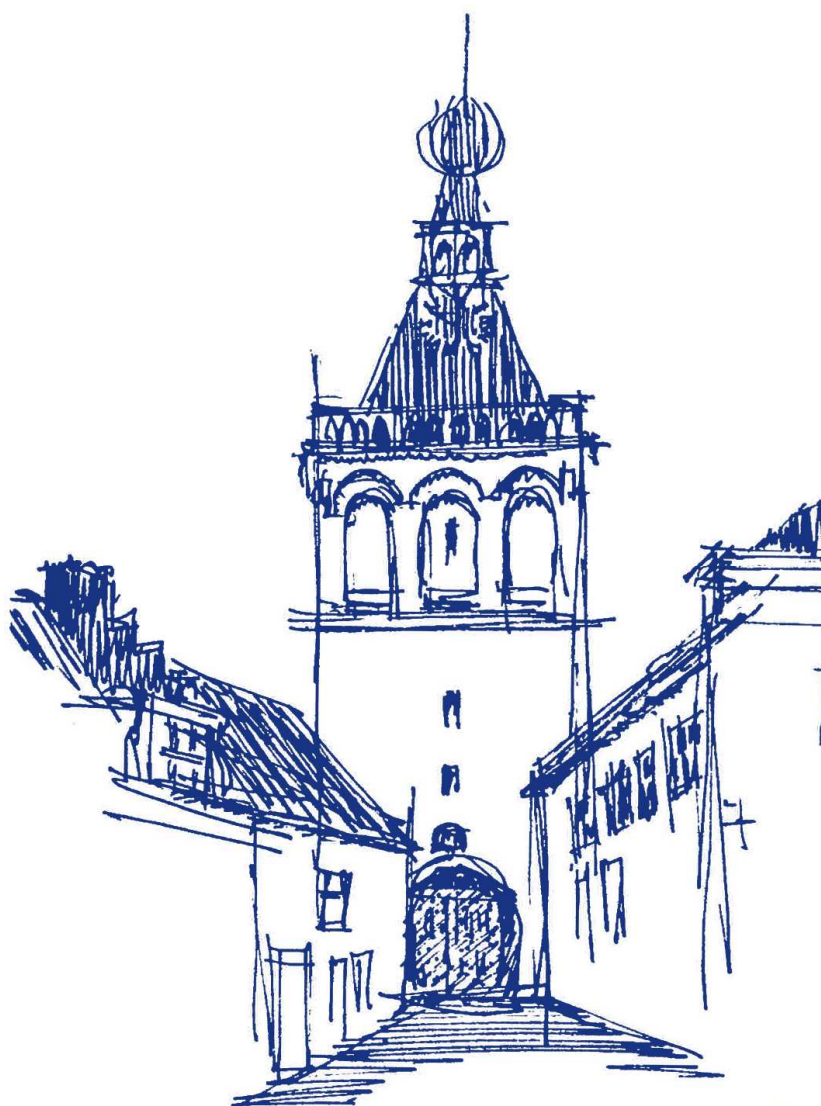


BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD

GEMEENTE CULEMBORG

VERBEELDING



Gemeente Culemborg

Bestemmingsplan Binnenstad

- Toelichting
bijlagen
- Regels
bijlagen
- Verbeeldingen schaal 1:1.000 en 1:2.000

projectgegevens:

TOE04-CUL00029-01A

REG04-CUL00029-01A

TEK04-CUL00029-01A

SVB02-CUL00029-01A

SVB02-CUL00029-02A

Identificatie:

NL.IMRO.0216.BPBinnenstad-OH01

Rosmalen, april 2011

Vastgesteld: 14 april 2011
Onherroepelijk: 19 juli 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Leeswijzer	2
2	BELEIDSASPECTEN	3
2.1	Aanwijzing beschermd stadsgezicht	3
2.2	Gelderse Molenverordening	12
2.3	Beleidsplan Binnenstad	12
2.4	Toekomstvisie detailhandel	12
2.5	Integraal horecabeleid	13
2.6	Cultuurhistorisch beleid	14
2.7	Landschapsontwikkelingsplan	15
2.8	Groenstructuurplan	17
2.9	Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan	18
3	ONTWIKKELINGEN	23
3.1	Ontwikkelingen in bestemmingsplan	23
3.2	Overige ontwikkelingen	28
4	RELATIE BESTEMMINGSPLAN, BEELDKWALITEITPLAN EN WELSTANDSNOTA	33
4.1	Beeldkwaliteitplan 'Binnenstad Culemborg'	33
4.2	Relatie tussen bestemmingsplan en welstandsnota	34
4.3	Relatie tussen beeldkwaliteitplan en welstandsnota	35
5	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	37
5.1	Geluidhinder	37
5.2	Bodem	38
5.3	Water	39
5.4	Archeologie	43
5.5	Flora en fauna	45
5.6	Luchtkwaliteit	51
5.7	Externe veiligheid	52
5.8	Bedrijven en milieuzonering	52
5.9	Kabels en leidingen	53
5.10	Molenbiotoop	53
6	FINANCIËLE HAALBAARHEID	55
7	PLANSYSTEMATIEK EN BESTEMMINGEN	57
7.1	Het juridische plan	57
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	57
8	PROCEDURES	67
8.1	Vooroverleg	67
8.2	Inspraak	79
8.3	Vaststelling	80

Bijlagen:

Bijlage 1: Monumentenkaart

Bijlage 2: Commentaarnota inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad

Bijlage 3: Raadsbesluit

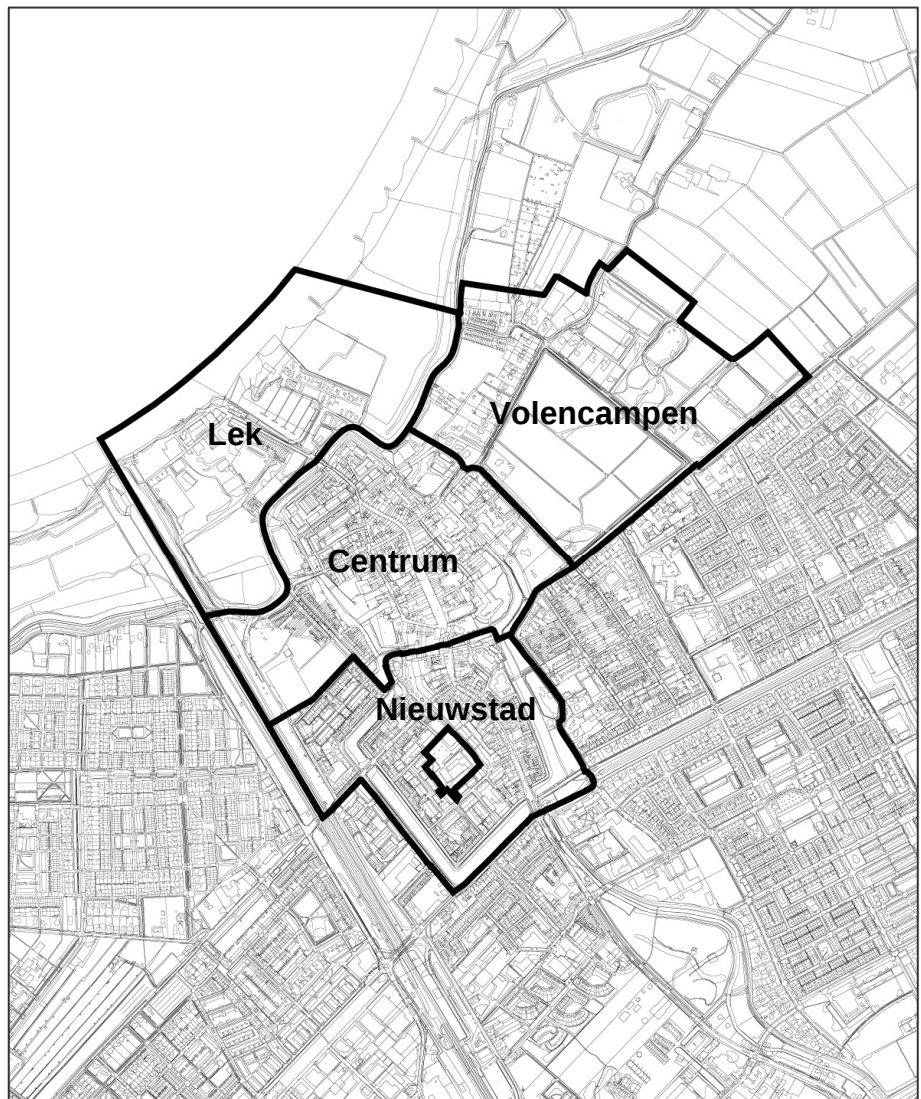
Separate bijlage:

- Beleidsplan Binnenstad

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het historische centrum van Culemborg en de gebieden die daaromheen liggen. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Het plangebied omvat het stadscentrum, het gebied tussen het stadscentrum en de Lek, het oostelijk van het stadscentrum gelegen gebied rond de Volencampen en het (woon)gebied tussen het stadscentrum en de spoorlijn. In het zuidelijk deel van het plangebied, in het deelgebied Nieuwstad, is een herontwikkelingslocatie aanwezig tussen de Boerenstraat, de Nieuwstraat, de Binnen de Wallen en de Jerusalem. Om herontwikkeling van deze locatie mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Hart van Nieuwstad' opgesteld. Deze locatie maakt geen deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.



Plangebied met deelgebieden

Voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het Beleidsplan Binnenstad opgesteld. Het bestemmingsplan 'Binnenstad' is de vertaling in stedenbouwkundige, planologische en juridische zin van het gemeentelijk beleid zoals dat onder andere is neergelegd in het Beleidsplan.

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' is daarnaast opgesteld om te voorzien in een passende juridische vertaling van de aanwijzing van de Culemborgse binnenstad tot beschermd stadsgezicht. Op 8 november 1977 is een gedeelte van Culemborg (het grootste deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan) aangewezen als beschermd stadsgezicht. In de periode tussen 1977 en 2008 is echter nooit een overkoepelend, op bescherming gericht bestemmingsplan opgesteld. Om te voorzien in een passende bescherming van de aanwezige waarden is, vooruitlopend op de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, in 2008 het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht' vastgesteld. Dit zogenaamde parapluplan voorziet (net als het voorliggende bestemmingsplan) in een beschermende regeling met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. Vanwege de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is er naast het bestemmingsplan tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het bestemmingsplan 'Binnenstad' en het beeldkwaliteitplan 'Binnenstad Culemborg' vormen tezamen het toetsingskader voor nieuwe bouwaanvragen.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling heeft voor het grootste gedeelte van het plangebied een conserverend karakter en voorziet in een bescherming van de karakteristieke waarden binnen het beschermd stadsgezicht. Daarnaast worden enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt, direct dan wel via een wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleid dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan. Hierbij wordt onder meer uitgebreid ingegaan op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen beschreven die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen. Het beeldkwaliteitplan 'Binnenstad Culemborg' en de gemeentelijke welstandsnota komen aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Hoofdstuk 6 betreft de financieel-economische haalbaarheid van het plan. De plansystematiek en bestemmingen worden beschreven in hoofdstuk 7. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de (te) doorlopen procedures beschreven.

2 BELEIDSASPECTEN

2.1 Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Algemeen

Op 8 november 1977 is door de minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening besloten een deel van de stad Culemborg (bestaande uit Havendijk, Oude stad, Nieuwstad en het voormalig Kasteelterrein) aan te wijzen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet.

Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groep zich één of meer monumenten bevinden.

Het beschermd stadsgezicht omvat grofweg de gehele historische binnenstad binnen de 14^{de}-eeuwse omwalling alsmede de uiterwaarden tussen de spoordijk en Redichem en de Volencampen met de aangrenzende voormalige plantage. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing dient in een (beschermend) bestemmingsplan te worden vastgelegd.

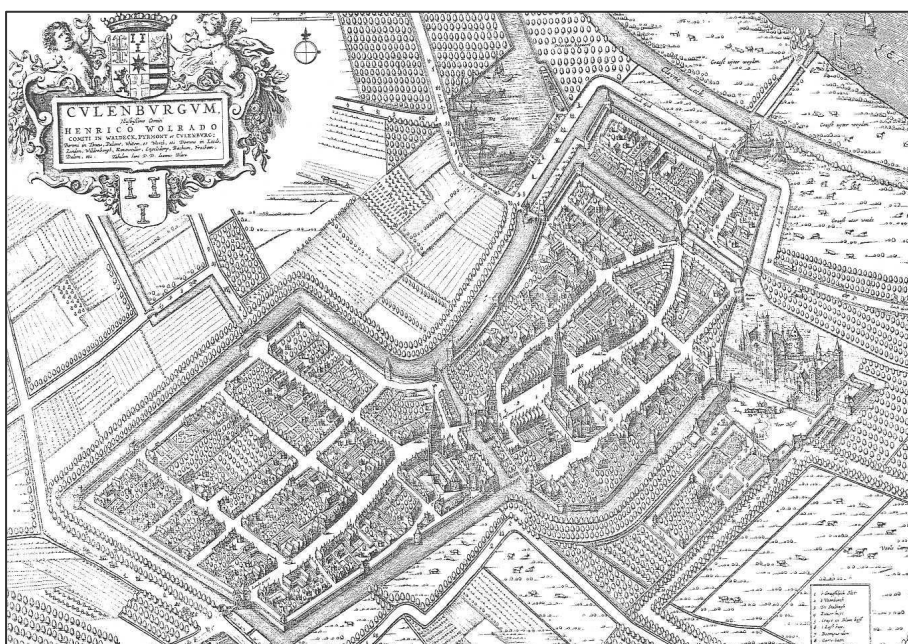
Motivatie bij de beschikking tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht

De beschikking, waarin het besluit tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht werd aangekondigd, vermeldt onderstaande motivatie. Hierin is eerst een algemene beschrijving van de ontwikkeling van de stad en daarbij horende stedenbouwkundige kernmerken opgenomen. Vervolgens worden de karakteristiek/kenmerken beschreven die zijn opgenomen in de aanwijzing. De aanwijzing, en daarmee ook onderstaande tekst, dateert al uit 1977. Op onderdelen is de tekst behorende bij het aanwijzingsbesluit derhalve achterhaald. In grote lijnen geeft de tekst echter nog altijd een goed beeld van de historische ontwikkeling en de te beschermen waarden.

De stad Culemborg ligt aan de zuidelijke oever van de Lek, binnendijks, op enige afstand van de rivier. Zij is hiermee door een gestrekte havendam verbonden. In het rivierlandschap zijn het silhouet van de stad en vanuit het noorden de spoorbrug uit 1868, de steenfabriek en de veerstoep met haar typische bebouwing van pakhuizen en wachtlokaliteiten de belangrijkste elementen.

De stad bestaat uit drie duidelijk herkenbare delen, namelijk het oudste en meest stedelijke gedeelte: de oude stad, noordelijk hiervan de Havendijk en zuidelijk de Nieuwstad, in oorsprong een voormalige ontginningsnederzetting, die ook na de inlijving bij de stad haar open en agrarisch karakter heeft behouden. Zowel de stad in haar geheel als de delen afzonderlijk zijn omgracht. Rondom de oude stad is op verschillende plaatsen nog de 14^{de}-eeuwse ommuring bewaard gebleven. Een vierde element vormt -het terrein van- het eveneens omgrachte voormalige kasteel, ten noordoosten van de oude stad.

In het silhouet van de stad zijn achtereenvolgens van noord naar zuid te herkennen: het stadhuis, de toren en het schip van de Grote of Sint Barbarakerk, de neo-gotische Rooms-Katholieke Kerk met het erachter liggende voormalige klooster¹ en de Lanxmeerse of Binnenpoort. Deze gebouwen liggen alle in de oude stad. De molenromp ten westen van de Binnenpoort speelt eveneens een rol in het silhouet. Vanaf de spoorbaan, de rivier en de dijk, maar vooral ook vanuit het open terrein ten oosten van de stad, de Volencampen levert het stadssilhouet, omzoomd door hoge bomen en boomgaarden een waardevol beeld op. De structuur van het gebied rondom de Volencampen is sinds het midden van de 17^{de} eeuw (atlas van Blaeu) niet meer veranderd. Omdat rondom Culemborg in de 17^{de} en 18^{de} eeuw geen nieuwe vestingwerken zijn aangelegd is de ruimtelijke relatie tussen de stad en het aansluitende landschap in hoofdopzet nog 16^{de}-eeuws, hetgeen vrij zeldzaam is voor een stad van een dergelijke grootte.



Kaart uit de atlas van Blaeu (midden 17e eeuw)

De structuur van de stad zelf wordt sterk bepaald door de opeenvolgende ruimten die zijn ontstaan uit de oude, prae-stedelijke 'Voorstraat' (een oude benaming voor het tegenwoordige tracé Zandstraat-Varkensmarkt-Tollenstraat), namelijk de Zandstraat, de Varkensmarkt, de insnoering bij de Binnenpoort, de Markt en de smallere Tollenstraat. De lichte en sterkere buigingen in dit straat- en pleinverloop leveren een steeds wisselend en in afstand beperkt stadsbeeld op, waarbij de eerder genoemde monumentale gebouwen met hun torens veelvuldig het beeld domineren.

De Markt en de Varkensmarkt zijn verreweg de belangrijkste stedelijke ruimten. De historische bebouwing is geconcentreerd langs de 'Voorstraat', de Havendijk, langs de enige doorgaande oost-westverbinding in de stad: Slotstraat-Kattenstraat-Goilberdingerstraat, en de straten evenwijdig aan de Markt: de Ridderstraat en de Achterstraat-Herenstraat.

¹ Het klooster is inmiddels gesloopt

Culemborg is ontstaan in de onmiddellijke nabijheid van het kasteel, dat de heren van Beusichem in de tweede helft van de 13^{de} eeuw ten noordwesten van de ontginningsnederzetting Lanxmeer (eerste vermelding van de kapel te Lanxmeer 1135) bouwden.

De noord-zuidverbinding, die vanaf de Lek het watertje de Meer volgde, is op de hogere gronden bij de rivier terug te vinden in de 'Voorstraat', die van grote invloed is geweest voor de nederzettingsstructuur van de stad; het wegenbeloop en de verkaveling zijn er sterk door bepaald. De bebouwing concentreerde zich aan het eind van de 13^{de} eeuw langs de 'Voorstraat', noordelijk van de kapel te Lanxmeer (de latere St. Janskerk). De belangrijkste gebouwen, zoals de parochiekerk van St. Barbara en het stadhuis, ontstonden later ook aan de centrale stedelijke ruimte. Onder de invloed van de marktfunctie en de verkregen stedelijke rechten (1318), alsmede door de gunstige ligging aan een belangrijke noord-zuidroute maakte de plaats in de eerste halve eeuw van haar stedelijk bestaan een stormachtige ontwikkeling door. Ook de wateroverlast in het komgrondegebied, westelijk, zuidelijk en zuidwestelijk van de stad in de 14^{de} eeuw als gevolg van een nieuwe transgressieperiode en de daarmee samenhangende aanleg van de Diefdijk waren van belang voor de ontwikkeling van de stad.

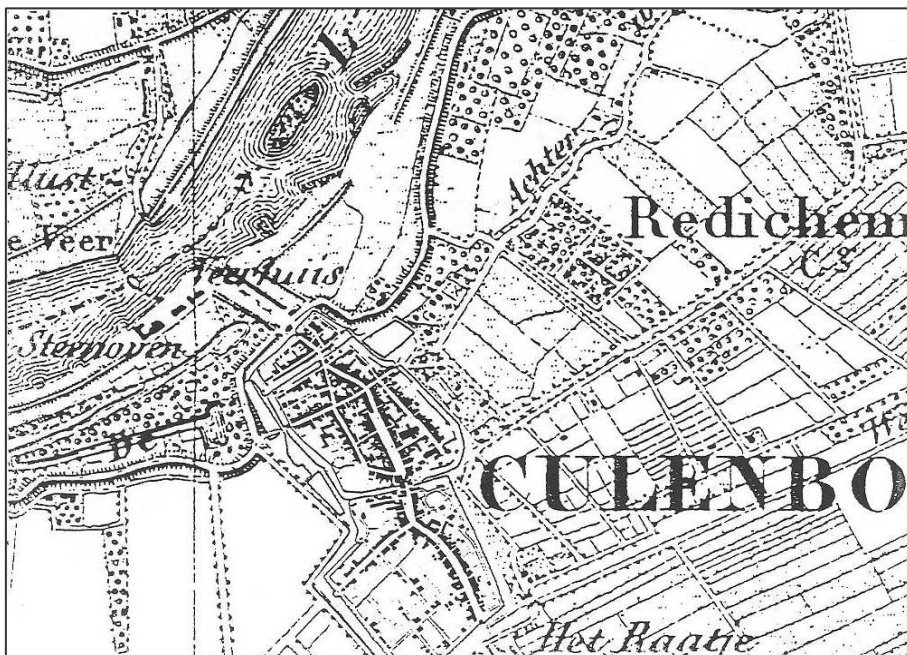
Veel boeren werden door de nood gedwongen uit hun nederzettingen verdreven en namen de wijk naar de Nieuw-stad. In het vierde kwart van de 14^{de} eeuw was de aanleg van de oude stad voltooid en was zij geheel voorzien van muren en grachten. Het kasteel is dan verplaatst naar de noordoostkant van de stad tegen de nieuwe, tweede Lekdijk aan. De jonge stad, die circa 13,5 ha. groot is, breidde zich nog voor het einde van de 14^{de} eeuw sterk uit. Ten noorden ervan ontstond min of meer spontaan de Havendijk (circa 2,5 ha.), hoofdzakelijk als gevolg van toenemende handel en visserij op de rivier. Zij werd in het derde kwart van de 14^{de} eeuw omgracht, ommuurd en van een eigen waterkering voorzien. De hoofdwaterkering was toen nog de tweede Lekdijk, de huidige Lange Havendijk. In de loop van de 15^{de} en 16^{de} eeuw ontstond geleidelijk aan de derde en definitieve waterkering buiten de dan volgroeide stad om.

Zuidelijk breidde de stad zich uit door annexatie van het dorp Lanxmeer en een gedeelte van de gelijknamige polder (circa 16 ha).

De verkaveling van de polder, met als noordgrens de Pijsseseweg, is goed te herkennen in de verkaveling van de Nieuwstad. De bebouwing is geconcentreerd gebleven rondom de Varkensmarkt en de twee hoofdstraten Zandstraat en Pijsseseweg.

Het overgrote deel van deze Nieuwstad heeft tot in de 20^{ste} eeuw haar agrarische functie gehouden. De ommuring van deze nieuwe stad is omstreeks 1400 een feit. De stad Culemborg, die dan is gevormd komt in hoofdopzet overeen met de toestand die omstreeks 1560 door Jacob van Deventer in kaart wordt vastgelegd.

Een verdere uitbouw van de stad blijft uit tot het midden van de 19^{de} eeuw. Ook de staatkundige toestand heeft in al die jaren weinig veranderingen ondergaan; de zelfstandige heerlijkheid, later graafschap Culemborg heeft als gebied formeel nooit deel uitgemaakt van de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden. Zij is tot de Bataafse tijd zelfstandig gebleven.



Kadastrale minuut 1826 gecombineerd met topografische kaart 1852

Het kadastrale minuutplan van 1826 geeft een exacte weergave van de stad in het begin van de 19^{de} eeuw. Bij vergelijking met oudere kaarten zijn opvallend weinig veranderingen waar te nemen. De verwoesting van het kasteel in het rampjaar 1672 betekende een verarming voor de stad, zowel voor het economische leven als voor het ruimtelijke beeld. Andere vroege wijzigingen in het stadsbeeld waren de sloop van de Havenpoort (de eerste Lekpoort) in de 18^{de} eeuw en van de St. Janskerk in 1826. Gedurende de 19^{de} eeuw kon Culemborg enigszins tot (nieuwe) economische bloei komen, vooral door de aanleg van enige industrieën aan het havenfront bij het veer. Aan het einde van de 19^{de} eeuw is aan de oostkant in het verlengde van de west-oostverbinding riante bebouwing ontstaan langs het Voorburg en de noordelijke Dreef. Na de Tweede Wereldoorlog breidde de stad zich sterk uit, eerst zuidelijk, dan westelijk en vervolgens zuidoostelijk van de historische stad.

In het westelijk gedeelte van de Havendijk is de historische bebouwing door recente sanering verdwenen. Eveneens als gevolg van sanering is in de Nieuwstad veel laat 19^{de}-eeuwse en vroeg 20^{ste}-eeuwse volkswoningbouw verdwenen.

Voor een betere verkeersontsluiting van de binnenstad is ten westen van de Binnenpoort een nieuwe brug over de Tussengracht gebouwd. Aansluitend is de aanzet gemaakt voor een nieuwe stedenbouwkundige structuur, die mede door de schaal van de nieuwbouw het historische beeld sterk zal aantasten. De voormalige Pijpsepoort, die in de 16^{de} eeuw in onbruik was geraakt, is weer als stadsuitgang hersteld. De overige uitgangen zijn de Lekpoort in het noorden, de Slotpoort en de Goilberdingerpoort, respectievelijk in het oosten en het westen en de Zandpoort in het zuiden. De oorspronkelijke stadspoorten zijn, uitgezonderd de Binnenpoort of Lanxmeerpoort, in de 19^{de} eeuw gesloopt.

Het beschermde stadsgezicht Culemborg omvat de gehele historische stad binnen de 14^{de}-eeuwse omwalling alsmede de uiterwaarden tussen de spoordijk en Redichem en de Volencampen met de aangrenzende voormalige plantage. De terreinen buiten de stad zijn zowel vanwege hun visuele relatie met de stad als ook door hun eigen historische waarde een volwaardig onderdeel van het beschermde stadsgezicht.

De woningbouw in Redichem heeft geen historische waarde; de bescherming heeft dan ook alleen ten doel de stedenbouwkundige structuur te beschermen. Hetzelfde geldt voor het westelijk gedeelte van de Nieuwstad en het terrein tussen de oude stad en de Volencampen, waarop het ziekenhuis is gebouwd.

Het beschermde stadsgezicht is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

De bebouwing in de stad

Deze bestaat hoofdzakelijk uit woonhuizen, die aaneengesloten en in een doorgaande rooilijn aan de openbare ruimten liggen. De boerderijen die vanaf het ontstaan van de Nieuwstad in dit zuidelijke stadsgedeelte zijn voorgekomen, zijn op enkele fragmenten na verdwenen; in het huidige stadsbeeld speelt de boerderij dan ook geen rol meer. De huizen zijn bijna zonder uitzondering opgetrokken in twee bouwlagen, ook in de minder belangrijke straten. Door de sterk wisselende verdiepingshoogten en het van oudsher afwisselend voorkomen van topgevels met kappen loodrecht op de voorgevel en lijstgevels met kappen evenwijdig aan de voorgevel vertoont het straatbeeld een sterke afwisseling in de hoogte. Er zijn nog veel laatmiddeleeuwse kappen te zien, waaronder sommige met brandmuren, die boven het dakvlak zijn opgetrokken. Dit vooral langs de 'Voorstraat', met een concentratie in de oostwand van de Markt, en aan de Slotstraat.

Deze huizen hebben vrijwel zonder uitzondering kappen evenwijdig aan de voorgevel en een perceelsbreedte van ongeveer 12 m.

Nogal willekeurig komen door de hele stad bakstenen en gepleisterde gevels voor, en zijn rode en gesmoorde oud-Hollandse pannen als dakbedekking toegepast. Veel woonhuizen in de hoofdstraten worden op de begane grond als winkel gebruikt. Werkelijke schaalverstoringen in de bebouwing zijn hierdoor nog niet opgetreden.

De open overgang tussen oude stad en Havendijk heeft tot gevolg dat de achterkanten met de individuele erven van de huizen aan weerszijden van de Schoteldoekse haven, de noordelijke tussengracht, goed ervaren kunnen worden.

De erfafscheidingen, de opgaande beplanting en vooral de wisselende achtergevelrooilijn zijn in deze boeiende wereld onmisbare ruimtebepalende elementen. Het vrijwel overeenkomende profiel van de Tussengracht is door de gesloten bebouwing bij de Binnenpoort nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. De zeer dichte begroeiing springt wel in het oog.

Het ontbreekt Culemborg aan een werkelijke aanvulling van het stadsplan in de 19^{de} eeuw. Wel zijn de huizen ten westen van de Goilberdingerpoort en de statige vrijstaande huizen ten oosten van de Slotpoort op te vatten als fragmenten van een stedenbouwkundige uitleg. Ter afsluiting van het straatbeeld in de dwarsverbinding Goilberdingerstraat-Slotstraat spelen zij een rol van betekenis.

Daarenboven is de architectuur van de huizen bij de Slotpoort zeker van belang.

Het merendeel van de bijzondere bebouwing is als individueel monument beschermd. Het zijn het stadhuis, de vishal, de Lanxmeerpoort, de Hervormde Kerk, de Lutherse Kerk, de Oud-Katholieke Kerk, het Elisabeth's Weeshuis en de Franse School. De molenromp bij de Tussengracht is als monument beschermd. Voor deze gebouwen kan volstaan worden met een verwijzing naar de redengevende omschrijving in het monumentenregister.

De R.K. Barbarakerk met het bijbehorende klooster is een 19^{de}-eeuws complex in het zuidoosten van de oude stad.

Hoewel niet alle onderdelen even waardevol zijn, is het geheel stedenbouwkundig als een belangrijk onderdeel van het stadsgezicht aan te merken. Bouwkunstig zijn beschermenswaardig: de kerk, de kapel en de inrijpoort aan de Ridderstraat. De overige bijzondere bebouwing, waaronder twee schoolgebouwen in de Nieuwstad en het postkantoor aan de Markt zijn niet van belang voor het historische stadsbeeld.

De bijzondere bebouwing is, wellicht op de Oud-Katholieke Kerk na, markant gesitueerd: de Synagoge als afsluiting van de Jodenkerkstraat, de Lutherse Kerk en de Franse School bij de kruising van hoofdstraten, de vishal met een kleine voorruimte aan de Havendijk in het verlengde van de Lange Havendijk, de Hervormde Kerk met haar kerkhof tussen de Markt en de Ridderstraat en van de Markt afgesloten door een rij smalle laatmiddeleeuwse panden en de R.K. Barbarakerk enigszins terugliggend aan de Markt.

Het stadhuis en de Lanxmeerpoort vormen de zo boeiende vernauwingen aan de brede 'Voorstraat' en geven door hun hoge contour de juiste schaal aan de brede en gestrekte Markt. Het Elisabeth's Weeshuis en het klooster zijn immuniteten in de stadsplattegrond en spelen nauwelijks mee in het stadsbeeld vanaf de openbare straat. In het westelijk gedeelte van de oude stad is nog industriebebouwing aanwezig die de historische structuur van de stad ernstig verstoort. Een omvangrijk industriecomplex in het noordoosten van de Havendijk is onlangs gesaneerd en afgebroken.

De rooilijnen van de straten, pleinen en stegen

Deze en de verkaveling van de bouwblokken zijn -op enkele al genoemde aantastingen na- laatmiddeleeuws van opzet. Vergelijking met de stadsplattegrond van Jacob van Deventer (circa 1560) bevestigt dit. In de 'Voorstraat' staan nog vier 18^{de}-eeuwse stadspompen, twee zandstenen op de Markt en twee bakstenen op de Varkensmarkt en in de Zandstraat. Opvallend is het ontbreken van beplanting in de openbare ruimten. De detaillering en de indeling van de straten is weinig historisch; een uitzondering hierop is de Varkensmarkt, die enkele jaren geleden is gereconstrueerd. De Varkensmarkt en een gedeelte van de Zandstraat zijn sinds kort van een boomaanplant voorzien.

Het groen aan de rand van de stad en in de tuinen

Dit vormt een goed tegenwicht voor de stenen openbare ruimten. Genoemd kunnen worden de hoge bomen langs de noordelijke stadsgracht, de plantsoenachtige beplanting van de grachten rondom de Nieuwstad en de boomgaarden langs de stadsmuur en op de strook grond ten oosten van de Oostergracht.

Deze strook volgt nauwgezet het verloop van de ommuring en behoort bij het verkavelingssysteem van het Middeleeuwse verdedigingsstelsel.

De beplanting van het onbebouwde kasteelterrein is uiterst rijk, afwisselend met hoge bomen en vruchtbomen. Ook het gebruik van de oostelijk hiervan gelegen gronden tussen de Lekdijk en de bebouwing aan de Achterweg als boomgaard is bijzonder karakteristiek.

De coupure in de Lekdijk benadrukt de afsluiting van de stad in het noorden. Een havendam vormt vanaf dit punt de verbinding met het veer. De bomenrij en de aaneengesloten rij lage dijkhuizen zijn onmisbaar om de relatie tussen de stad en het veer ook ruimtelijk te kunnen ervaren. Bij het veer ontstaat een gesloten straatprofiel door de bebouwing aan weerszijden van de dam.

Het gebouwtje van de Rijkspeilschaal en de Wachtkamer der Stoomboten dragen sterk bij aan de identiteit.

Loodrecht op de havendam bevindt zich de eigenlijke veerstoep met een front van oude pakhuizen aan een kade, die doorloopt naar de steenfabriek². Op de hoek van de kade en de havendam staat een aantrekkelijk wit café³. Zuidelijk van de steenfabriek is nog een restant zichtbaar van de Kleine Lek. Het is een belangrijk onderdeel van de nederzettingsstructuur van Culemborg, evenals het laatmiddeleeuwse tracé van de Lekdijk om het noordelijke gedeelte van de stad heen.

Het open gebied ten oosten van de stad

Dit gebied, waarvan de Volencampen deel uitmaken, is in zijn structuur van wegen en sloten nog geheel intact. De gravure naar Verstralen in de atlas van Bleau (1649) geeft nauwgezet een overeenkomstige toestand weer. Opvallend zijn de hooggelegen wegen rondom de Volencampen. De Van Pallandt-dreef heeft aan weerszijden van de rijweg een bomenrij en een bermsloot; de weg ten noordoosten van de Volencampen, langs de Plantage, heeft een dubbele bomenrij aan weerszijden, waartussen iets verlaagd wandelpaden zijn aangelegd. De dreven rondom de open Volencampen met haar typische, historische verkaveling en het markante silhouet van de stad op de achtergrond geven aan dit gebied een unieke ruimtelijke kwaliteit. Op de plaats van een voormalige plantage ten noordoosten van de Koningin Wilhelminadreef is volgens een ontwerp van J.D. Zocher in 1850 een plantsoen aangelegd.

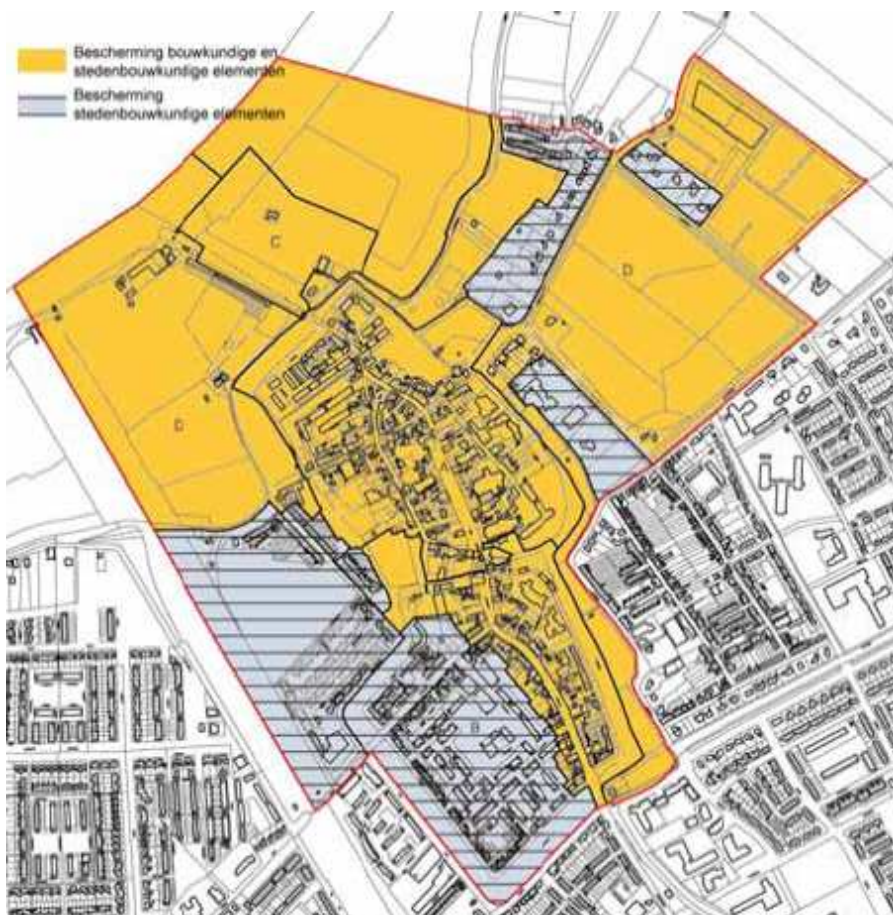
Zonering in aanwijzing

In de toelichting bij het besluit van het Rijk d.d. 8 november 1977 is aangegeven dat bij de aanwijzing gebruik gemaakt wordt van een uniform kwalificatiesysteem. In dit kwalificatiesysteem wordt uitgegaan van een drietal zones waarin de verschillen in de historische karakteristiek worden aangegeven.

- In zone A zijn de bouwkundige en stedenbouwkundige elementen alsmede de detaillering en het materiaalgebruik van belang voor het beeld.
- In zone B zijn dat de bouwkundige en stedenbouwkundige elementen.
- In zone C ten slotte zijn dit de stedenbouwkundige elementen.

² De steenfabriek is inmiddels gesloopt

³ Het wit café is inmiddels gesloopt



Aanwijzingsbesluit

In de aanwijzing voor Culemborg komen zone A (oranje kleur op de bijgaande afbeelding) en zone C (grijze kleur (met arcering) op de bijgaande afbeelding) voor. Ingevolge de aanwijzing dienen in zone A zowel de bouwkundige als stedenbouwkundige elementen te worden beschermd; in zone C alleen de stedenbouwkundige elementen.

De bouwkundige en stedenbouwkundige elementen bestaan uit diverse kenmerken. Deze kenmerken zijn afgeleid uit de toelichting behorende bij de aanwijzing, daarin is aangegeven welke kenmerken van belang zijn voor de binnenstad van Culemborg.

Lijst met kenmerken volgens de aanwijzing:

Elementen	Kenmerken
Bouwkundig	Woningtype
	Bouwlagen
	Kaprichting/kapvorm
	Detallering
	Materiaalgebruik

Stedenbouwkundig	Bijzondere bebouwing
	Inrichting van straatprofielen
	Inrichting van openbare ruimte
	Ruimtelijke structuur
	Voorgevelijn
	Zijgevelijn
	Achtergevelijn
	Perceelsbreedte
	Bouwhoogte

De beschermende werking van het aanwijzingsbesluit is in het voorliggende bestemmingsplan vertaald in een dubbelbestemming. In de dubbelbestemming is geregeld dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn, ontheffing te verlenen voor bouwplannen zonder dat daardoor de karakteristiek en kenmerken van het stadsgezicht worden aangetast. Alvorens ontheffing wordt verleend, winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke Monumentencommissie. Als basis dient het aanwijzingsbesluit.

In de aanwijzing vallen de bouwkundige kenmerken zoals detaillering en materiaalgebruik onder de te beschermen elementen. Deze kenmerken kunnen echter niet in een bestemmingsplan beschermd worden. Hiervoor kan het beeldkwaliteitplan (als onderdeel van de welstandsnota) voorzien in een adequaat beschermingsniveau.

Lijst met kenmerken die worden beschermd in het bestemmingsplan:

Elementen	Kenmerken
Bouwkundig	Woningtype
	Bouwlagen
	Kaprichting/kapvorm
Stedenbouwkundig	Bijzondere bebouwing
	Inrichting van straatprofielen
	Inrichting van openbare ruimte
	Voorgevelijn
	Zijgevelijn
	Achtergevelijn
	Perceelsbreedte
	Bouwhoogte

Op aanwijzing van de gemeentelijke Monumentencommissie is studie gedaan naar de mogelijkheid de grenzen van de aanwijzing te verbreden. Het aanwijzingsbesluit van 1977 is gedateerd en behoeft aanpassing. Overleg met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed heeft uitgewezen dat gemeenten zelf zorg moeten dragen voor een betere bescherming omdat het Rijk de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht niet zal wijzigen.

In aansluiting op het voorgaande heeft overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Doel van dat gesprek was de grenzen van het aanwijzingsbesluit te verruimen zodat meer gebieden in de binnenstad vallen onder zone A, waarbij zowel bouwkundige als stedenbouwkundige elementen worden beschermd. De Rijksdienst heeft aangegeven dat de aanwijzing Beschermd Stadsgezicht niet zal worden aangepast. Het is de gemeente wel toegestaan om die gebieden door eigen beleid beter te beschermen.

De gemeente Culemborg heeft besloten het beschermingsregime uit het aanwijzingsbesluit te handhaven en door middel van gemeentelijk beleid aan te vullen. Het hele gebied waarvoor de aanwijzing van het Rijk geldt, wordt beschermd als zone A (bescherming van zowel bouwkundige als stedenbouwkundige elementen). De aanwijzing van het Rijk blijft ongewijzigd. Voor het gehele beschermd stadsgezicht is de dubbelbestemming Waarde- Beschermd Stadsgezicht opgenomen. De dubbelbestemming ziet, gelet op het voorgaande, toe op zowel de bouwkundige als de stedenbouwkundige elementen.

2.2 Gelderse Molenverordening

In de Gelderse Molenverordening zijn verbodsbepalingen opgenomen omtrent bouwen binnen molenbiotopen. Binnen het plangebied Binnenstad Culemborg staat één molen met een molenbiotoop: stellingmolen De Hoop aan 't Jach. In artikel 2 van de Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening is een formule opgenomen waarmee de maximale hoogte van eventuele nieuwe bebouwing binnen de molenbiotoop kan worden bepaald. De hoogtebeperkingen die voortvloeien uit de molenbiotoop zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een vrijwaringszone.

2.3 Beleidsplan Binnenstad

De gemeente Culemborg heeft in nauwe samenwerking met vele betrokkenen en belangstellenden, waaronder bewoners, ondernemers, scholieren, gemeenteambtenaren en adviseurs, het beleid voor de binnenstad van Culemborg neergelegd in het Beleidsplan Binnenstad. Het Beleidsplan Binnenstad is als separate bijlage opgenomen.

In het Beleidsplan Binnenstad is het beleid in de breedste zin van het woord geformuleerd. Dit betreft ook beleidsaspecten die niet in een bestemmingsplan vertaald hoeven c.q. kunnen worden. Het bestemmingsplan beperkt zich tot de ruimtelijk en planologisch relevante beleidsaspecten. Alle andere beleidsaspecten die in het Beleidsplan Binnenstad zijn behandeld zullen op een andere wijze worden vertaald c.q. uitgevoerd.

2.4 Toekomstvisie detailhandel

In april 2005 is de Toekomstvisie detailhandel vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is het detailhandelsbeleid uit 1996 herijkt. Er is in de visie extra aandacht besteed aan de positie van de supermarkten in de binnenstad en de verplaatsingsmogelijkheden daarvan.

Een belangrijke conclusie uit een beschouwing van de stand van zaken rond de realisatie van de adviezen uit de visie van 1996, is dat de aanbevelingen grotendeels zijn gerealiseerd. Met name op het gebied van parkeerbeleid is er nog sprake van een aantal openstaande adviezen.

In het gebied Nieuwstad bevinden zich op dit moment twee supermarkten: een Albert Heijn en een Aldi. Binnen de ontwikkelingsplannen is geen ruimte meer voor de twee supermarkten en de daarvoor benodigde parkeerruimte.

Om deze reden is besloten uit te zien naar een nieuwe locatie voor de supermarkten.

De Albert Heijn heeft een functie voor de hele stad, de Aldi voor de regio. De meeste bezoekers komen dan ook met de auto. Om deze redenen is het raadzaam de supermarkten in elk geval op een goed bereikbare, centraal in Culemborg gelegen locatie met voldoende parkeerruimte te vestigen. In de visie wordt geadviseerd te streven naar uitplaatsing van minimaal één supermarkt naar de rand van de binnenstad, bij voorkeur de Aldi.

Wat betreft de overige detailhandel wordt geconcludeerd dat de dagelijkse sector in de gemeente Culemborg functioneert op een (net onder) gemiddeld niveau. De niet-dagelijkse sector biedt veel ruimte vanuit ruimtelijk-economisch perspectief, met name in de binnenstad. De woonbranche is sterk ondervertegenwoordigd in de binnenstad. Het gaat hierbij niet om de grootschalige aanbieders maar om de kleinschalige winkels die meer op kwaliteit en sfeer zijn gericht en de aanvullende branche zoals kleinmeubelen en woonaccessoires. De positie van de binnenstad kan vanuit dit perspectief een impuls krijgen. Bij inzet op regionale trekkracht is bovendien versterking in kwalitatieve zin een voorwaarde.

Er wordt voorgesteld de potentie van de binnenstad van Culemborg uit te werken en in te zetten voor het optimaal benutten van de kracht die de binnenstad als toeristische en cultuurhistorische trekpleister heeft. Het voorliggende bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de hiervoor vermelde ontwikkelingen te laten plaatsvinden.

2.5 Integraal horecabeleid

In juni 2003 is door BRO Adviseurs het rapport Horecastructuurvisie en beleidskader opgesteld. Deze structuurvisie benadert de horeca alleen vanuit een ruimtelijk/planologisch perspectief en gaat niet in op de aspecten openbare orde en veiligheid. In het integraal horecabeleid wordt een relatie gelegd met de uitgangspunten van deze horecastructuurvisie. Het integraal horecabeleid is op 29 augustus 2006 door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld en is in werking getreden op 21 september 2006.

Hierna wordt kort ingegaan op relevante onderdelen uit het geformuleerde beleid ten aanzien van horeca. Ook is aangegeven hoe hiermee in het voorliggende bestemmingsplan is omgegaan.

In het horecabeleid is als uitgangspunt opgenomen om de komende 10 jaar in te zetten op het versterken van de toeristische functie. Bij een sterkere toeristische functie hoort ook een passend voorzieningenaanbod. Een verbeterd horeca-aanbod maakt hiervan onderdeel uit. Uitbreiding van het horeca-aanbod dient vooral plaats te vinden in Culemborg centrum. Elders in Culemborg moet vestiging van nieuwe aanbieders niet worden gestimuleerd, tenzij er sprake is van een aanvulling op de bestaande horecastructuur. De aan de Markt grenzende panden/gronden met de bestemming Centrum hebben de aanduiding 'horecaconcentratiegebied' gekregen. Binnen dit gebied is het door middel van ontheffing mogelijk een nieuwe horecagelegenheid te vestigen. afwegingscriteria voor nieuw te vestigen horecabedrijven zijn onder meer de openbare orde en de invloed op de woon- en leefsituatie.

Bestaande horecavestigingen binnen het gehele plangebied kunnen voortbestaan maar het aantal kan niet worden uitgebreid. Om de gewenste horeca-ontwikkeling beter te kunnen sturen zijn de bestaande horecavestigingen en vestigingsmogelijkheden ondergebracht in verschillende horecacategorieën.

In het kader van de herontwikkeling van het Veerweggebied (zie hoofdstuk 3) worden mogelijkheden aangedragen voor de (her)ontwikkeling van verenigingsgebouwen en horeca. In het horecabeleid wordt dit als een gewenste ontwikkeling beschouwd, omdat er hierdoor een aantrekkelijke 'stedelijke' rand van Culemborg kan ontstaan.

2.6 Cultuurhistorisch beleid

Om te bereiken dat het waardevolle, historische verleden wordt meegenomen naar de toekomst wil de gemeente Culemborg in haar beleid en de uitvoering daarvan een vaste plaats inruimen voor cultuurhistorie. Hiertoe is door het Gelders Genootschap in december 2005 de nota 'Rijk verleden. Sterke toekomst. Cultuurhistorisch beleid voor Culemborg 2006-2010' opgesteld. De gemeente Culemborg heeft deze nota mede opgesteld en vastgesteld.

De visie op cultuurhistorie uit zich in drie hoofddoelstellingen:

- Het inzichtelijk maken van het in de gemeente aanwezige cultuurhistorische erfgoed door middel van het opstellen van een cultuurhistorische waardenkaart.
- Het integreren van cultuurhistorie in de diverse beleidsvelden van de gemeente.
- Zorg dragen dat er bij alle ruimtelijke ontwikkelingen gekeken wordt of er cultuurhistorische waarden in het geding zijn. Als dat het geval is, expliciet af te wegen of en zo ja, hoe ze behouden kunnen blijven c.q. beschermd moeten worden. Bijvoorbeeld door het opstellen van een cultuurhistorische effectrapportage bij ontwikkelingen van enige omvang.

De geschiedenis van Culemborg is het duidelijkst herkenbaar en beleefbaar binnen de contouren van de historische binnenstad. Een unieke drie-eenheid die in de jaren zeventig van de vorige eeuw al is aangewezen als van rijkswege beschermd stadsgezicht. De gemeente werkt aan het behoud en versterken van de kwaliteit van het Culemborgse beschermd stadsgezicht en van de relatie met het aangrenzende buitengebied. Voor de historische binnenstad wil de gemeente een cultuurhistorische inventarisatiekaart opstellen en de geïnventariseerde objecten waarderen. Inrichtings- en onderhoudsvissies voor grachten, groen en openbare ruimten kunnen hierdoor worden gevoed. Ook zal het de basis zijn voor een kansenanalyse van het beschermd stadsgezicht. De gemeente stelt een beschermend bestemmingsplan op en zet zich in voor een vergroting van het draagvlak voor cultuurhistorie bij het publiek met behulp van het beschermd stadsgezicht (hoofdstuk 5 van de nota).

Maar ook andere delen van de stad dragen bij aan Culemborgs gevarieerde historische karakter: het Culemborg buiten de grachten is het andere gezicht van Culemborg (hoofdstuk 6 van de nota).

Het is minder bekend, maar heeft zijn eigen waarden. De gemeente zal zich inzetten voor behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden buiten de singels met bijzondere aandacht voor industrieel erfgoed en bijbehorende woningbouw. Ook buiten de singels zorgt de gemeente voor integratie van het gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op de omgeving en waar cultuurhistorische waarden een rol spelen. Als het nodig is, zal de gemeente een voortrekkersrol vervullen bij de bescherming van unieke elementen, zoals De Plantage.

Ook onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om een gemeentelijk beschermd gezicht aan te wijzen.

De gemeente bezit naast een fraaie kern ook een prachtig buitengebied (hoofdstuk 7 van de nota). Een gedeelte van Culemborg behoort tot de fameuze Nieuwe Hollandse Waterlinie. Als onderdeel van het vermaarde Nederlandse rivierenland bezit het tal van kwaliteiten. De gemeente stelt zich ten doel het instrument nationaal landschap te benutten ten behoeve van de kwaliteiten van het oeverwallen- en komgrondenlandschap en daarmee zorg te dragen voor de kwaliteiten van de inundatiegebieden. De zorg voor cultuurhistorie kan ook bijdragen aan de leefbaarheid van het platteland. Beide komen aan bod in het Landschapsontwikkelingsplan dat de mogelijkheid biedt een integraal beleid te voeren, waarbij de hoge eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit in het buitengebied gehandhaafd blijven.

2.7 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Culemborg ligt midden in het voor Nederland zo kenmerkende rivierenlandschap. Voor behoud en versterking van dit fraaie landschap binnen de gemeentegrenzen is in 1993 een landschapsbeleidsplan opgesteld. Dit beleidsplan is in april 2006 door Royal Haskoning geactualiseerd. Actuele zaken als meer aandacht voor cultuurhistorie, alternatieven voor agrarisch grondgebruik, nieuwe landgoederen, veranderd recreatief gebruik en hergebruik van agrarische bebouwing hebben gevraagd om een aanpassing van het beleidsplan. Deze actualisatie heeft zijn weerslag gekregen in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Een groot verschil met het landschapsbeleidsplan is dat het LOP afsluit met een uitvoeringsparagraaf waarin de gepresenteerde visie in reële projecten vertaald is.

Het LOP is zodanig van opzet dat het voor meer doelen kan worden gebruikt.

- 1 Verbeteren van de Culemborgse landschapskwaliteit.
- 2 Ontwikkelen van een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- 3 Vergroten van de aandacht voor het landschap.

Om ervoor te zorgen dat de huidige kwaliteiten ook voor de volgende generatie beleefbaar blijven, is ervoor gekozen het toekomstbeeld (visie) voor het buitengebied te baseren op de bestaande kwaliteiten.

De specifieke kernkwaliteiten van het landschap van Culemborg zijn:

- 1 De ontstaansgeschiedenis van Culemborg, als stad in het rivierengebied op de kruising van de oeverwallen van de Lek en de loop van de Meer, is nog steeds zichtbaar in het landschap aanwezig.
- 2 De Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt als nieuwe laag over het rivierenland en beslaat het westelijk deel van de gemeente.

- 3 Het buitengebied van Culemborg is een echt buitengebied, waar het 's nachts nog aardedonker is en waar overdag het landelijke karakter van rust en groen overheerst.
- 4 Het Culemborgse buitengebied kent vijf duidelijk van elkaar te onderscheiden deelgebieden (landschappen) met elk zijn eigen kernkwaliteiten qua historie, sfeer en uiterlijk.
 - Het Uiterwaardenlandschap.
 - Het Oeverwallenlandschap.
 - Lanxmeer.
 - Het Kommenlandschap.
 - Het Linielandschap.
- 5 Culemborg is een groene gemeente met één compacte bebouwingskern.
 - De stad heeft een heldere en overzichtelijke structuur die niet-radiaal excentrisch is omdat door de noordelijke begrenzing door de Lek uitbreiding alleen richting het westen, zuiden en oosten mogelijk was. Hierdoor ligt de historische binnenstad nog immer direct aan de Lek en is het silhouet hiervan vanuit het noorden goed waarneembaar.
 - De ontginningsstructuren, wateringen, poldereenheden en ontsluitingsstructuren hebben zichtbaar de stadsstructuur beïnvloed.
 - De compactheid van de stad Culemborg biedt haar inwoners de mogelijkheid snel van binnen in de stad via stedelijke groenstructuren (weteringen en wegen) naar buiten te komen.
 - Het open en weidse karakter van de kommen en de uiterwaarden bieden zicht op het silhouet van de historische stad.

Vanuit het voortraject zijn enkele uitgangspunten naar voren gekomen betreffende de gewenste toekomst van het Culemborgse buitengebied.

- 1 Het landschap is van en voor de Culemborgenaar.
- 2 Er zijn geen grote ingrepen noodzakelijk.
- 3 De nadruk ligt op behoud van specifieke rijkdommen en op het benadrukken van de onderlinge verschillen.
- 4 Er wordt zorgvuldig ruimte gegeven aan ontwikkelingen.
- 5 Het ontwikkelen van een groen-blauw netwerk is noodzakelijk.

Het toekomstbeeld, tot slot, voor het buitengebied van Culemborg is de optelsom van de zes specifieke toekomstbeelden van de deelgebieden (Uiterwaardenlandschap, Oeverwallenlandschap, Lanxmeer, Kommenlandschap, Linielandschap, Stad).

Over de historische binnenstad wordt het volgende gezegd.

'De historische kern komt het beste tot haar recht met aanplant van inheemse loofbeplanting en behoud van oude, monumentale bomen. Straten, pleinen en de grachten kunnen met inheemse loofbomen statig van karakter worden en blijven. Gedempte verlichting, beperkte autotoegankelijkheid en vergroting van het aanbod aan verblijfs- en horecamogelijkheden zullen de binnenstad een aangenaam verblijfskarakter geven. Ook het toegankelijk maken van de grachten voor kano's is in dit opzicht gewenst. Met het verbreden van de tussen-gracht en van de gracht aan de noordoostzijde van de oude binnenstad zouden de historische kwaliteiten van de stad voor eenieder beter zichtbaar worden.'

2.8 Groenstructuurplan

Culemborg heeft een duidelijke hoofdgroenstructuur die in één oogopslag op de plattegrond valt te herkennen. Een groot deel van deze groenstructuur is ontstaan door met (stedenbouwkundige) opzet ruimtes in het stedelijk gebied open te laten en 'groen' in te richten. Dit is het resultaat van een doel dat al sinds lange tijd in Culemborg na wordt gestreefd: het groen met behulp van voldoende brede structuren zo diep mogelijk de stad in brengen. Daarnaast wordt er naar gestreefd dit groen van een zo hoog mogelijke ecologische kwaliteit te laten zijn.

Ook het huidige college heeft deze doelstellingen in het coalitieprogramma 2006-2010 opgenomen. Uit 'Kiezen voor Culemborg', Koers op kwaliteit en gezamenlijkheid:

'Er zal een verkenning plaatsvinden naar de aanvullende mogelijkheden tot verdere versterking van de typisch Culemborgse groenhoofdstructuur van een diep in de stad doordringend buitengebied.'

Uit de inventarisatie en analyse van de groenstructuur is gebleken dat de opzet om het groen zo diep mogelijk de stad in te brengen slechts gedeeltelijk is gelukt. De ruimten om deze verbindingen te creëren, zijn aanwezig. De kwaliteit van deze verbindingen laat echter op een aantal cruciale plekken te wensen over. Het betreft dan niet alleen de ecologische kwaliteit maar ook over de esthetische. Het derde kwaliteitscriterium in dit groenstructuurplan waar het groen op is beoordeeld, de gebruikswaarde, is voldoende gebleken.

Delen van de groenstructuur zijn in zijn geheel niet ingericht én op vele plekken in de stad ontbreekt het aan samenhang in esthetisch en/of ecologisch opzicht. Het feit dat de kwaliteit van de groenstructuur niet overal aan de verwachtingen voldoet is een bedreiging.

Aan de hand van de projecten en aanbevelingen uit het groenstructuurplan zal de komende jaren verder gewerkt worden aan het verstevigen van de groene verbindingen tussen de stad en het buitengebied én de verbindingen tussen de diverse losse onderdelen van de groenstructuur. Hierbij zal de ecologische en esthetische kwaliteit van het te realiseren of her in te richten groen een belangrijkere rol gaan spelen. Op deze wijze zal over een aantal jaren een groenstructuur ontstaan die afwisselend is, maar toch een grote samenhang vertoont. Flora, fauna en 'de mens' kunnen zich dan zonder veel problemen op veel plekken de stad in en uit bewegen. De esthetische en ecologische kwaliteit van de groenstructuur bevinden zich beiden op een goed niveau!

De visie op de verdere ontwikkeling van de Culemborgse groenstructuur laat zich als volgt puntsgewijs omschrijven:

- 1 Het handhaven van de opzet het groen vanuit het buitengebied met behulp van voldoende brede structuren zo diep mogelijk de stad in te brengen. Deze structuren moeten van een zo hoog mogelijke ecologische en esthetische kwaliteit zijn.
- 2 Het in de uitvoeringsperiode van het groenstructuurplan verhogen van de kwaliteit (met name de ecologische en esthetische) van de bestaande groenstructuur. Waarbij het creëren van samenhang tussen de diverse losse onderdelen van de groenstructuur het speerpunt is.

De spoorzone, aan de westzijde van het plangebied, en de stadsgrachten en aangrenzende groenzones (waaronder de Kasteeltuin) maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Culemborg en worden aangemerkt als robuuste groenstructuren.

De geformuleerde aanbevelingen kunnen tot uitvoering worden gebracht binnen de bestemmingen en gebruiksbepalingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

2.9 Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan

Op 5 juni 2008 stemde de gemeenteraad van Culemborg in met de Startnota Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP). De nota geeft de kaders van het gemeentelijk verkeer- en vervoerbeleid aan. Het GVVP wordt gevormd door een bundeling van drie deelnota's, namelijk het Fietsbeleidsplan, de Nota Gebiedsontsluitingswegen en de Parkeernota.

Fietsbeleidsplan Fier op de Fiets

In het Fietsbeleidsplan wordt een visie gegeven op het fietsklimaat in Culemborg en worden kaders gesteld. De doelstelling van het fietsbeleidsplan luidt als volgt:

De gemeente stimuleert het fietsgebruik door zichzelf actief in te zetten voor verbetering van de fietsinfrastructuur en voorlichting en educatie. Het verbeteren van een dicht en samenhangend netwerk van veilige, directe en comfortabele routes binnen de kern Culemborg en daarbuiten, tezamen met goede fietsparkeervoorzieningen is de taak voor de komende jaren.

Om deze doelstelling te bereiken heeft de gemeente Culemborg een aantal streefbeelden geformuleerd waaraan de fietsinfrastructuur op termijn moet voldoen.

In voorliggend bestemmingsplan zijn voorzieningen voor fietsverkeer binnen de bestemmingen voor het openbare gebied mogelijk gemaakt. Op deze wijze is het mogelijk het streefbeeld voor zover gewenst te realiseren.

Nota Gebiedsontsluitingswegen

De nota Gebiedsontsluitingswegen gaat over de 50 kilometerwegen (gebiedsontsluitingswegen) in Culemborg. De nota is een deelnota van het GVVP waarmee de gemeenteraad van Culemborg op 5 juni 2008 heeft ingestemd. Gebiedsontsluitingswegen zijn de hoofdwegen binnen de bebouwde kom en hebben een belangrijke verkeersfunctie. In 2001 heeft de raad de 'wegcategorisering' vastgesteld en daarmee bepaald welke wegen als gebiedsontsluitingsweg fungeren.

Het doel van de beleidsnota is om beleidsaccenten aan te brengen, op basis waarvan de gebiedsontsluitingswegen (her)ingericht kunnen worden. Ook biedt de nota houvast bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en ter onderbouwing van verkeersbesluiten.

Deze geformuleerde richtlijnen moeten meer structuur aanbrengen in de stad, samenhang behouden met andere beleidsvelden en zorg dragen voor verbetering van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De nota gaat dus zeker niet alleen over autoverkeer; fietsers zullen er veel baat bij hebben. Ondanks de verkeerskundige insteek van de nota, moeten de richtlijnen bijdragen aan de algehele ruimtelijke kwaliteit. De deelnota heeft daarom de ondertitel 'Op weg naar structuur en samenhang' gekregen.

Achtergrond voor de nota is het rijksbeleid voor verkeersveiligheid: Duurzaam Veilig. Fouten in het verkeer moeten voorkomen worden door vereenvoudiging van de infrastructuur en door de kans op conflicten te vermijden. De weg moet als het ware 'self explaining' zijn en ertoe leiden dat de weggebruiker vanzelf het gewenste gedrag vertoont.

Om dat gedrag op te roepen, stelt Duurzaam Veilig expliciete eisen aan inrichting (vorm), gebruik (gedrag) en functie van wegen: wanneer de vormgeving van een weg aansluit bij de functie van de weg binnen het netwerk past de weggebruiker zijn gedrag aan, zodat een veiliger situatie ontstaat.

Om ervoor te zorgen dat vorm, functie en gebruik op elkaar afgestemd worden, zijn wensbeelden (richtlijnen) geformuleerd voor gebiedsontsluitingswegen.

Wanneer het huidige wegennet getoetst wordt aan het wensbeeld, blijkt er nog het nodige verbeterd te kunnen worden. Omdat er vermoedelijk meer wensen zijn dan financiële middelen, zal er geprioriteerd moeten worden. Ongevallen hebben de hoogste prioriteit. Ook het inspelen op ruimtelijke ontwikkelingen vraagt om kordate actie. Over het algemeen geldt dat er 'werk met werk' gemaakt moet worden.

Het profiel van de gebiedsontsluitingswegen binnen het plangebied Binnenstad is volledig voorzien van een verkeersbestemming. Binnen deze bestemming zijn (indien aan de orde) maatregelen en/of voorzieningen toegepast teneinde de wensbeelden tot uitvoering te brengen.

Parkeernota

Over het parkeeraanbod in de binnenstad van Culemborg worden in de nota diverse conclusies opgesomd. Belangrijk voor het voorliggende bestemmingsplan is:

- De verdeling van het parkeeraanbod voor bezoekers van de binnenstad sluit aan bij de opbouw van de stad en de structuur van het hoofdwegennet. Een verschuiving van de parkeervoorzieningen van het oostelijk naar het zuidelijk gedeelte van de binnenstad is gewenst.
- De opgave voor de toekomst voor de binnenstad is om de parkeercapaciteit uit te breiden, te herordenen en te concentreren.
- De verkeerskundige voorkeurslocatie voor een concentratie en uitbreiding van parkeerplaatsen (gebouwde voorzieningen) is de Nieuwstad. Een eerste financiële verkenning heeft opgeleverd dat deze locatie kansrijk is door kostenbeheersing, efficiencywinst door 'werk met werk' te maken, een aantrekkelijke looproute en een beheerste tariefsverhoging.

- Aan de locatie Nieuwstad zijn ook andere functies toebedeeld waardoor een integrale afweging noodzakelijk is. Daaruit blijkt dat het niet mogelijk is om een grote voorziening voor de binnenstad te realiseren in Nieuwstad. Het stedenbouwkundig plan, de inpassingsmogelijkheden en de verkeersontsluiting zorgen er voor dat dit niet binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk is. Door de mogelijkheden van dubbelgebruik te benutten, biedt de voor Nieuwstad geplande parkeervoorziening op zaterdagen beperkte parkeercapaciteit voor bezoekers van de binnenstad.

Potentiële locaties voor nieuwe concentratie van parkeervoorzieningen

Er zijn meerdere locaties voor uitbreiding van het parkeeraanbod mogelijk, echter, een geschikte locatie voor het realiseren van een grote (gebouwde) parkeervoorziening is niet aanwezig. Hierna wordt ingegaan op de volgende potentiële locaties:

- Nieuwstad;
- 't Hof;
- eventueel de Lange Meent.

Nieuwstad

Wat betreft ligging voldoet Nieuwstad goed aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Parkeernota: dichtbij de autoluwe binnenstad en dichtbij het hoofdwegennet. Het is gewenst om de voetgangsuitgang van een parkeergarage zo dicht mogelijk bij de binnenstad te leggen. Een combinatie met parkeer- en stallingsvoorzieningen voor de Nieuwstad is uiteraard mogelijk in de vorm van ondergrondse en/of bovengrondse parkeerlagen. De binnenstadsvoorzieningen dienen terug verdient te worden uit de parkeerexploitatie binnenstad. (Feitelijk heeft de parkeerexploitatie in Culemborg geen middelen. De financiering moet dus uit de algemene middelen plaatsvinden en op termijn terugverdiend worden uit de parkeerexploitatie). De parkeervoorzieningen voor de Nieuwstad dienen gefinancierd te worden uit de grondexploitatie van het herontwikkelingsgebied. Voor een integrale ontwikkeling van parkeervoorzieningen voor de binnenstad zijn twee opties mogelijk:

- beperkte aanvulling bovengronds;
- uitgebreidere voorziening half ondergronds.

Aan de locatie Nieuwstad zijn ook andere functies toebedeeld waardoor een integrale afweging noodzakelijk is.

Het stedenbouwkundig plan, de inpassingsmogelijkheden en de verkeersontsluiting zorgen er voor dat realisatie van een parkeervoorziening voor de binnenstad niet binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk is. Door de mogelijkheden van dubbelgebruik te benutten biedt de voor Nieuwstad geplande parkeervoorziening op zaterdagen beperkte parkeercapaciteit voor bezoekers van de binnenstad.

't Hof

Deze locatie heeft ook een gunstige ligging, namelijk nog dichterbij de autoluwe binnenstad, maar iets verder van het hoofdwegennet. Nadeel van deze locatie is dat automobilisten die hier willen parkeren als het ware een fuik injden. Dit kan leiden tot wachtrijen en lastige verkeersmanoeuvres.

Tevens is de inpassing van een gebouwde voorziening (parkeerdek: 80 parkeerplaatsen extra) lastig in verband met de aanwezigheid van de historische stadsmuur. Een ondergrondse parkeergarage is alleen zinvol als dit binnen een groter oppervlak dan 't Hof zelf wordt ontwikkeld. In dat geval is het beter om een stedenbouwkundige herontwikkeling van het Jach bij de afwegingen en de mogelijkheden te betrekken. Dit kan overigens stuiten op archeologische bezwaren. De conclusie is dat uitsluitend de locatie 't Hof niet geschikt is voor een grote uitbreiding met parkeervoorzieningen.

Conclusie: Op dit moment is er geen geschikte locatie voor een concentratie van parkeren

Er blijkt op dit moment geen geschikte locatie te zijn voor het realiseren van een parkeergarage voor de binnenstad. Een ontwikkeling in de Nieuwstad heeft een beperkte toegevoegde waarde voor de omgeving inclusief de binnenstad. Alleen bij een extra laag biedt een garage in Nieuwstad een oplossing voor de binnenstad. Uit een integrale afweging is echter gebleken dat dit niet mogelijk en gewenst is.

Zolang de Lange Meent onbebouwd blijft, ontstaat er alleen op piekmomenten een klein tekort aan parkeerplaatsen. Indien de ontwikkeling van de Lange Meent in de toekomst wel plaats gaat vinden, is het nodig om alsnog een locatie te zoeken voor parkeren.

Een mogelijke oplossing is om op of onder de Lange Meent zelf voldoende plaatsen terug te laten komen. Daarnaast is het gewenst om toekomstige kansen te benutten: indien in of nabij het centrum nu nog niet voorziene herontwikkelingen plaats gaan vinden kan worden afgewogen of het mogelijk en gewenst is om hierbij extra parkeerplaatsen toe te voegen voor de binnenstad. Daarbij kan ook de onderzoeksvraag worden meegenomen of hierdoor mogelijk bepaalde parkeerplaatsen op maaiveld in het centrum kunnen worden opgeheven.

Voor het oprichten van een gebouwde parkeervoorziening is in het voorliggende bestemmingsplan een algemene ontheffingsregel opgenomen.

3 ONTWIKKELINGEN

3.1 Ontwikkelingen in bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' heeft voor het grootste gedeelte van het plangebied een conserverend karakter. Op enkele locaties worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, direct dan wel door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Voor een aantal van deze ontwikkelingen is reeds een afzonderlijke planologische procedure doorlopen of wordt op dit moment een procedure gevolgd. Afhankelijk van de resultaten van deze procedures worden deze ontwikkelingen te zijner tijd als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan 'Binnenstad' worden opgenomen. De planologische afweging is in die gevallen immers in de afzonderlijke procedures gemaakt en hoeft in het kader van dit bestemmingsplan niet opnieuw aan de orde te komen. De ontwikkelingslocatie 'Hart van Nieuwstad', die wordt omsloten door de Boerenstraat, de Nieuwstraat, de Binnen de Wallen en de Jerusalem, maakt geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor deze locatie is het bestemmingsplan 'Hart van Nieuwstad' in procedure gebracht.

Binnen het plangebied zijn de volgende ontwikkelingslocaties gelegen.

Nr.	Locatie	Ontwikkeling
1	't Buitenhof	realisering woongebied met circa 120 woningen
2	Veerweg 2	realisering appartementengebouw met bedrijfsruimtes
3	De Fransche School	uitbreiding theater
4	Koningin Julianaschool	realisering 15 appartementen en 4 grondgebonden woningen
5	Stadhuis	realisering nieuwe raadzaal
6	Centrumgebied	ontwikkeling detailhandel en horeca

Een aantal van deze ontwikkelingslocaties is benoemd in de nota 'Stedelijke vernieuwing Culemborg 2000-2004' die in 2000 is vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van deze nota maken de locaties deel uit van het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing (OSV). De locaties Stadhuis en Veerweggebied zijn (net als de locatie Hart van Nieuwstad) specifiek aangemerkt als OSV-locatie.

Voor de ontwikkelingen 1 en 2 zijn afzonderlijke planologische procedures doorlopen. De bestemmingsplannen 't Buitenhof' en 'Veerweg 2' zijn inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad. Deze ontwikkelingen zijn dan ook als 'bestaande situatie' (met een gedetailleerde bestemming en directe bouwtitel) in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Voor de locatie van De Fransche School (ontwikkeling 3) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De ontwikkelingen 4 (Koningin Julianaschool) en 5 (Stadhuis) worden als 'nieuwe ontwikkeling' direct mogelijk gemaakt door middel van voorliggend bestemmingsplan. Ten behoeve van de ontwikkelingen die in het centrumgebied plaatsvinden (ontwikkeling 6) is in de diverse bestemmingen voldoende flexibiliteit opgenomen.

Hierna worden de ontwikkelingen toegelicht. Hierbij is telkens aangegeven op welke wijze de betreffende ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Binnenstad' is opgenomen.

1 't Buitenhof

Het gebied tussen het historische stadshart, de spoorlijn, de Lekdijk en de Kalkhovensingel is in de huidige situatie in gebruik als (onder meer) sportvelden en volkstuinen. Het gebied wordt, onder de naam "t Buitenhof", herontwikkeld als woongebied.



Stedenbouwkundig plan 't Buitenhof

Op deze locatie is de bouw van circa 120 woningen beoogd. Het toekomstig woongebied zal bestaan uit een aantal 'woonvelden'. Deze woonvelden zijn De Burcht, De Entree, De Laan, De Singelwoningen, De Singelappartementen, De Tuinen en De Laan. Elk woonveld wordt gekenmerkt door een eigen uitstraling, architectuur en woningtypologie.

Het plan is geïnspireerd op een burcht, wat mede tot uitdrukking komt door de aanleg van watergangen om het woonveld De Burcht en aan de randen van het plangebied. Door de aanleg van enkele bruggen/dijkjes over de watergangen wordt de verbinding met het overige deel van de stad gelegd. In het westen van het plangebied staan drie bouwblokken in een brede waterrijke groenstrook.

Deze drie bouwblokken, De Entree genaamd, vormen tevens de beëindiging van de belangrijkste as van het plan, die het plan visueel met de oude binnenstad verbindt. In het noorden van het plangebied bevindt zich het appartementengebouw De Burcht, dat een grotere omvang heeft dan de hiervoor genoemde losse elementen. Dit appartementengebouw vormt de noordelijke kop van het plan. Tussen de hiervoor genoemde bebouwing, de Kalkhovensingel en de Westersingel liggen de woonvelden De Singel (appartementen en woningen), De Laan en De Tuinen. Met uitzondering van de appartementen langs de Westersingel, bestaan deze woonvelden voornamelijk uit grondgebonden woningen. Het woonveld De Tuinen wordt zo mogelijk in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld. Tussen de woonvelden onderling en binnen de woonvelden wordt een afwisselend bebouwingsbeeld beoogd.

Ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie is het bestemmingsplan 't Buitenhof' vastgesteld. De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit dit bestemmingsplan zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Binnenstad' waarbij is aangesloten op de systematiek zoals die voor het hele plangebied geldt.

2 Veerweg 2

Op de locatie op de hoek van de Veerweg en de Kleine Buitenom is circa 5 jaar geleden een detailhandelonderneming in meubelen afgebrand. De locatie wordt herontwikkeld als woon-/werklocatie, waarbij in één pand 25 appartementen en bedrijfsruimtes op de begane grond worden gerealiseerd. In het souterrain worden parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ten behoeve van de herontwikkeling van deze locatie is het bestemmingsplan 'Veerweg 2' vastgesteld. De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit dit bestemmingsplan zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Binnenstad' waarbij is aangesloten op de systematiek zoals die voor het hele plangebied geldt.

3 Fransche School

Het theater 'De Fransche School', gelegen in de binnenstad van Culemborg aan de Havendijk 1, is voornemens een uitbreiding te realiseren. Het theater voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, waardoor uitbreiding noodzakelijk wordt geacht. De capaciteit wordt vergroot en er is ruimte gereserveerd voor een filmzaal, die als bioscoop dient. Daarnaast wordt ook het horecadeel verder uitgebreid met een keukengelegenheid. Op de verdieping is ruimte gereserveerd voor kantoren.

Gezien het stadium waarin de planvorming voor de herontwikkeling van de locatie van De Fransche School verkeert, is het nog niet gewenst om voor deze ontwikkeling een directe bouwtitel op te nemen. In plaats daarvan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In de regels zijn voorwaarden opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen, mits wordt voldaan aan deze voorwaarden.

4 Koningin Julianaschool

De Koningin Julianaschool, die is gevestigd op de hoek van de Langedreef en de Wilhelminadreef, wordt verplaatst. Hierdoor komen het schoolterrein en de bestaande bebouwing vrij. Voor het totale terrein zijn uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd om de huidige maatschappelijke functie te vervangen door een woonfunctie.

Zowel het monumentale gebouw, de tuin als de omgeving zijn zeer waardevol en hebben in ruimtelijk opzicht een grote waarde voor Culemborg. Het unieke karakter van de plek vraagt om maatwerk en een kwalitatief hoogwaardige invulling, die past binnen de omgeving. Het kenmerkende beeld van wonen in het groen dient behouden te blijven, wat betekent dat de percelen slechts beperkt bebouwd kunnen worden. De ontwikkelingslocatie kan worden verdeeld in drie deelgebieden, waarvoor specifieke richtlijnen gelden. Er wordt onderscheid gemaakt in het perceel 'Julianaschool', het perceel 'gymzaal e.a.' en het perceel 'dubbele woning'.

Het perceel 'Julianaschool' (het zuidelijk deel van de ontwikkelingslocatie) biedt ruimte voor appartementen. Het bestaande schoolgebouw wordt gehandhaafd en zal worden verbouwd en uitgebreid zodat hierin maximaal 15 appartementen kunnen worden ondergebracht.

Op het perceel 'gymzaal e.a.' (het noordoostelijk deel van de ontwikkelingslocatie) kunnen twee woningen worden gerealiseerd. De huidige gymzaal en andere opstallen dienen te worden gesloopt. De nieuwe woningen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met kap. Bij een plat dak is eventueel een derde bouwlaag als accent mogelijk.

Het perceel 'dubbele woning' (het noordwestelijk deel van de ontwikkelingslocatie) betreft het perceel waar in de huidige situatie twee halfvrijstaande woningen aanwezig zijn. Dit perceel zou samen met het perceel 'gymzaal e.a.' kunnen worden herontwikkeld. Er is in dat geval ruimte voor maximaal 4 woningen (op beide percelen tezamen). Op dit moment zijn er echter geen concrete plannen om het perceel dubbele woning bij de herontwikkeling te betrekken.

Voor de locatie Koningin Julianaschool zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemmingen opgenomen die de herontwikkeling van deze locatie direct mogelijk maakt. Voor het appartementengebouw op het perceel 'Julianaschool' is een bouwvlak opgenomen dat voor maximaal 50% mag worden bebouwd. Voor de twee nieuwe woningen op het perceel 'gymzaal e.a.' is een bouwvlak opgenomen dat voor maximaal 30% mag worden bebouwd. Door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' is een passende regeling opgenomen met betrekking tot de toegestane goot- en bouwhoogte (twee lagen met kap of drie lagen met plat dak).

5 Stadhuis

Ten westen van het stadhuis, ingeklemd tussen de bebouwing aan de Katenstraat, Herenstraat en Oude Vismarkt bevindt zich een omsloten binnenterrein. Dit binnenterrein heeft op dit moment een rommelige uitstraling en een kwaliteit die niet past bij een dergelijke locatie in het hart van de historische binnenstad. Herontwikkeling van het gebied is daarom wenselijk. Het belangrijkste onderdeel van de herontwikkeling van het gebied is de realisering van een nieuwe raadzaal, aansluitend op het stadhuis. De rest van het binnenterrein zou kunnen worden ontwikkeld als een tuin-/hofachtige ruimte, mogelijk met behoud van de huidige parkeerfunctie. Het monumentale stadhuis moet door de renovatie en uitbreiding weer het 'huis van de stad' worden. De exacte invulling van dit gebied is momenteel nog onderwerp van studie, maar de plannen voor de realisering van een raadzaal zijn zodanig concreet, dat deze kunnen worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Ten behoeve van de realisering van de nieuwe raadzaal is het bouwvlak rond het stadhuis in westelijke richting vergroot.

Het bebouwingspercentage is afgestemd op de bestaande bebouwing van het stadhuis en de nieuwe bebouwing van de raadzaal.

6 Centrumgebied

Het centrumgebied van Culemborg heeft naast een cultuurhistorische betekenis met name ook een rol als voorzieningenhart van de kern. In het centrum zijn maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca geconcentreerd. Om verdere ontwikkeling van deze functies mogelijk te maken, is het wenselijk dat het bestemmingsplan enige flexibiliteit biedt. Voorkomen moet worden dat een star plan ontstaat, waardoor de binnenstad als het ware 'op slot' wordt gezet. Tegelijkertijd moeten echter ook de cultuurhistorische waarden van het gebied voldoende worden beschermd. Het bestemmingsplan mag niet zodanig flexibel worden dat de karakteristieke waarden van de binnenstad, zoals verwoord in het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht, in het geding komen.

In het centrumgebied is functiewisseling mogelijk. Binnen de bestemming 'Centrum' worden drie zones onderscheiden, waarbinnen nieuwvestiging van diverse functies direct dan wel door middel van ontheffing is toegestaan. Er is onderscheid gemaakt in:

- Centrum 1 (voorheen I: centrumgebied en kerngebied);
- Centrum 2 (voorheen II: centrumgebied 2e fase en aanloopgebied);
- Centrum 3 (voorheen III: wonen plus).

Nieuwvestiging van detailhandel is direct mogelijk in 'centrum 1' en via ontheffing in 'centrum 2' (met als voorwaarde dat er binnen de zone "centrum 1' geen vestigingsmogelijkheden meer zijn). Nieuwvestiging van horeca is, uitsluitend via ontheffing, mogelijk binnen 'centrum 1', mits gesitueerd binnen het op de verbeelding aangeduide horecaconcentratiegebied. Op deze wijze wordt in het bestemmingsplan vormgegeven aan het gemeentelijk beleid om horeca en detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in het gebied rond de Markt en Varkensmarkt. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is uitwisseling van diverse maatschappelijke functies mogelijk, zodat ook hier sprake is van voldoende flexibiliteit.

De bescherming van de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht is geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht'. Aangezien de te beschermen aspecten ruimtelijk van aard zijn (hoogte, breedte, situering van panden etc.) heeft de functie-uitwisseling die mogelijk wordt gemaakt binnen de drie bestemmingen 'Centrum' geen directe invloed op het beschermd stadsgezicht. Wanneer een functiewisseling echter tot gevolg zou hebben dat ook ruimtelijke aspecten worden gewijzigd (bijvoorbeeld door het samentrekken van twee winkelruimtes of het uitbreiden van een horecagelegenheid) voorziet de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' in een passende bescherming. In deze dubbelbestemming is namelijk bepaald dat ten opzichte van de bestaande situatie geen verandering mag worden aangebracht ten aanzien van een aantal karakteristieken (waaronder de ligging van rooilijnen, de perceelsbreedte, het aantal bouwlagen en de kaprichting). Ontheffing hiervan is slechts mogelijk indien de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht niet worden aangetast. De gemeentelijke monumentencommissie heeft hierbij een adviserende rol.

Daarnaast is door middel van een aanlegvergunningstelsel een aantal werken en werkzaamheden aanlegvergunningplichtig. Hieronder vallen onder meer de inrichting van de openbare ruimte en de sloop van gebouwen of delen van gebouwen.

Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht. Ook hierbij heeft de monumentencommissie een adviserende rol.

3.2 Overige ontwikkelingen

In paragraaf 3.1 zijn de ontwikkelingen opgenomen die direct dan wel door middel van een wijzigingsbevoegdheid in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen. Naast deze ontwikkelingen zijn er nog twee 'ontwikkelingen' die een rol spelen in het kader van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het betreft de bestemming van de vestigingsmogelijkheid voor een speelautomatenhal aan de Pijssestraat 33 en de mogelijke toekomstige herontwikkeling van het gebied tussen de historische binnenstad en de Lek (Veerweggebied, omgeving jachthaven en uiterwaarden).

Speelautomatenhal Pijssestraat 33

Sinds mei 2006 is in het pand aan de Pijssestraat 33 een speelautomatenhal gevestigd. De vestiging van deze speelautomatenhal is destijds planologisch mogelijk gemaakt door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO. In principe moet de speelautomatenhal dan ook positief worden bestemd in voorliggend bestemmingsplan. Vanwege de problematiek en gevoeligheden die mogelijk gepaard gaan met een dergelijke functie is het echter wenselijk om in het kader van het bestemmingsplan 'Binnenstad' opnieuw af te wegen of de speelautomatenhal op deze locatie passend is. Omdat de automatenhal er inmiddels enkele jaren is gevestigd, kunnen de opgedane ervaringen bij de afweging worden betrokken.

Algemeen

De gemeenteraad heeft op 30 november 2000 in de 'verordening speelautomatenhal' vastgelegd dat in de gemeente Culemborg één speelautomatenhal mag worden gevestigd. In deze verordening is aan de burgemeester de omschrijving van de criteria voor de vergunningverlening overgelaten. Bij de afweging van de criteria is een keuze gemaakt voor de vestigingslocatie van een speelautomatenhal in Culemborg. De keuze is daarbij gevallen op het pand Pijssestraat 33.

Criteria 'Verordening speelautomatenhal'

De criteria in de 'Verordening Speelautomatenhal' zijn bedoeld om op objectieve wijze te kunnen laten zien wat het belang is van de keuze. Aan de hand van deze criteria kan worden bepaald aan welke exploitant in beginsel een vestigings- c.q. exploitatievergunning kan worden verleend. Er wordt hierbij onder andere gekeken naar het bestemmingsplan, de herkenbaarheid van het pand (is het pand vanaf de openbare weg herkenbaar en toegankelijk?) en andere eisen met betrekking tot de ondernemer en het pand zoals:

- de aard van de automaten, behendigheids- of kansspelautomaten;
- aantal te plaatsen speeltoestellen;
- de leeftijd van de bezoekers;
- hanteren van openingstijden;
- de gewenste uitstraling van het pand;
- het treffen van voorzieningen voor het beperken van overlast;
- het treffen van preventieve maatregelen;
- opvolgen van veiligheidsvoorschriften van gemeente, brandweer en politie.

Zowel het pand aan de Pijssestraat 33 als de ondernemer beantwoorden op een positieve wijze aan de bovengenoemde criteria en eisen.

Ruimtelijk beleid centrum

In verband met het behoud van de levendigheid in het centrum is de aanwezigheid van horeca en soortgelijke functies in een centrum onontbeerlijk. Dit levert een bijdrage aan de versterking van de verblijfskwaliteit en de gebruikskwaliteit van het centrumgebied, ook buiten de winkeluren. Het is derhalve op grond van ruimtelijke overwegingen wenselijk om de speelautomatenhal in het centrum te vestigen, met name in de aanloopstraten naar het centrum. De locatie Pijssestraat 33 voldoet aan deze criteria.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan mag de vestiging van een speelautomatenhal niet in de weg staan. Immers, volgens de 'Verordening Speelautomatenhal' dient één speelautomatenhal mogelijk te zijn in Culemborg.

Het aspect ruimtelijke ontwikkeling is in deze volgend. Het voorgaande bestemmingsplan (bestemmingsplan 'Tussengracht-Nieuwstad') voorziet niet in de vestiging van een speelautomatenhal aan de Pijssestraat 33. Er is dan ook een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd om de vestiging van de speelautomatenhal planologisch mogelijk te maken. De speelautomatenhal is sinds medio mei 2006 in het pand aan de Pijssestraat 33 gevestigd. In het onderhavige bestemmingsplan 'Binnenstad' geschiedt de juridische verankering van dit flexibiliteitsinstrument en wordt voorzien in een actuele bestemming voor het perceel Pijssestraat 33.

Het pand aan de Pijssestraat 33 had op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Tussengracht-Nieuwstad' een horeca- of winkelbestemming. Het gebruik van het pand als speelautomatenhal vormt dan ook slechts een beperkte wijziging ten opzichte van de voormalige bestemming. Doorgaans zal de ruimtelijke impact van een winkel of horeca-inrichting zelfs groter zijn dan die van een speelautomatenhal. Dat is overigens ook de ervaring met de speelautomatenhal aan de Pijssestraat 33. Er is geen sprake van een meer belastend gebruik van het pand aan de Pijssestraat 33 voor de omgeving in vergelijking met het toegestane gebruik in het voorgaande bestemmingsplan. De speelautomatenhal aan de Pijssestraat 33 leidt hierdoor niet tot planologische bezwaren en is daarmee inpasbaar in de omgeving.

Verkeer en parkeren

De parkeerproblematiek in de gemeente Culemborg bestaat reeds en is niet versterkt door de komst van een speelautomatenhal. Voor de omgeving van de speelautomatenhal geldt het vergunningstelsel zodat gedurende het grootste gedeelte van de openingstijden van de speelautomatenhal voor de bewoners voldoende parkeerplaats blijft. Overigens zijn er op loopafstand enkele parkeerterreinen met voldoende parkeercapaciteit aanwezig.

Het aantal klachten in de buurt is niet toegenomen sinds de komst van een speelautomatenhal. Tijdens de bewonersbijeenkomsten betreffende de evaluatie van de speelautomatenhal aan de Pijssestraat 33 op 11 december 2006 en 18 december 2007 is door buurtbewoners aangegeven dat de parkeerproblematiek blijft bestaan, maar niet door toedoen van de betreffende speelautomatenhal.

Overlast

Sinds mei 2006 is de speelautomatenhal aan de Prijssestraat 33 gevestigd. Destijds leefde er angst onder buurtbewoners dat de speelautomatenhal voor veel overlast zou zorgen. Om deze angst weg te nemen en tegenwicht te bieden ten aanzien van deze stelling, is door de gemeente Culemborg een telefonisch onderzoek gestart waarbij een twaalfstal gemeenten is gevraagd hun ervaringen met betrekking tot speelautomatenhallen te delen. Uit dit onderzoek bleek dat de ondervraagde gemeenten deze bedrijfstak niet als overlastgevend beschouwen. Op 31 maart 2008 is nogmaals een telefonisch onderzoek gehouden bij deze twaalf gemeenten (Winterswijk, Beverwijk, Dongen, Sneek, Veendam, Rhenen, Kaatsheuvel, Hoogezand-Sappemeer, Tiel, Heemskerk, Gilze-Rijen en Hoorn), waarna dezelfde conclusie is getrokken.

Na meerdere jaren van functioneren van de speelautomatenhal wijst de feitelijke situatie uit dat er geen sprake is van overlast in de omgeving door en van de speelautomatenhal. Dit komt door de aard van het bedrijf en de locatie. Bij de politie en bij de gemeente in het kader van de openbare orde zijn geen meldingen binnengekomen van overlast.

Tijdens de bewonersbijeenkomsten betreffende de evaluatie van de speelautomatenhal aan de Prijssestraat 3 op 11 december 2006 en 18 december 2007 is door vrijwel alle buurtbewoners aangegeven dat zij geen overlast ondervinden van de betreffende speelautomatenhal. Tevens is tijdens deze bijeenkomsten geconcludeerd dat er door de komst van de speelautomatenhal geen sprake is van aantasting van het woon- of leefklimaat.

Uit bedrijfsgegevens van de VAN speelautomaten brancheorganisatie blijkt de verwachting dat er gemiddeld 70 mensen per dag de speelautomatenhal zullen bezoeken. Vooralsnog wijst de feitelijke situatie uit dat dit er minder zijn: circa 50 mensen per dag (evaluatie van november 2006 tot en met november 2007). De speelautomatenhal wordt overwegend bezocht door individuele gebruikers en niet door groepen gebruikers. Bovendien worden in de hal geen alcoholische dranken geschonken. Goed opgeleid personeel staat garant voor een deskundige begeleiding in de hal. Met name op het gebied van gokverslaving heeft de branche in samenwerking met de overheid, politie en professionele hulpdiensten voortgang geboekt.

Cultuurhistorie

Het projectgebied ligt in het centrum van Culemborg. Het centrum is aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Het pand Prijssestraat 33 is geen gemeentelijk of rijksmonument en ook geen beeldbepalend pand.

Conclusie

Planologisch gezien en gezien de ervaringen met de reeds bestaande speelautomatenhal aan de Prijssestraat 33 bestaan er geen bezwaren om de speelautomatenhal aan de Prijssestraat 33 positief te bestemmen in het bestemmingsplan 'Binnenstad'. De speelautomatenhal is dan ook van een aanduiding voorzien.

Culemborg aan de Lek (Veerweggebied, gebied rond jachthaven, uiterwaarden)

Het gebied tussen de Culemborgse binnenstad en de Lek is in de huidige situatie een rommelig gebied zonder representatieve uitstraling. Het rivierfront en het gebied rond de jachthaven zijn aan vernieuwing toe en daarnaast leven er wensen om de recreatiemogelijkheden en de toegankelijkheid van de uiterwaarden te vergroten. In het verlengde van de opwaardering van het rivierfront bestaat ook de ambitie om het Veerweggebied te herontwikkelen.

Onder de naam 'Culemborg aan de Lek' wordt gewerkt aan een overkoepelende visie voor het hele gebied, waarin de met name ook de (on)mogelijkheden die de beleidslijn Grote Rivieren biedt worden meegenomen. In de visie wordt voorgesteld om het rivierfront te herontwikkelen door de aanleg van een boulevard en het toevoegen van bebouwing. De jachthaven zou vergroot kunnen worden waardoor de toeristische betekenis ervan kan toenemen. Het gebied rond de jachthaven zou ruimte kunnen bieden voor de realisering van woningen, horeca en een hotel. Door ook het Veerweggebied te ontwikkelen (gedacht wordt aan woningbouw) ontstaat ten noorden van de historische binnenstad een aantrekkelijk gebied, waardoor de verbinding tussen binnenstad en Lekoevers wordt versterkt. In samenhang met het realiseren van bebouwing in dit gebied zou elders ruimte voor de rivier moeten worden gevonden. Mogelijkheden hiervoor worden gezien in de Redichemse Waard, de Pikse Boogerd en de Steenwaard (noordoever Lek). De uiterwaarden zouden kunnen worden herontwikkeld tot gebieden waar natuur en recreatie hand in hand gaan en waar voldoende ruimte wordt gecreëerd voor water.

De plannen voor de herontwikkeling van het gebied tussen de binnenstad en de Lek verkeren nog in een stadium waarin voornamelijk visievorming plaatsvindt. De plannen zijn nog niet concreet genoeg om ze mee te kunnen nemen in voorliggend bestemmingsplan. De gronden zijn daarom bestemd conform het huidige gebruik. Als zich concrete ontwikkelingen aandienen in dit gebied, zal hiervoor te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure worden gevolgd.

4 RELATIE BESTEMMINGSPLAN, BEELDKWALITEITPLAN EN WELSTANDSNOTA

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' is mede opgesteld om te voorzien in een planologisch-juridische vertaling van de aanwijzing van de Culemborgse binnenstad (met aangrenzende gronden) tot beschermd stadsgezicht. Door middel van de juridische regeling in voorliggend bestemmingsplan zijn de ruimtelijke karakteristieken van het beschermd stadsgezicht beschermd. Voor een verdere bescherming (bijvoorbeeld op het gebied van de sfeer van het gebied en de architectuur) is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan verwoorden het voorgenomen gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de komende periode. Tezamen vormen het bestemmingsplan 'Binnenstad' en het beeldkwaliteitplan 'Binnenstad Culemborg' het toetsingskader voor nieuwe bouwvragen.

4.1 Beeldkwaliteitplan 'Binnenstad Culemborg'

Het beeldkwaliteitplan 'Binnenstad Culemborg' behandelt de beeldkwaliteit van het gebied van de Binnenstad dat is aangewezen als Beschermd stadsgezicht Culemborg. Het gaat over de binnenstad van Culemborg en over beeldkwaliteit. Dat wil zeggen: het gaat over de goede en waarneembare, ruimtelijke eigenschappen van de binnenstad van Culemborg. Het beeldkwaliteitplan beschrijft zo nauwkeurig mogelijk de richting die moet worden gezocht bij de vormgeving van gebouwen en open ruimte in de stad en beoogt de negatieve gevolgen van nieuwe ontwikkelingen te reduceren. Het beeldkwaliteitplan is er op gericht dat een gewenste ontwikkeling vorm krijgt binnen het gewenste beeld.

Het hoofddoel (het 'echte' doel van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan) werd door het gemeentebestuur geformuleerd als 'het bereiken van een leefbare binnenstad met behoud van kwaliteit van de openbare en private ruimte en mogelijkheden om te vernieuwen, te verbeteren, in beweging te blijven'.

Het beeldkwaliteitplan geeft vorm en inrichting aan toetsingscriteria voor de vormgeving in de stad. Het gemeentebestuur kan met behulp van het beeldkwaliteitplan gezamenlijk met betrokkenen met enthousiasme het aanzien van de stad verbeteren.

Relatie tussen beeldkwaliteitplan, bestemmingsplan en welstandsnota

Het beeldkwaliteitplan is op twee manieren gekoppeld aan een toetsingskader. Het beeldkwaliteitplan is enerzijds aan het bestemmingsplan 'Binnenstad' gekoppeld via de ontheffingsbevoegdheid in de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht'. Daarin wordt verwezen naar nadere eisen (met name voor wat betreft de objectieve elementen van beeldkwaliteit (hoogtes, kapvormen, parcellering en dergelijke) die kunnen worden gesteld op basis van het beeldkwaliteitplan.

Anderzijds is het beeldkwaliteitplan vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota en fungeert het op die wijze als toetsingskader. De meer subjectieve en kwaliteitbepalende elementen (vormgeving, kleurstelling, detaillering, 'sfeer' en dergelijke) bevinden zich op het vlak van welstandstoetsing.

Daarnaast heeft het beeldkwaliteitplan ook een functie als inspirerend instrument voor zowel de initiatiefnemer als de vormgevende architect.

Het beeldkwaliteitplan 'Binnenstad Culemborg' is een regieplan waarin de gewenste verschijning en kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte is vastgelegd. Deze gewenste kwaliteit is deels beschreven en verbeeld in concrete criteria en deels in beschrijvingen van gewenste sferen en voorbeelden van gewenste ontwikkelingen.

Om een volledig overzicht te hebben van de onderdelen waaraan de beeldkwaliteit nu en in de toekomst kan worden gerelateerd wordt in het beeldkwaliteitplan tevens aandacht geschonken aan:

- a de ontstaansgeschiedenis van de stad Culemborg;
- b een ruimtelijke analyse van kwaliteiten en knelpunten;
- c een functionele analyse.

In het Beleidsplan Binnenstad is reeds gesproken over de historie van de stad. In het beeldkwaliteitplan is, specifiek op de ruimtelijke kwaliteit gericht, nader op de historie van de binnenstad ingegaan. Met name de ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten zijn besproken, waarbij zowel de stadsstructuur, de gebouwen als het groen aan de orde komen. De status van beschermd stadsgezicht onderstreept het bijzondere karakter van de stad Culemborg, als middeleeuwse (dubbel)stad en bastidestad, aan de rivier. De erkenning leidt tot verplichtingen ten aanzien van het behoud van wat mooi en waardevol is. Het is ook de achtergrond waartegen bepaald kan worden hoe de stad verder wordt ontwikkeld, als vitale en bloeiende kern van de gehele gemeente. Het in stand houden of realiseren van een waardevolle omgeving is niet alleen een zaak van het gemeentebestuur. Bewoners, ondernemers en bezoekers hebben ook belang bij en invloed op die kwaliteit.

Een beeldkwaliteitplan op zich is juridisch niet bindend. Hierdoor kunnen de eisen/wensen, zoals die in het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen, niet zonder meer worden opgelegd. Om te mogen toetsen aan redelijke eisen van welstand zijn gemeenten verplicht om welstandsbeleid te voeren, vastgelegd in een welstandsnota. Hierin is de mogelijkheid aanwezig om criteria van beeldkwaliteit vast te leggen, zodat deze eisen juridisch bindend en handhaafbaar zijn. Zie paragraaf 4.3.

4.2 Relatie tussen bestemmingsplan en welstandsnota

Algemeen

In het bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota. In de welstandsnota die voor de gemeente Culemborg is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. In de gebiedsuitwerking voor Culemborg zijn de welstandsaspecten van de kern beschreven. Naast een globale beschrijving is een kaart met bebouwingstypen opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen een aantal gebieden waarvoor aparte welstandscriteria zijn opgesteld. Voor elk gebied geldt een welstandsniveau. Het welstandsniveau bepaalt de zwaarte waarmee getoetst wordt. Bijna het hele plangebied van dit bestemmingsplan (in ieder geval het gehele beschermd stadsgezicht) valt binnen welstandsniveau 1, dit is het meest zware niveau.

Uitzondering hierop is het meest oostelijke deel van de Volencampen. Voor dit laatste gebied geldt welstandsniveau 2. Een bouwplan in de binnenstad zal aan zwaardere eisen moeten voldoen dan een bouwplan in het oostelijk deel van de Volencampen of bijvoorbeeld een bouwplan in de Bloemenwijk. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen Culemborg gewaarborgd.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

De Volencampen

Het gebied de Volencampen is van grote ruimtelijke, cultuurhistorische betekenis doordat het als een grote open, groene ruimte, grenzend aan de stad, de schakel vormt tussen het landschap en de stad. De karakteristiek van het gebied wordt versterkt door de vier dreven, die de Volencampen omringen. Hun aanleg dateert van voor 1621. De Volencampen lag destijds in de nabijheid van het kasteel en fungeerde als stadsweilanden. Deze voormalige stadsweilanden zijn uniek.

Het gebied Volencampen staat in de Welstandsnota als terrein 4 op de kaart van de gebiedsindeling en het staat op de kaart van de welstandsniveaus op welstandsniveau 1, de zware toetsing. In het bestemmingsplan zijn deze gronden voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Gelet op de cultuurhistorische waarden van de Volencampen wordt het realiseren enige vorm van bebouwing ook ten behoeve van de agrarische functie op dit terrein uitgesloten.

4.3 Relatie tussen beeldkwaliteitplan en welstandsnota

In de welstandsnota die voor de gemeente Culemborg is vastgesteld, zijn voor afgekaderde geografische gebieden welstandscriteria opgenomen. Alle reguliere bouwplannen binnen de gemeente worden door de welstandscommissie aan deze criteria getoetst. Voor de binnenstad, onderdeel van dit bestemmingsplangebied, geldt echter ook een beeldkwaliteitplan. Het betreft het hele gebied van het beschermde stadsgezicht. Binnen dit gebied is voor alle bouwplannen een bouwvergunning nodig. In het beeldkwaliteitplan voor de binnenstad staan eisen/wensen opgenomen voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing. Het beeldkwaliteitplan is een voor de locatie specifiek opgesteld regieplan, waarin de verschijningsvorm van de bebouwing en openbare ruimte is vastgelegd. De eisen/wensen gaan verder dan een algemene set van toetsbare criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Immers, in de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die voor een relatief groot gebied gelden en daarom vrij globaal zijn. Met het beeldkwaliteitplan is ingespeeld op het gewenste toekomstbeeld van de binnenstad. Het beeldkwaliteitplan is als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld. Hierdoor gelden de eisen zoals deze in het beeldkwaliteitplan opgenomen zijn naast de welstandscriteria uit de welstandsnota. Alle bouwplannen in de binnenstad zullen hierdoor, naast de 'algemene toetsing' via de welstandsnota, ook worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan 'Binnenstad Culemborg'.

In het beeldkwaliteitplan zijn naast eisen voor de bebouwing ook eisen opgenomen voor de uitstraling van de openbare ruimte. Alleen de eisen voor de bebouwing gelden als aanvulling op de welstandsnota.

5 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' is grotendeels een beheersplan met een conserverend karakter. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuplanologische aspecten te worden onderzocht. Een aantal aspecten moet echter wel in beeld worden gebracht, ook al wijzigt de bestaande situatie niet. Het betreft met name de aspecten water, externe veiligheid en archeologie en de wijze waarop met deze aspecten is omgegaan in dit bestemmingsplan.

Voor de ontwikkelingslocaties dienen de verschillende milieuplanologische aspecten wél in beeld te worden gebracht. Voor de ontwikkelingen 1 ('t Buitenhof) en 2 (Veerweg) zijn afzonderlijke planologische procedures doorlopen. In het kader van deze procedures zijn de verschillende milieuaspecten in beeld gebracht. De bestemmingsplannen 't Buitenhof' en 'Veerweg 2' zijn inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad. Deze ontwikkelingen zijn dan ook als 'bestaande situatie' (met gedetailleerde bestemmingen en directe bouwtitel) in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. In deze paragraaf wordt daarom niet ingegaan op de milieuplanologische aspecten met betrekking tot deze ontwikkelingen.

Voor de locatie van De Fransche School (ontwikkeling 3) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In dit stadium hoeft voor de betreffende ontwikkeling slechts akoestisch onderzoek te worden verricht. De overige relevante milieupaspecten zullen in beeld worden gebracht in het kader van het wijzigingsplan. Hiertoe is bij de wijzigingsbevoegdheid een voorwaarde opgenomen.

De ontwikkeling op de locatie van de Koningin Julianaschool (ontwikkeling 4) wordt nieuw geïntroduceerd in dit bestemmingsplan. De haalbaarheid van deze ontwikkeling wordt in dit hoofdstuk aangetoond.

Ontwikkeling 5 (realisering nieuwe raadzaal) betreft een relatief beperkte ingreep, direct aansluitend op de bestaande bebouwing van het stadhuis. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk aangezien een raadzaal geen geluidgevoelige functie is. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten bodem en archeologie voor deze locatie.

Ontwikkeling 6 (ontwikkeling detailhandel en horeca) betreft slechts een functionele wijziging waarbij de bestemming van de betreffende percelen ('Centrum') niet wijzigt. Er zijn daarom geen milieupaspecten die voor deze (algemene) ontwikkelingsmogelijkheid in beeld hoeven te worden gebracht.

5.1 Geluidhinder

Spoorweglawaai

De geluidszone langs de spoorlijn heeft een breedte van 500 m, gemeten vanaf buitenkant spoorstaaf. Indien binnen deze zone nieuwe geluidgevoelige objecten worden geprojecteerd is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De ontwikkelingslocatie Koningin Julianaschool ligt op meer dan 1 km afstand van de spoorlijn en bevindt zich daardoor ruim buiten de geluidszone.

Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone. Uitzonderingen hierop zijn wegen die als woonerf bestemd zijn of wegen die zijn opgenomen in een 30 km-zone. Indien binnen de zone van een weg (voor een 50 km/h-weg geldt een zone van 200 m aan weerszijden van de weg) nieuwe geluidgevoelige objecten worden geprojecteerd is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Voor de locatie Koningin Julianaschool is een akoestisch onderzoek verricht. De conclusie is dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Overig: sportpark Sprokkelenburg

Wanneer alleen de sportactiviteiten inclusief toeslag impulsgeluid worden beoordeeld (voetbalveld, stemgeluid bezoekers en scheidsrechtersfluit), dan liggen de 55 dB(A) en de 50 dB(A) etmaalwaarde contouren over het plangebied en de 45 dB(A) etmaalwaarde contour nagenoeg buiten het plangebied. Dit is de feitelijke situatie in 2010.

Oplossing 1:

Wanneer alle trainingen plaatsvinden op het oostelijke veld (dat op dit moment buiten gebruik is gesteld) wordt ter plaatse van de nieuwbouwlocatie ruimschoots voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde (rustige woonwijk, weinig verkeer).

Oplossing 2:

Het laten verhuizen van de huidige voetbalclub naar een andere locatie binnen Culemborg. Dit kan eventueel gerealiseerd worden met ingang van seizoen 2012/2013. Hiermee zal de bron van het geluid geheel verdwijnen en staat de weg open voor ontwikkeling van het sportpark Sprokkelenburg tot woningbouw.

Op korte termijn zal voor de keuze van oplossing 1 of oplossing 2 een collegebesluit worden genomen.

5.2 Bodem

Voor die delen van het plangebied waar het bestemmingsplan slechts de bestaande situatie vastlegt, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor een aantal (ontwikkelings)locaties zijn wel bodemonderzoeken verricht. Het betreft de locaties Koningin Julianaschool en Stadhuis.

Koningin Julianaschool

Op de locatie van de Koningin Julianaschool heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De conclusies zijn als volgt:

- 1 Het perceel voldoet in het algemeen aan de functieklasse Wonen.
- 2 Er is geen geval van ernstige verontreiniging aangetroffen.

- 3 De terp is lokaal matig tot sterk verontreinigd; bij het huidige gebruik (bebouwd/verhard/dicht begroeid) levert dat geen risico's voor de volksgezondheid op. Directe contactmogelijkheden moeten zoveel mogelijk vermeden worden. Bij grondwerkzaamheden in de terp kan af te graven grond niet op het perceel hergebruikt worden. Geadviseerd wordt om bij grondwerkzaamheden contact op te nemen met een adviseur Bodem van de gemeente.
- 4 De bult grond (depot) wordt apart afgevoerd.

Stadhuis

Tussen 2008 en 2010 zijn enkele verkennende bodemonderzoeken en een verkennend asbest-in-grond-onderzoek uitgevoerd. Hierbij is gebleken dat sprake is van een diffuse, matig tot sterke, verontreiniging met enkele zware metalen, typerend voor historische ophooglagen in een oude binnenstad. Er is geen asbest aangetroffen.

De verontreinigingen worden functiegericht gesaneerd (door middel van bebouwing en isolatielagen). Hiervoor wordt bij de provincie een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen ingediend. De gemeente is eigenaar van de betrokken percelen, en opdrachtgever van zowel de realisatie van de raadzaal als de bodemsanering.

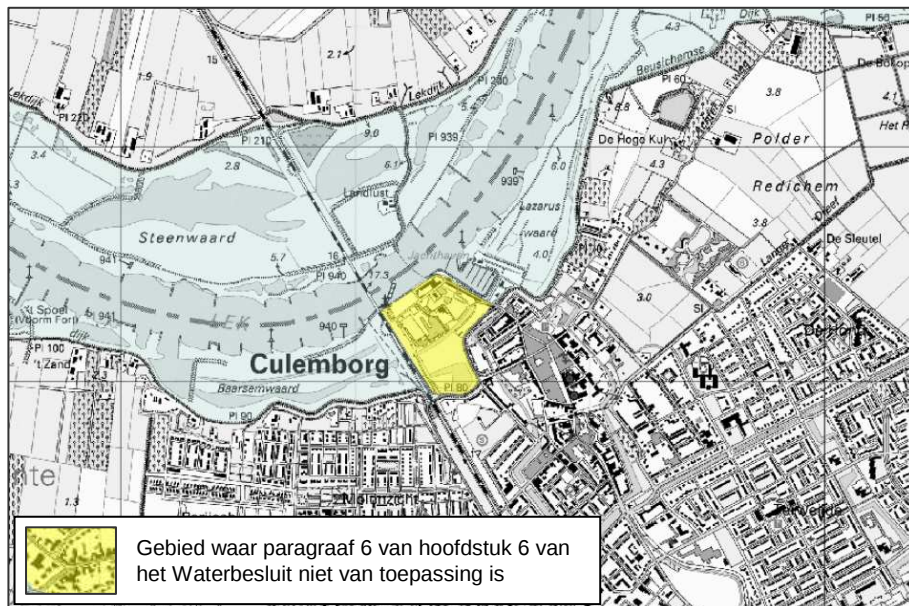
5.3 Water

Rivierbed Lek

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet is een achttal wetten samengevoegd, waaronder de Wet op de waterkering en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. Vóór de inwerkingtreding van de Waterwet waren in de 'Beleidslijn grote rivieren' beleidsregels opgenomen met betrekking tot activiteiten in het stroomvoerend en waterbergend rivierbed van de grote rivieren. Deze beleidsregels zijn met het van kracht worden van de Waterwet vertaald in een wettelijk kader, dat wordt gevormd door de Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling. Op termijn worden de beleidsregels ook opgenomen in de AMvB Ruimte.

Inhoudelijk zijn de beleidsregels voor de grote rivieren zoals opgenomen in de 'Beleidslijn grote rivieren' nog altijd van toepassing. Het uitgangspunt van de wetgeving en het beleid voor de rijksrivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Onder strikte voorwaarden zijn er mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed, mits de nieuwe activiteiten de waterafvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen, geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is. In artikel 6.5 van de Waterwet is bepaald dat werkzaamheden en werken in of rond rijkswateren vergunningplichtig kunnen zijn. In artikel 6.12 van het Waterbesluit is aangegeven voor welke werken een watervergunning benodigd is. Beperkte activiteiten en kleinschalige bouwwerken zijn niet vergunningplichtig. Voor grotere (bouw)werken dient wel een watervergunning te worden verleend.

In principe valt het hele gebied dat deel uitmaakt van het rijkswaterstaatswerk (in de meeste gevallen de rivier inclusief het rivierbed, tot aan de primaire waterkering) onder de vergunningplicht van de Waterwet. In een aantal gebieden, met name het bestaand stedelijk gebied, zijn de gevolgen van activiteiten voor de waterhuishouding zodanig beperkt dat de vergunningplicht hier niet geldt. Voor deze gebieden is paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing.



Kaartblad behorende bij het Waterbesluit met begrenzing rijkswaterstaatswerk (lichtblauw) en gebieden waarvoor geen vergunningplicht geldt (geel)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt deels in het rivierbed van de Lek. Voor het oprichten van bebouwing in die delen van het plangebied die binnen de begrenzing van het rijkswaterstaatswerk liggen, is naast een bouwvergunning ook een watervergunning benodigd. Voor het Veerweggebied geldt deze vergunningplicht niet: hier is paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing.

Het rivierbed van de Lek is in voorliggend bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Water-Waterstaat'. Deze bestemming is hoofdzakelijk gericht op waterbeheersing en scheepvaartverkeer. Voor de uiterwaarden, die een belangrijke rol vervullen voor de waterberging, is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' opgenomen. Om de waterbergende functie te beschermen, zijn een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Beleid Waterschap Rivierenland

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'werken aan een veilig en schoon Rivierenland'. Het Waterbeheerplan betreft omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water.

Waterschap Rivierenland zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit en – kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

Watertoets

Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen is overleg met het waterschap verplicht. De resultaten van dat overleg en een beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het watersysteem, moeten in de toelichting vermeld staan. Waterschap Rivierenland blijft inzetten op een vroegtijdige inbreng van het waterbelang in alle vormen van ruimtelijke plannen en op uitbouw van de samenwerking met gemeenten op dit vlak.

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen.

Waterplan Culemborg

Bij raadsbesluit van 1 juli 2004 heeft de gemeente een waterplan voor de gehele gemeente vastgesteld. In dit waterplan, dat is opgesteld in samenwerking met het waterschap, zijn de ambities voor de toekomst en de daarbij behorende maatregelen geformuleerd. Het doel is om verbeteringen in waterkwaliteit en –kwantiteit te bereiken.

Door de uitvoering van de verschillende projecten in geheel Culemborg wordt in de periode tot en met 2010 in totaal circa 18,6 ha verhard oppervlak afgekoppeld. Het vrijkomende afgekoppelde hemelwater mag in principe niet direct worden geloosd op het water van het waterschap. Bij afkoppelen hanteert Waterschap Rivierenland een verplichting voor het creëren van aanvullende berging. Deze berging moet in principe op eigen terrein worden gerealiseerd. Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen die worden benoemd in het waterplan opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. In het kader van dit bestemmingsplan zullen nog geen concrete maatregelen worden genomen.

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.

Het opnemen van de bepalingen uit de Keur in bestemmingsplannen is niet wenselijk, aangezien dit zou leiden tot dubbele regelgeving. De bepalingen uit de Keur kunnen binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) wijzigen, waardoor bestemmingsplan en Keur tegenstrijdig met elkaar zijn. Daarnaast is het opnemen van regelingen uit de Keur in het bestemmingsplan niet noodzakelijk, omdat de Keur en het bestemmingsplan naast elkaar bestaan.

Watergangen

De watergangen die van belang zijn voor de afvoer en berging van water in de kern zijn op de verbeelding opgenomen met de bestemming 'Water'. Het betreft onder meer de grachten in en rond de oude binnenstad, die naast een waterhuishoudkundige functie ook een cultuurhistorische betekenis hebben. Niet al het aanwezige oppervlaktewater is opgenomen in de bestemming 'Water'. Binnen diverse andere bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen echter zonder meer toegestaan, zodat ook de binnen deze bestemmingen aanwezige watergangen en waterpartijen positief zijn bestemd.

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 is, inclusief de kernzone en 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, tenzij ontheffing is verleend. Ontheffing kan alleen worden verleend als de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. De beheerder van de waterkering (i.c. Waterschap Rivierenland) heeft hierbij een adviesrol.

Voor de Lekdijk geldt ook een buitenbeschermingszone. Deze zone is planologisch niet relevant (er geldt geen beperking voor bouwactiviteiten) en daarom niet opgenomen in de dubbelbestemming. De buitenbeschermingszone is wel relevant in het kader van de Keur: voor bepaalde activiteiten in deze zone is een ontheffing van de Keur noodzakelijk.

Op de gronden rondom de primaire waterkering die zijn bestemd als 'Waterstaat - Waterkering' is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing. Voor verschillende werkzaamheden (waaronder bouwen, planten van bomen, aanleggen van verharding of open water) moet eerst ontheffing van de 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.

Rioolwatertransportleiding

Binnen het plangebied is een rioolwatertransportleiding naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) aanwezig. Deze rioolleiding is, inclusief bebouwingsvrije zone, als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding.

Ontwikkelingen

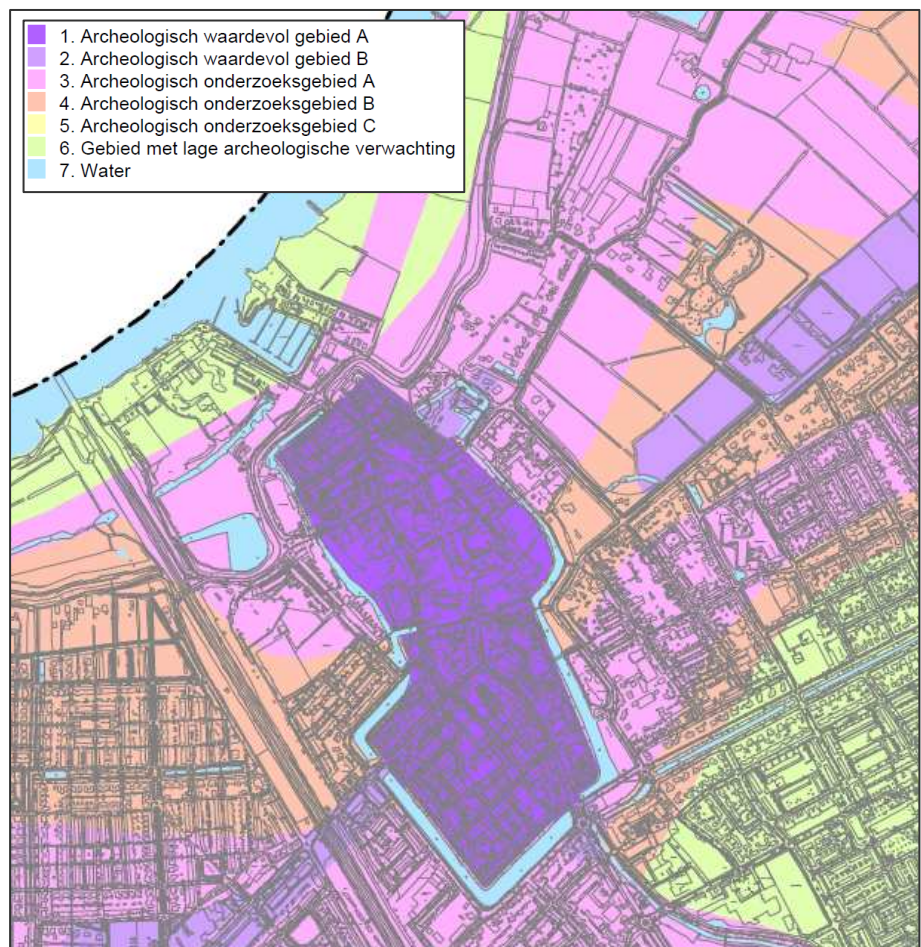
Voor de ontwikkelingslocaties 't Buitenhof en Veerweg 2 is in het kader van de afzonderlijke procedures aandacht besteed aan het aspect water. Voor de locatie met een wijzigingsbevoegdheid (De Fransche School) zal de water-toets plaatsvinden in het kader van het wijzigingsplan.

Over de bouwplannen rondom het stadhuis en op de locatie van de Koningin Julianaschool zal overleg plaatsvinden met het waterschap wanneer meer duidelijkheid bestaat over de betreffende plannen.

5.4 Archeologie

Het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie is vastgelegd in het Archeologisch Beleidsplan Culemborg. Op basis van een gemeentedeckende waarden- en verwachtingenkaart, die een overzicht geeft van de aanwezige en verwachte archeologie, is een beleidskaart opgesteld. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in archeologisch waardevolle gebieden (A en B) en archeologische onderzoeksgebieden (A, B en C). Daarnaast zijn gebieden met een lage archeologische verwachting aangegeven. Per gebied zijn oppervlakte- en dieptenormen aangegeven die gelden voor bodemverstoringen in het betreffende gebied.

Deze normen kunnen worden vertaald in bestemmingsplanregels, zodat (mogelijk) aanwezige archeologische waarden van een passende bestemming worden voorzien.



Uitsnede Beleidskaart Archeologie Culemborg

Op basis van de archeologische beleidskaart komen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Binnenstad' de volgende gebieden voor:

- Archeologisch waardevol gebied A (historische binnenstad)
dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'
- Archeologisch waardevol gebied B (AMK-terreinen en oude woongronden)
dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
- Archeologisch onderzoeksgebied A: gebieden met een hoge archeologische verwachting (stroomruggen)
dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'
- Archeologisch onderzoeksgebied B: gebieden met middelhoge archeologische verwachting
dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'
- Gebied met lage archeologische verwachting
geen regeling in bestemmingsplan.

Deze gebieden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in verschillende dubbelbestemmingen. In de dubbelbestemmingen is geregeld dat burgemeester en wethouders bij de aanvraag voor een bouw-, sloop- of aanlegvergunning kunnen eisen dat een archeologisch rapport wordt overgelegd om de archeologische waarde van de gronden in beeld te brengen. De juridische regeling maakt het vervolgens mogelijk om voorwaarden met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden te verbinden aan de bouw- en/of sloopvergunning. Daarnaast is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend als is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Voor de gebieden met een lage archeologische verwachting gelden geen voorschriften met betrekking tot archeologie. Deze gebieden zijn derhalve niet voorzien van een dubbelbestemming.

Per dubbelbestemming gelden andere normen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring. Zo is in archeologisch onderzoeksgebied B (middelhoge verwachting) geregeld dat er voor ontwikkelingen met een verstoringsoppervlakte van minder dan 1.000 m² of een verstoringsdiepte van minder dan 50 cm geen voorwaarden gelden met betrekking tot archeologie. In de historische binnenstad (archeologisch waardevol gebied A) gelden al archeologische voorwaarden voor werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 30 cm. In onderstaande tabel, die deel uitmaakt van het Archeologisch Beleidsplan Culemborg, is aangegeven welke normen gelden voor de verschillende gebieden.

VERGUNNINGSTYPE	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED						
	wettelijk beschermd Rijksmonument	Archeologisch waardevol gebied A	Archeologisch waardevol gebied B	Onderzoeksgebied A	Onderzoeksgebied B	Onderzoeksgebied C	Gebied met lage verwachting
Aanlegvergunning	RACM	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 3m en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Bouwvergunning	RACM	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 3m en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Sloopvergunning	RACM	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>50m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>100m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>500m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>1000m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >3m en opp.>2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Vrijstelling ex art 19	RACM	Diepte > 30cm en oppervlakte >50 m ²	Diepte > 30cm en oppervlakte>100 m ²	Diepte > 30cm en oppervlakte>500 m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>1000 m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Soorten gebieden	op moment van schrijven n.v.t.	Historische binnenstad	AMK-terreinen, oude woongronden	Hoge archeologische verwachting; stroomruggen	Middelhoge archeologische verwachting	Onbekende archeologische verwachting, diepgelegen stroomruggen	lage verwachting, verstoorte gebieden

In afwijking van de opgenomen afbeelding 'Uitsnede Beleidskaart Archeologie Culemborg' maar in overeenstemming met het daaraan ten grondslag liggende gemeentelijke beleid zijn de grachten (op de afbeelding aangegeven als water) en het voormalig Kasteelterrein opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingslocaties 't Buitenhof en Veerweg 2 is in het kader van de afzonderlijke procedures aandacht besteed aan het aspect archeologie. Voor de locatie van De Fransche School (wijzigingsbevoegdheid) zal een onderzoek plaatsvinden in het kader van het wijzigingsplan.

Voor de locatie van de Koningin Julianaschool wordt gezien de sterke aanwezigheid van archeologische resten in-situ geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren als de verstoring dieper wordt dan 30 cm beneden maaiveld, de diepte vanaf waar eventuele aanwezige archeologische resten kunnen worden verstoord. Het proefsleuvenonderzoek is nodig om de samenstelling, de omvang, de ouderdom, de gaafheid en de conservering van de waarschijnlijk aanwezige vindplaats(en) te kunnen waarderen. Vooralsnog is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gehandhaafd waardoor burgemeester en wethouders bij de aanvraag voor een bouw-, sloop- of aanlegvergunning kunnen eisen dat een archeologisch rapport wordt overgelegd.

Voor de locatie stadhuis is in 2008 is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, gevolgd door een proefsleuvenonderzoek in 2010. Hierbij zijn enkele sporen aangetroffen die duiden op een mogelijk waardevolle vindplaats. Een waardering van de vindplaats was echter niet mogelijk. Geconcludeerd is dat verder onderzoek niet hoeft plaats te vinden. Wel is archeologische begeleiding tijdens de sloop- en grondverzetactiviteiten noodzakelijk. Het is niet uitgesloten dat dan alsnog een opgraving of aanpassing van het plan verricht moet worden.

Doordat in voorliggend bestemmingsplan is voorzien in een dubbelbestemming voor alle gebieden waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn, zijn de waarden ook op alle ontwikkelingslocaties van een passende bescherming voorzien.

5.5 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Daarnaast valt een gedeelte van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) binnen het plangebied. De EHS is onder meer vastgelegd in het Streekplan. De EHS legt een natuurdoelstelling op een gedeelte van het plangebied. De bestemmingen waar delen van de EHS binnen vallen, zijn mede bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van diverse planten- en diersoorten in Nederland. Het beschermingsniveau varieert. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat bijvoorbeeld bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende rekening wordt gehouden met aanwezige soorten. Zo moet er onderzoek plaatsvinden en moeten de aanwezige soorten waar mogelijk worden ontzien. Voor de zwaarder beschermde soorten (zogenaamde 'tabel 2-soorten') geldt dat gewerkt moet worden met een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Als er geen goedgekeurde gedragscode is voor de voorgenomen werkzaamheden, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

Voor soorten van bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde diersoorten en bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn (de 'tabel 3-soorten') is altijd een ontheffing nodig. Om een ontheffing te krijgen, is onderzoek nodig naar ondermeer het effect op de soort, alternatieven, compenserende maatregelen en maatregelen die de soorten in het betreffende gebied ontzien.

Voor vogels geldt dat zij strikt beschermd zijn op het moment dat er gebroed wordt. Een ontheffing voor ruimtelijke ontwikkelingen is dan niet mogelijk. Vogelsoorten die ook in de winter van hun nesten/nestbomen gebruik maken, zijn ook dan beschermd. Wanneer gebruik gemaakt wordt van een goedgekeurde gedragscode, zijn ruimtelijke ontwikkelingen wel toegestaan. Is er geen gedragscode, dan kan daarvoor ontheffing worden aangevraagd.

Aangetroffen soorten

In het plangebied zijn in elk geval de volgende soorten aangetroffen:

- Soorten waarvoor geen vrijstelling geldt ('tabel 2-soorten')

Tongvaren	Op enkele kademuren en bruggen langs de stadsgrachten
Wilde marjolein	Op de spoordijk in het buitendijkse gedeelte

- Soorten van bijlage 1 Besluit vrijstelling en bijlage IV Habitatrichtlijn ('tabel 3-soorten')

Heikikker	Aangetroffen bij Kleine Buitenom. Mogelijk ook elders in het plangebied
Dwergvleermuis	Nagenoeg overal in het plangebied. Gebouwbewonende soort. Overwintert ook in het plangebied. Enkele zomerkolonies aangetroffen in plangebied.
Ruige dwergvleermuis	Jagend in de Plantage. Zeldzaam. Dagverblijf onbekend. Boom- en gebouwbewonende soort.
Grootoorvleermuis	Jagend in de Plantage. Sporen in de Barbarakerk. Overwinterend aangetroffen bij renovatiewerkzaamheden in de binnenstad. Gebouwbewonende soort.
Watervleermuis	Jagend en zomerkolonies in de Plantage. Overwintert waarschijnlijk niet in het plangebied. 's Zomers in holle bomen, 's winters in forten, kelders, enz.
Baardvleermuis	Jagend in de Plantage. Dagverblijf onbekend. Meest gebouwbewonend, incidenteel in holle bomen. Overwintert waarschijnlijk niet in het plangebied.

Meervleermuis	Alleen jagend aangetroffen boven de Lek en de Jachthaven. Waarschijnlijk geen dagverblijf of kolonie in het plangebied.
Rosse vleermuis	Waarschijnlijk jaarrond te vinden in holle bomen in Plantage. Uitsluitend boombewonende soort
Laatvlieger	Jagend aangetroffen in Plantage en bij Ronde Haven. Dag- en winterverblijf onbekend. Gebouwbewonende soort

- *Vogels die in de winter hun nest boom gebruiken*

Bosuil	Broedgevallen in holle bomen in onder andere Plantage en tuin stadskantoor
--------	--

- *(Broed)vogels op de rode lijst*

Tureluur	Broedgevallen in de Lazaruswaard
Koekoek	'Broed'gevallen in de Ronde Haven
Zomertortel	Broedindicatie in Ronde Haven/Veerweggebied
Groene specht	Diverse broedgevallen, onder andere Plantage, Ronde Haven
Huiszwaluw	Broedgevallen Binnenstad, Veerweggebied
Spotvogel	Broedindicatie Ronde Haven
Matkop	Broedindicatie Ronde Haven
Huismus	Broedgevallen op diverse plaatsen
Ringmus	Zichtwaarnemingen in de Ronde Haven

Verder kunnen de volgende soorten mogelijk aangetroffen worden:

- *Soorten waarvoor geen vrijstelling geldt ('tabel 2-soorten')*

Kleine modderkruiper	Mogelijk in watergangen buitendijks (Ronde haven, Kleine Lek) of in het gebied van 't 't Buitenhof
----------------------	--

- *Soorten van Bijlage 1 Besluit vrijstelling en Bijlage IV Habitatrichtlijn ('tabel 3-soorten')*

Kamsalamander	Mogelijk in watergangen buitendijks (Ronde haven, Kleine Lek) of in het gebied van 't 't Buitenhof
Grote modderkruiper	Mogelijk in watergangen buitendijks (Ronde haven, Kleine Lek) of in het gebied van 't 't Buitenhof
Bittervoorn	Mogelijk in watergangen buitendijks (Ronde haven, Kleine Lek) of in het gebied van 't 't Buitenhof
Poelkikker	Mogelijk in watergangen buitendijks

- *Vogels die in de winter hun nest boom gebruiken (1)/Rode lijstsoorten (2)*

Steenuil (1,2)	Mogelijk in knotwilgen of in boomgaarden langs de dijk.
Graspieper (2)	Mogelijk in Lazaruswaard en Ronde Haven

Ontwikkelingslocaties

Voor de locatie van De Fransche School zal, indien noodzakelijk, te zijner tijd in het kader van het wijzigingsplan natuuronderzoek plaatsvinden.

Stadhuis

Op deze locatie is in 2009 een vleermuizenonderzoek uitgevoerd conform het Protocol voor Vleermuisinventarisaties van de Gegevensautoriteit Natuur (april 2009). De resultaten van het vleermuizenonderzoek luiden als volgt.

Kraamkolonies

Tijdens de bezoeken zijn geen aanwijzingen gevonden voor aanwezigheid van een kraamkolonie in één van de gebouwen. Sporen zijn niet waargenomen, evenmin zijn zwermende of uitvliegende dieren bij het pand waargenomen. Op ongeveer 200 meter van het plangebied werd in de ochtend van 18 juni zwermgedrag van gewone dwergvleermuizen waargenomen bij een pand aan de Goilberdingerstraat. Het betrof een groep van enkele tientallen exemplaren. Waarschijnlijk is hier sprake van een kraamkolonie. Deze locatie ligt op een afstand van zo'n 200 meter van het stadhuis.

Zomer- en of winterverblijfplaatsen

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van zomerverblijfplaatsen van mannetjes of van winterverblijfplaatsen van vleermuizen. De in het plangebied aangetroffen (dwerg)vleermuizen kwamen elke avond uit de richting vliegen van een aantal woningen aan de Kattenstraat, wat kan duiden op een verblijfplaats in een van deze.

Paarverblijven van vleermuizen

Tijdens de bezoeken in het najaar zijn enkele baltsterritoria van mannetjes van de dwergvleermuis vastgesteld in de omgeving van het stadhuis. Het betrof een twee-drietal territoria nabij woningen/gebouwen aan de Kattenstraat en Achterstraat. De territoria lagen alle op enkele tientallen meters van het stadhuis, zodat de aanwezigheid van paarverblijven in de gebouwen van het stadhuis vrijwel uitgesloten kan worden. De waargenomen territoria lagen gedurende beide tellingen op dezelfde plaatsen. Aanwezigheid van paarverblijven in het stadhuis kon niet worden vastgesteld.

Vliegroutes

Er zijn geen vliegroutes aangetroffen rond het stadhuis. De aangetroffen vleermuizen betreffen vleermuizen die in de omgeving van het stadhuis verblijven en daar foerageren.

Foerageergebied

De locatie aan de achterzijde van het stadhuis, bij het cellencomplex en de schuur, maakt deel uit van het foerageergebied van enkele dwergvleermuizen (twee á drie). Het foerageergebied bestaat uit de tuinen van de gebouwen aan de Kattenstraat, Oude Vismarkt, Markt, Vierheemskinderenstraatje en Herenstraat (waaronder dus het stadhuis). Het dak van de oude schuur bij het stadhuis vormt een zeer klein onderdeel van dit foerageergebied. De klimplanten die over het dak van de schuur groeien herbergen kennelijk veel insecten, waar de vleermuizen af en toe op foerageren. Dat gebeurt echter slechts gedurende een korte tijd, waarna de vleermuizen weer elders gaan foerageren.

Jaarrond beschermde nesten van vogels

Gezien de situering en toestand van de gebouwen, zijn mogelijk nesten van huismus, gierzwaluw of ooievaar aanwezig. Tijdens geen van de bezoeken is in of op de gebouwen van het stadhuis geen nest van een van deze vogels aangetroffen, evenmin zijn indicaties verkregen dat vogels nestelen op slecht zichtbare locaties (onder dakpannen en dergelijke).

Effecten

In het plangebied is foerageergebied van dwergvleermuizen aangetroffen in de tuin en boven de begroeiing van de schuur. Foerageergebied van vleermuizen valt alleen onder de bescherming van de Flora- en faunawet indien het van groot belang is voor het functioneren van de aanwezige verblijfplaatsen. Alleen de schuur met begroeiing verdwijnt. Dit betreft slechts een klein onderdeel van het foerageergebied, dat steeds kort in gebruik is. In de omgeving is alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van parken, tuinen, singels etc. Het is daarmee niet van groot belang voor de lokale populatie dwergvleermuizen. Het verdwijnen van dit deel van het foerageergebied heeft geen negatieve invloed op de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis.

Conclusie

Uit het vleermuizenonderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen verbouwing van het stadhuis in samenhang met de bouw van de nieuwe raadzaal van Culemborg niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet, voor zover het vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van vogels betreft.

Koningin Julianaschool

Algemeen

Als gevolg van de geplande ingreep worden het leefgebied en de verblijfplaats van een aantal soorten vleermuizen naar verwachting aangetast. De ontwikkeling zal alleen mogelijk zijn wanneer de functionaliteit van het leefgebied en de verblijfplaatsen wordt behouden. Hiertoe zullen mitigerende maatregelen nodig zijn. De beschikbare informatie is echter onvoldoende voor het adviseren van concrete maatregelen ten behoeve van vleermuizen. Geadviseerd wordt naar het voorkomen van vleermuizen nader vervolgonderzoek uit te voeren. Dit advies is opgevolgd, er is reeds opdracht verleend tot een vervolgonderzoek. In de loop van het jaar zullen de resultaten hiervan bekend zijn.

Opnemen woonbestemming in bestemmingsplan

Voor wat betreft de uitkomsten van het bovengenoemde nader vervolgonderzoek zijn er drie situaties denkbaar:

- 1 De functionaliteit van het leefgebied kan (eventueel met mitigerende maatregelen) in stand gehouden worden. In dit geval zijn de bouwplannen mogelijk zonder ontheffing op grond van de Flora- en faunawet. In veel gevallen raden wij aan dit wel ter beoordeling voor te leggen aan de Dienst Regelingen.
- 2 Met mitigatie alleen is het niet mogelijk om het overtreden van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te voorkomen. In dit geval is een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Deze ontheffing kan alleen worden verleend als:

- er sprake is van een van de volgende ontheffingsgronden van de Flora- en faunawet:
 - de volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
 - er geen alternatieven mogelijk zijn;
 - de goede staat van instandhouding van de plaatselijke populatie vleermuizen niet in het geding komt (mogelijk zijn er compenserende maatregelen noodzakelijk om dit te bereiken).
- 3 De zelfde situatie als onder 2, maar een ontheffing kan niet worden verleend omdat niet kan worden voldaan aan één of meer van de genoemde voorwaarden.

Gezien de bekendheid van de mogelijk aanwezige soorten en het feit dat met de bouwplannen het bebouwde oppervlak niet toeneemt, wordt verwacht dat de situatie onder 3 niet voor zal komen. Dat betekent dat er in principe geen bezwaar is tegen het geven van een woonbestemming aan het terrein. Wel is het zaak om in het vervolgtraject te zorgen dat de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet worden overtreden.

Ecologische hoofdstructuur

Een gedeelte van het buitendijkse deel van het plangebied valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft zijn basis onder meer in de Nota Ruimte en is uitgewerkt in het provinciale Streekplan. Het gaat om een gedeelte van de spoordijk, het gebied van de Ronde Haven en de Lazaruswaard exclusief de jachthaven en camping.

De netto begrensde Ecologische Hoofdstructuur heeft een status als beschermd gebied. Voor deze beschermde gebieden geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en natuurwaarden en een 'nee, tenzij'-regime. Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van deze wezenlijke kenmerken en waarden, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de medebelangen die in het gebied aanwezig zijn. De gebieden binnen het plangebied die deel uitmaken van de EHS zijn daarom mede bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden.

Om de ruimtelijke samenhang van de EHS te verbeteren en de EHS in haar omgeving duurzaam in te passen, kunnen de provincies met behoud van de oorspronkelijke ambitie de huidige begrenzing van de EHS aanpassen. Herbegrenzing kan tevens plaatsvinden om andere dan ecologische redenen, indien het initiatief leidt tot een versterking van de EHS in de betreffende regio. Het rijksbeleid is daarbij leidend. Het Rijk maakt met de provincies afspraken over de wijze waarop de herbegrenzing van de EHS plaatsvindt.

5.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer 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 ten minste gelijk blijft.
- 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.

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' is grotendeels een beheerplan. Voor die delen van het plangebied waar het bestemmingsplan slechts de bestaande situatie vastlegt, geldt dat de concentratie van luchtverontreinigende stoffen ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan niet zal wijzigen: vaststelling van het bestemmingsplan leidt immers niet tot meer verkeersbewegingen dan in de huidige situatie al het geval is. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 sub b van de Wet milieubeheer.

Stadhuis

Voor de ontwikkeling op de locatie Stadhuis geldt dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de realisering van de nieuwe raadzaal niet of nauwelijks zal toenemen.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' 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 'kantoorlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 200.000 m² omvat'. De oppervlakte van de nieuwe raadzaal blijft ver onder de grenzen die voor kantoorlocaties gelden.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Koningin Julianaschool

Op de locatie Koningin Julianaschool wordt de bouw van enkele woningen mogelijk gemaakt. Voor woningen geldt dat onderzoek niet noodzakelijk is indien een 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. De grens van 1.500 woningen wordt op de locatie Koningin Julianaschool bij lange na niet gehaald. Voor deze ontwikkeling geldt derhalve dat luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is aangezien de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten, zowel bij bedrijven als vanwege transport met gevaarlijke stoffen (over weg, water, spoor en door buisleidingen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water) en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen inrichtingen zijn die belemmerend zijn voor de in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen (nieuwe) ontwikkelingen.

Buisleidingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van buisleidingen waaraan externe veiligheidsrisico's zijn verbonden.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

In een beheerplan zoals het onderhavige plan gaat het in het algemeen om bestaande bedrijvigheid, waarbij aangenomen mag worden dat aan de vereiste milieuraandoorwaarden wordt voldaan. De concrete benutting van de percelen die binnen de bestemming 'Bedrijf' of 'Centrum' vallen kan in de loop van de tijd wisselen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen, geeft aan welke bedrijven binnen welke bestemming zijn toegelaten. Hierbij wordt de methodiek gevolgd zoals die is beschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In gebieden met functiemenging, waartoe het onderhavige plangebied moet worden gerekend, is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk, omdat de activiteiten in dergelijke gebieden qua aanvaardbare schaal sterk kunnen afwijken van die welke in de 'richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' (die voor bedrijventerreinen bedoeld is) zijn opgenomen.

Als bijlage bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Bij de categorisering van de activiteiten wordt onderscheid gemaakt in de categorieën A, B en C. Deze codering heeft de volgende betekenis:

- categorie A: zodanig weinig milieubelastende activiteiten dat deze aanpandig aan woningen kunnen plaatsvinden;
- categorie B: zodanige milieubelasting dat bouwkundige afscheiding van woningen en andere gevoelige functies nodig is;
- categorie C: milieubelasting gelijk aan B, maar waarbij de verkeersaantrekkende werking ontsluiting op de hoofdinfrastructuur nodig maakt.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en aan- en afvoer vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten en de opslag geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- de activiteiten die in categorie C vallen zijn goed aangesloten op de hoofdinfrastructuur.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten dient als toetsingskader bij de beoordeling of een bedrijf inpasbaar is in de omgeving. Bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van ontheffing.

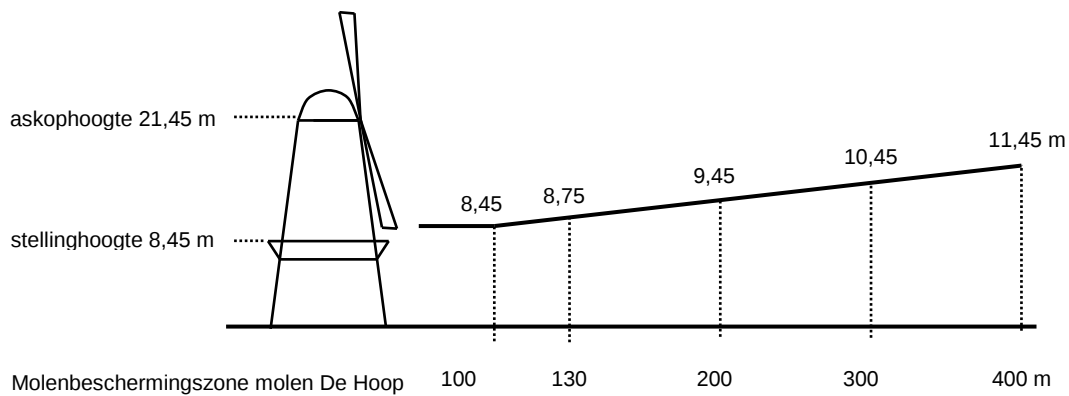
5.9 Kabels en leidingen

In het plangebied van het bestemmingsplan 'Binnenstad' bevindt zich een rioolwatertransportleiding naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze leiding is, inclusief bebouwingsvrije zone, opgenomen op de verbeelding en van een dubbelbestemming voorzien. Verder zijn binnen het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven.

5.10 Molenbiotoop

Binnen het plangebied Binnenstad Culemborg staat één molen met een molenbiotoop: stellingmolen De Hoop aan 't Jach. Op basis van de Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening kan de maximale hoogte van eventuele nieuwe bebouwing binnen de molenbiotoop worden bepaald. Om de windvang van de molen te veilig te stellen is in het bestemmingsplan een molenbeschermingszone opgenomen. Binnen deze beschermingszone gelden beperkingen aan de hoogte van bebouwing. Bovendien is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het aanbrengen van bovengrondse constructies en de aanplant van bomen.

Door middel van een biotoopberekening is bepaald tot welke hoogte bebouwing en beplanting geen invloed heeft op de windvang en zonder meer toelaatbaar is.



Er zijn gevallen denkbaar waarin het niet realistisch is om aan deze maximale bouwhoogte vast te houden. Gezien de reeds aanwezige bebouwing en beplanting in de (directe) omgeving van de molen is de windvang van de molen immers reeds grotendeels belemmerd. Als aannemelijk is dat de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad, kan daarom ontheffing worden verleend van de planregels van de molenbeschermingszone.

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' is voornamelijk een conserverend beheerplan, dat is gericht op het beheer van de bestaande situatie met behoud van de historische waarden en structuren van de binnenstad. Het vormt een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Binnen het bestemmingsplan wordt daarnaast een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid (Fransche School) wordt in het kader van het wijzigingsplan inzicht geboden in de financiële haalbaarheid.

Voor de realisatie van de nieuwe raadzaal is begin 2010 krediet beschikbaar gesteld door de raad. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de plannen binnen dit (taakstellende) krediet kunnen worden uitgevoerd.

De locatie van de Koningin Julianaschool wordt ontwikkeld door een particuliere initiatiefnemer.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het voorliggende bestemmingsplan in financieel opzicht haalbaar is.

7 PLANSYSTEMATIEK EN BESTEMMINGEN

7.1 Het juridische plan

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de historische binnenstad van Culemborg.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

Vanwege het beschermd stadsgezicht geldt voor nagenoeg alle bestemmingen de mogelijkheid tot het stellen van wisselende nadere eisen door burgemeester en wethouders. Dit geldt ten aanzien van kapvormen, dakschilden, bouwhoogten, situering, breedte en diepte.

Agrarisch

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor voorzieningen voor agrarische bodemexploitatie en voor het behoud en herstel van zowel de ecologische, landschappelijke als de cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn ontsluitingen in de vorm van paden, wegen en parkeervoorzieningen toegelaten alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Milieu-recreatie is toegestaan in de vorm van extensief recreatief medegebruik. Gebouwen zijn niet direct toegestaan. Via ontheffing kunnen agrarische hulpgebouwen, zoals veestallingen en schuilgelegenheden, worden toegestaan. Deze gebouwen moeten het agrarisch grondgebruik dienen. Om die reden is de oppervlakte beperkt tot 50 m² en de bouwhoogte tot 4,5 m.

Bedrijf

Op de gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' bestaat ruimte voor de oprichting van een nieuw bedrijf, voor zover opgenomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij de regels). Daarnaast zijn voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken worden gebouwd. De bouwhoogte is gelimiteerd op 6 m.

Bedrijf – Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De bouwhoogte is gelimiteerd op de bestaande hoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de planregels beperkingen qua maatvoering opgenomen.

Centrum – 1

Op de gronden met de bestemming 'Centrum – 1' zijn op de begane grond diverse functies toegestaan. Per functie is in de regels aangegeven of uitsluitend de bestaande vestigingen zijn toegestaan of dat ook nieuwvestiging mogelijk is. Binnen de bestemming 'Centrum - 1' zijn de volgende activiteiten mogelijk.

- detailhandel:	bestaand en nieuw
- horeca	bestaand * / **
- kantoren met baliefunctie	bestaand en nieuw
- kantoren zonder baliefunctie	bestaand
- kleinschalige maatschappelijke voorzieningen	bestaand en nieuw
- publiekverzorgend ambacht en dienstverlening	bestaand en nieuw
- bedrijven onder de milieucategorieën A, B en C	bestaand *

* beperkte uitbreiding (15%) via ontheffing mogelijk

** nieuwvestiging via ontheffing mogelijk binnen 'wro-zone - ontheffingsgebied'

Op de verdieping(en) is wonen toegestaan. Verder zijn ontsluitende voorzieningen, zoals wegen en paden, toegestaan alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen. Grootschalige detailhandel mag binnen deze bestemming niet voorkomen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij een bebouwingspercentage voor hoofd- en bijgebouwen van maximaal 80% geldt. Bestaande bebouwing met een groter bebouwingspercentage is toegelaten, mits er niet wordt uitgebreid. Buiten de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend balkons, erkers of luifels voorkomen met een beperkte diepte, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft. Daarnaast mogen bestaande horeca en bestaande bedrijfsruimten, na toekenning van een ontheffing van de gebruiksregels, met ten hoogste 15% worden vergroot. Nieuwe horeca is mogelijk in het horecaconcentratiegebied, via een ontheffing van de gebruiksregels. Het horecaconcentratiegebied is op de verbeelding opgenomen als 'wro-zone - ontheffingsgebied'. Wonen op de begane grond is eveneens uitsluitend mogelijk met een ontheffing van de gebruiksregels.

Het beschermde stadsgezicht zorgt voor een onderscheid in een beheers- en ontwikkelingsregeling voor hoofdgebouw. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte, tenzij anders aangeduid. Verder dienen te ontwikkelen hoofdgebouwen te zijn voorzien van een hellend dakvlak. Bijgebouwen zijn wat betreft goothoogte beperkt tot de hoogte van de eerste bouwlaag van het nabijgelegen hoofdgebouw. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m. Indien geen bijgebouwen zijn toegestaan dan is dit aangegeven door middel van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

Centrum – 2

Op de gronden met de bestemming 'Centrum – 2' zijn op de begane grond diverse functies toegestaan. Per functie is in de regels aangegeven of uitsluitend de bestaande vestigingen zijn toegestaan of dat ook nieuwvestiging mogelijk is.

Binnen de bestemming 'Centrum - 2' zijn de volgende activiteiten mogelijk:

- detailhandel:	bestaand **
- horeca	bestaand *
- kantoren met baliefunctie	bestaand en nieuw
- kantoren zonder baliefunctie	bestaand en nieuw
- kleinschalige maatschappelijke voorzieningen	bestaand en nieuw
- publiekverzorgend ambacht en dienstverlening	bestaand en nieuw
- bedrijven onder de milieucategorieën A, B en C	bestaand *

* beperkte uitbreiding (15%) via ontheffing mogelijk

** nieuwvestiging via ontheffing mogelijk

Wonen is toegestaan op de begane grond en op de verdieping(en). Verder zijn ontsluitende voorzieningen, zoals wegen en paden, toegestaan alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen. Grootschalige detailhandel mag binnen deze bestemming niet voorkomen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij een bebouwingspercentage voor hoofd- en bijgebouwen van maximaal 80% geldt. Bestaande bebouwing met een groter bebouwingspercentage is toegelaten, mits er niet wordt uitgebreid. Buiten de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend balkons, erkers of luifels voorkomen met een beperkte diepte, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft. Daarnaast mogen bestaande horeca en bestaande bedrijfsruimten, na toekenning van een ontheffing van de gebruiksregels, met ten hoogste 15% worden vergroot. Nieuwe detailhandel is via een ontheffing van de gebruiksregels mogelijk.

Het beschermde stadsgezicht zorgt voor een onderscheid in een beheers- en ontwikkelingsregeling voor hoofdgebouw. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte, tenzij anders aangeduid. Verder dienen te ontwikkelen hoofdgebouwen te zijn voorzien van een hellend dakvlak. Bijgebouwen zijn wat betreft goothoogte beperkt tot de hoogte van de eerste bouwlaag van het nabijgelegen hoofdgebouw. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m. Indien geen bijgebouwen zijn toegestaan dan is dit aangegeven door middel van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

Centrum – 3

Op de gronden met de bestemming 'Centrum – 3' zijn op de begane grond diverse functies toegestaan. Per functie is in de regels aangegeven of uitsluitend de bestaande vestigingen zijn toegestaan of dat ook nieuwvestiging mogelijk is. Binnen de bestemming 'Centrum - 3' zijn de volgende activiteiten mogelijk.

- detailhandel:	bestaand
- horeca	bestaand *
- kantoren met baliefunctie	bestaand en nieuw
- kantoren zonder baliefunctie	bestaand en nieuw
- kleinschalige maatschappelijke voorzieningen	bestaand en nieuw
- publiekverzorgend ambacht en dienstverlening	bestaand en nieuw
- bedrijven onder de milieucategorieën A, B en C	bestaand en nieuw

* beperkte uitbreiding (15%) via ontheffing mogelijk

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - speelautomatenhal' is tevens een speelautomatenhal toegestaan. Wonen is toegestaan op de begane grond en op de verdieping(en). Verder zijn ontsluitende voorzieningen, zoals wegen en paden, toegestaan alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen. Grootschalige detailhandel mag binnen deze bestemming niet voorkomen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij een bebouwingspercentage voor hoofd- en bijgebouwen van maximaal 80% geldt. Bestaande bebouwing met een groter bebouwingspercentage is toegelaten, mits er niet wordt uitgebreid. Buiten de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend balkons, erkers of luifels voorkomen met een beperkte diepte, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft. Daarnaast mag bestaande horeca, na toekenning van een ontheffing van de gebruiksregels, met ten hoogste 15% worden vergroot. Nieuwe bedrijven die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten kunnen met een ontheffing van de gebruiksregels worden toegelaten, mits zij qua aard en invloed op de omgeving aansluiten bij de bedrijven die wel rechtstreeks zijn toegestaan.

Het beschermde stadsgezicht zorgt voor een onderscheid in een beheers- en ontwikkelingsregeling voor hoofdgebouw. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte, tenzij anders aangeduid. Verder dienen te ontwikkelen hoofdgebouwen te zijn voorzien van een hellend dakvlak. Bijgebouwen zijn wat betreft goothoogte beperkt tot de hoogte van de eerste bouwlaag van het nabijgelegen hoofdgebouw. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m. Indien geen bijgebouwen zijn toegestaan dan is dit aangegeven door middel van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

Cultuur en Ontspanning – Kasteeltuin

Op de gronden binnen de bestemming 'Cultuur en Ontspanning – Kasteeltuin' zijn voorzieningen voor cultuur en ontspanning zoals een kleinschalig theater en een expositieruimte toegestaan. Ondergeschikte horeca behorende bij deze voorzieningen is ook toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en bescherming van de kasteeltuin. Wegen en paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. Gebouwen zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van 150 m². Gebouwen mogen een goothoogte hebben van ten hoogste 3 m en een bouwhoogte van niet meer dan 4,5 m. De oppervlakte van een afzonderlijk gebouw mag niet meer bedragen dan 60 m². Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m.

Groen

Op de gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplantingen en speelvoorzieningen toegelaten. Ter plaatse van de aanduiding 'park' zijn de gronden bestemd voor een park. In de bestemming 'Groen' zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan.

In het park, ter plaatse van de gelijknamige aanduiding, mogen gebouwen worden geplaatst met een bouwhoogte van niet meer dan 4,5 m en een oppervlak van niet meer dan 200 m². Er is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Via een aanlegvergunningenstelsel wordt voorkomen dat bodemwerkzaamheden plaatsvinden waarmee de onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de groenvoorzieningen.

Maatschappelijk

Op de gronden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen zoals educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening toegestaan. Daarnaast is ondergeschikte horeca, gerelateerd aan de maatschappelijke voorzieningen, toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is zelfstandige horeca in categorie V toegestaan. Ontsluitingen in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen zijn toegelaten. Daarnaast zijn groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en bestaande nutsvoorzieningen mogelijk binnen deze bestemming.

Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het gehele bouwvlak met bebouwing mag worden gevuld, tenzij door middel van een bebouwingspercentage anders aangeduid. Vanwege het in stand houden van het beschermd stadsgezicht mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte. Voor zover er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden geplaatst bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in bouwhoogte beperkt tot 2,5 m. Indien geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan dan is dit aangegeven door middel van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

Maatschappelijk – Begraafplaats

Op de gronden binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Begraafplaats' zijn begraafplaatsen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn wegen en paden, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Gebouwen zijn in goot- en bouwhoogte beperkt tot respectievelijk 3 en 6 m. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 300 m². Voor zover er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden geplaatst bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m. Andere van dergelijke bouwwerken zijn in bouwhoogte beperkt tot 2,5 m.

Recreatie

Op de gronden binnen de bestemming 'Recreatie' zijn onder andere dagrecreatieve voorzieningen zoals een watersportterrein, clubgebouwen, een kampeerterrain en opslag van boten toegelaten. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn uitsluitend bestemd voor volkstuinten. De recreatievoorzieningen worden ontsloten door middel van wegen, paden en parkeervoorzieningen. Tevens zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten.

Daarnaast is op het kampeerterrein horeca in categorie II mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Gebouwen zijn toegelaten binnen bouwvlakken, waarbij het toegelaten bebouwingspercentage door middel van een aanduiding kenbaar wordt gemaakt. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

Voor de camping is vastgelegd dat gebouwen ten minste 20 m uit de aanduidingsgrens moeten worden geplaatst en dat er voor beheer en voorzieningen niet meer dan 250 m² mag worden gebruikt. Horeca is beperkt tot een maximum bebouwingsoppervlakte van 200 m² binnen de gelijknamige aanduiding. Eventuele voortzetting van de horeca door een andere exploitant is uitsluitend mogelijk in dezelfde categorie. Standplaatsen dienen op tenminste 5 m uit de aanduidingsgrens te zijn gelegen.

Per volkstuin mag één schuur gebouwd worden, met een maximale oppervlakte en bouwhoogte van respectievelijk 6 m² en 3 m.

Voor zover er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden geplaatst bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m. Andere van dergelijke bouwwerken zijn in bouwhoogte beperkt tot 2,5 m.

Sport

Op de gronden binnen de bestemming 'Sport' zijn onder andere sportvelden, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten. Horeca is als ondergeschikte functie bij de sportvoorzieningen toegelaten.

Gebouwen binnen de bestemming 'Sport' mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn daarom geen bouwvlakken opgenomen. Per bestemmingsvlak mag tot 600 m² aan gebouwen worden geplaatst. Het aantal bouwlagen is beperkt tot 2.

Wat betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde bestaat de mogelijkheid om ballenvangers tot 6,5 m, tribunes tot 8 m, erf- en terreinafscheidingen in de vorm van hekken tot 2,5 m en lichtmasten tot 18 m te plaatsen. Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen.

Verkeer - Railverkeer

Op de gronden binnen de bestemming 'Verkeer – Railverkeer' zijn onder andere spoorweginfrastructuur, bijbehorende groenvoorzieningen en (on)gelijkvloerse kruisingen met wegverkeer en het water toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden in de uiterwaarden.

Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Draagconstructies voor seinpalen, bovenleidingen en dergelijke mogen niet hoger zijn dan 15 m. Geluidwerende voorzieningen mogen niet hoger zijn dan 2 m. Erf- en terreinafscheidingen zijn eveneens begrensd op een bouwhoogte van 2 m.

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn onder andere erftoegangswegen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, parkeer- en nutsvoorzieningen alsmede kermissen, markten, standplaatsen (visboer, bloemenwinkel, etc.) en evenementen toegestaan. In de regels is bepaald hoe groot gebouwen binnen deze bestemming mogen zijn. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals palen, masten en portalen voor verkeersgeleiding, erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en dergelijke zijn in de planregels beperkingen qua maatvoering opgenomen.

Water

Binnen de bestemming 'Water' zijn de gronden aangewezen voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging. De gronden zijn daarnaast bestemd voor de instandhouding en bescherming van de stadsgrachten. Verder zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals bruggen en duikers, toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bruggen en kades) geldt een maximale bouwhoogte van 4 m.

Water – Waterstaat

De rivier de Lek valt binnen de bestemming 'Water – Waterstaat'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de waterhuishouding, waterkering en waterbeheersing voor de instandhouding van het rivierbed van de Lek. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor scheepvaartverkeer en een jachthaven met steigers. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de jachthaven.

Wonen

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn aangewezen voor wonen, tuinen, erven en verhardingen, groen (inclusief speelvoorzieningen), parkeerdoeleinden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid, zoals opgenomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een stallinggarage is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca in de vorm van spijsverstrekkers en maaltijdverstrekkers toegestaan.

De aangegeven bebouwingstypologieën dienen te worden aangehouden. De woningen of wel hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend balkons, erkers of luifels voorkomen met een beperkte diepte. Het beschermde stadsgezicht zorgt voor een onderscheid in een beheers- en ontwikkelingsregeling voor hoofdgebouw. De variatie in hoogte, breedte en diepte van de panden dient in toom te blijven door middel van de regel dat bebouwing dient aan te sluiten bij naastgelegen panden. Verder dienen te realiseren hoofdgebouwen te zijn voorzien van een hellend dakvlak en is de goot- en bouwhoogte ervan gelimiteerd tot 2 bouwlagen met kap, tenzij anders aangeduid.

Bijgebouwen zijn toegestaan met inachtneming van de in de planregels opgenomen beperkingen wat betreft situering en maatvoering. Vanwege het stedenbouwkundige beeld is nabij de grachten de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen. Hier geldt een bouwverbod voor bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de stallinggarage gelden aparte regels. Voor zover bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden geplaatst bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m, of 1 m bij plaatsing voor de voorgevellijn. Andere van dergelijke bouwwerken zijn in bouwhoogte beperkt tot 2,5 m.

Er zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor wat betreft het aantal bouwlagen, de bebouwingstypologie, en voor het overschrijden van het bouwvlak. Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is toegestaan indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Er kan ontheffing verleend worden om een grotere beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte toe te staan.

Leiding – Riool

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van een door het plangebied lopende rioolleiding.

De planregels zijn erop gericht de belangen van de rioolleiding te beschermen door een overleg met de leidingbeheerder op te nemen. Via een aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat er bodemwerkzaamheden plaatsvinden waarmee de rioolleiding mogelijk geraakt kan worden.

Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden binnen het centrumgebied. Hierbij gelden stringente bepalingen wat betreft de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,3 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 50 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden.

Alvorens een bouwvergunning af te geven kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel alsmede een sloopvergunningstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewatering en de aanleg van verhardingen en leidingen en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden op de AMK terreinen en oude woongronden. Hierbij gelden stringente bepalingen wat betreft de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,3 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 100 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden.

Alvorens een bouwvergunning af te geven kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel alsmede een sloopvergunningstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewatering en de aanleg van verhardingen en leidingen en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden op de stroomruggen. Hierbij gelden stringente bepalingen wat betreft de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,3 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 500 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden.

Alvorens een bouwvergunning af te geven kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Daarnaast geldt een aanlegvergunningenstelsel alsmede een sloopvergunningenstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewerking en de aanleg van verhardingen en leidingen en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van gebieden met middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Hierbij gelden beperkingen ten dienste van de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,5 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 1.000 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden. Alvorens een bouwvergunning af te geven kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige.

Daarnaast geldt een aanlegvergunningenstelsel alsmede een sloopvergunningenstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewerking en de aanleg van verhardingen en leidingen en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

Waarde – Beschermd stadsgezicht

De aanwijzing van het historische stadscentrum met omliggende gebieden tot beschermd stadsgezicht in 1977 komt tot uitdrukking in de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'.

Het bestaan van deze dubbelbestemmingen betekent dat elke vernieuwing of aanpassing van een bouwwerk uitsluitend met ontheffing van het college van burgemeester en wethouders mogelijk is. In de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn de diverse gevellijnen, de perceelsbreedte, de woningtypen, bouwlagen, bouwrichting en de kapvorm bepalend voor de uiteindelijke bebouwingsmogelijkheden.

Een aanlegvergunningenstelsel beschermt het aanwezige straatbeeld en de inrichting van de openbare ruimte. Een aanlegvergunning wordt alleen na advisering van de gemeentelijke monumentencommissie verleend.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, naast de overige daaraan gegeven bestemmingen, primair bestemd voor de tijdelijke opvang van water en voor de waterhuishouding, waterkering en waterbeheersing. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Tenslotte zijn de gronden met deze dubbelbestemming bestemd voor ondergeschikte dagrecreatieve voorzieningen en licht agrarisch - recreatief gebruik.

Er mogen slechts gebouwtjes van geringe omvang worden gebouwd. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel van toepassing op activiteiten met effect op de waterstand.

Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de kering van water alsmede primaire waterkeringen (de dijk langs de Lek). Op de dijk is verkeer (wegen en paden) toegestaan.

Er mogen, na overleg met de waterbeheerder, slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde van geringe omvang worden gebouwd. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel van toepassing op activiteiten met effect op de waterkeringen.

8 PROCEDURES

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' heeft in 1998 de vooroverlegprocedure doorlopen. De resultaten en eventuele aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding hiervan, zijn in deze toelichting verwerkt. In 2001 heeft het aangepaste voorontwerpbestemmingsplan de inspraakprocedure doorlopen. Een groot deel van de reacties was gericht op het aspect horeca. Vanaf dat moment heeft de bestemmingsplanprocedure stilgelegen om het horecabeleid te bepalen en vast te leggen. Dit horecabeleid is in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan verwerkt.

8.1 Vooroverleg

Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan heeft opnieuw de overlegprocedure als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader is het bestemmingsplan door diverse instanties beoordeeld.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de navolgende instanties verzonden met het verzoek te reageren.

- 1 Provincie Gelderland;
- 2 Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
- 3 Rijkswaterstaat Oost-Nederland;
- 4 Waterschap Rivierenland;
- 5 Milieuadviesraad Culemborg;
- 6 Kamer van Koophandel;
- 7 KPN B.V.;
- 8 Nederlandse Spoorwegen.

Van de instanties onder 1 tot en met 6 is een inhoudelijke reactie ontvangen. In het navolgende wordt op deze reacties ingegaan. De KPN en de Nederlandse Spoorwegen hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Volgnummer : 1
Naam/adres : Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem.
Datum : 24 oktober 2008
Datum inkomen : 27 oktober 2008

Inspraakreactie:

- A De provincie wil de complimenten overbrengen voor het voorliggende bestemmingsplan. Ze zijn zeer verheugd met het resultaat tot nu toe, dat tot stand is gekomen na een zeer goede samenwerking.

De complimenten worden voor kennisgeving aangenomen.

- B Op de monumentenkaart is de begrenzing van het beschermd stadsgezicht niet goed aangegeven. De begrenzing komt niet helemaal overeen met de kaart behorende bij het aanwijzingsbesluit.

De begrenzing van het beschermd stadsgezicht is op de monumentenkaart aangepast.

- C Artikel 20 'beschermd stadsgezicht' is wel in de legenda vermeld maar niet op de plankaart weergegeven.
Het beschermd stadsgezicht is middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' in de regels en op de verbeelding opgenomen.
- D Plankaart A, deelgebied Volencampen: binnen de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' komt de bebouwing I, maximaal 1 bouwlaag toegestaan, niet overeen met de bestaande voorgevellijn. Dit is een historisch stedenbouwkundig gegeven.
De voorgevellijn is op de bestaande bebouwing gesitueerd en is derhalve in overeenstemming met de historisch stedenbouwkundige situatie.
- E Wijzigingsbevoegdheid 3 binnen de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' is te vrijblijvend voor deze gevoelige locatie. Geadviseerd wordt meer waarborgen op te nemen ter bescherming van de kenmerkende karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.
Aan wijzigingsbevoegdheid 3 zal worden toegevoegd, dat de planwijziging is gericht op herstructurering en versterking van de ruimtelijk-functionele kwaliteit van de omgeving.
- F Plankaart A, deelgebied Lek:
Het deelgebied is één van de toegangen tot het Nationaal Landschap Rivierengebied. Een van de doelstellingen is om het nationaal landschap toeristisch-recreatief op een hoger plan te brengen. Het Veerweggebied kan daarbij een aantrekkelijke poort van het Nationaal Landschap Rivierengebied worden. Het gebied ten westen van de kleine Buitenom, ter hoogte van de Goilberdingerstraat, is aangewezen als EHS. Geadviseerd wordt om voor het gebied ten westen van de Kleine Buitenom alleen een bestemming Natuurontwikkeling op te leggen, waarbij het 'nee, tenzij'-beleid uit de provinciale Structuurvisie wordt opgenomen.
Het Veerweggebied is niet als ontwikkeling in het bestemmingsplan meegenomen. Ten behoeve van de EHS is aan de bestemming Water - Waterstaat' toegevoegd dat deze ook bestemd is voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.
- G Geadviseerd wordt om in artikel 20 D 'Beschermd stadsgezicht' een afwegingskader op te nemen ten behoeve van de bescherming van de EHS.
Aan de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' kan geen afwegingskader in het kader van de EHS worden opgenomen aangezien de betreffende dubbelbestemming specifiek ten behoeve van het beschermd stadsgezicht is opgenomen. Wel is aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie' en 'Water – Waterstaat' toegevoegd dat deze ook bestemd zijn voor behoud, herstel en/of bescherming van de aanwezige natuurwaarden.
- H De plankaart en de ambitie volgens de inrichtingsschets voor het Veerweggebied passen niet op elkaar.
De visie voor de Veerweg is dermate prematuur dat deze nog niet in het bestemmingsplan is opgenomen.

- I De voorgestelde woonfunctie en Centrum III aan de zuidrand passen niet in de historische structuur van het Veerweggebied. De rooilijn is als een te strakke lijn ingetekend. Geadviseerd wordt om deze overeenkomstig de bestaande situatie op te nemen.

De voorgestelde woonfunctie aan de Veerweg is dermate prematuur dat deze nog niet in het bestemmingsplan is opgenomen. De bestaande bestemming 'Agrarisch' blijft gehandhaafd. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe bebouwing op de hoek is een afzonderlijke planologische procedure gevolgd.

- J In de toelichting is aangegeven, dat het plangebied aan de Veerweg volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland niet is gekarteerd en dat er derhalve een verkennend en waarderend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Een en ander dient conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg te worden onderbouwd met een archeologisch onderzoek, zodat archeologie volwaardig wordt meegewogen in de ruimtelijke planvorming. Verzocht wordt de onderzoeksrapporten bij het bestemmingsplan te voegen.

Ten behoeve van het project op de hoek van de Veerweg is een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd. In dit kader is het onderdeel archeologisch onderzoek reeds belicht en is geconstateerd dat het nieuwbouwplan vanuit archeologisch oogpunt geen problemen oplevert en op een verantwoorde manier in de cultuurhistorische omgeving is ingepast.

- K De aanwijzing als archeologisch belangrijke zone vindt geen volledige juridische verankering plaats. Er is alleen een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor archeologie bij de wijzigingsbevoegdheden.

Voor gebieden met een archeologische waarde zijn dubbelbestemmingen opgenomen. Met het aanlegvergunningstelsel is deze waarde beschermd.

- L Ten behoeve van de in het plangebied gelegen molen is geen molenbiotoop opgenomen. Verzocht wordt deze alsnog op te nemen.

In de regels en op de verbeelding is ten behoeve van de in het plangebied gelegen molen de 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen.

Conclusie

- De begrenzing van het beschermd stadsgezicht is op de monumentenkaart worden aangepast.
- De bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is als dubbelbestemming in de regels en op de verbeelding opgenomen.
- Aan wijzigingsbevoegdheid 3 zal worden toegevoegd, dat de planwijziging is gericht op herstructurering en versterking van de ruimtelijk-functionele kwaliteit van de omgeving.
- Ten behoeve van de EHS is aan de bestemming Water - Waterstaat toegevoegd dat deze ook bestemd is voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.
- Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie' en 'Water - Waterstaat' is toegevoegd daar deze ook bestemd zijn voor behoud, herstel en/of bescherming van de aanwezige natuurwaarden.
- In de regels en op de verbeelding is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

- Ten behoeve van de molen is een 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen.

Volgnummer : 2

Naam/adres : Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem.

Datum : 15 oktober 2008

Datum inkomen : 16 oktober 2008

Inspraakreactie:

- A In hoofdstuk 1 van de toelichting kan duidelijker naar voren komen, dat met dit plan wordt beoogd voor het eerst te voldoen aan de beschermingsvereiste dat voortvloeit uit aanwijzing als beschermd gezicht, ruim 30 jaar geleden.

Voorafgaand het bestemmingsplan 'Binnenstad' is een paraplubestemmingsplan opgesteld waarin de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht reeds is geregeld. In de toelichting zal de aanleiding c.q. doelstelling voor het bestemmingsplan nadrukkelijker worden vermeld.

- B De stedenbouwkundige structuur is in principe gediend bij het bebouwingsvoorschrift dat voorgevels gebouwd dienen te worden in 'bebouwingsgrens I' (in het voorschrift staat dit overigens duidelijker dan in de tekst van de toelichting hoofdstuk 7.1). Bebouwingsgrens I bevindt zich evenwel niet altijd alleen ter plaatse van de voorgevel.

Er zijn thans afzonderlijke bouwvlakken opgenomen waarbij het bouwvlak op de voorgevel is gelegen.

- C Structuurbepalende bebouwingsgrenzen bevinden zich bovendien soms ook waar (historische) bebouwing grenst aan het water, met name de grachten; ook hier zou op de plankaart de aanduiding 'bebouwingsgrens I' op zijn plaats zijn.

Op die locaties waar (historische) bebouwing grenst aan het water zijn bijgebouwen over een breedte van 10 m niet toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'geen bijgebouwen toegestaan' opgenomen.

- D In de bebouwingsvoorschriften (met name artikel 4 en 5) wordt de maximale diepte van een pand met een exacte maat aangegeven, die via toepassing van artikel 22 nog zou kunnen worden overschreden. Deze systematiek juicht de RACM niet toe. Het ware beter op grond van inventarisatie van kenmerkende open ruimtes (tuinen en achtererven) meer maatwerk aan te brengen en te komen tot het aangeven van onbebouwbare zones.

De vrijstellingsbevoegdheden van artikel 22 hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsbepalingen, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen en begrenzingen, kan in vele gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Als extra voorwaarde is toegevoegd dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige opzet.

- E De eis in dezelfde voorschriften dat gevelbreedte, hoogte en goothoogte van een hoofdgebouw 'gelijk' moeten zijn aan die van de aanpalende panden staat enigszins op gespannen voet met de beschreven variëteit in de bebouwing, mede gebaseerd op iets wisselende maatvoering (zij het binnen enige bandbreedte).
- Het voorschrift dat de breedte, goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw gelijk moet zijn aan de gevelbreedte, goot- en bouwhoogte van de gebouwen in de naaste omgeving biedt reeds enige flexibiliteit aangezien gekeken wordt naar de naaste omgeving. Hiermee wordt voorkomen, dat bij ontwikkeling van gebouwen ontwerpen kunnen ontstaan met een aanzienlijk bredere voorgevel (egale wandvorming) dan de naaste gelegen panden. Geleding van gevels is daarmee vereist. Eveneens is hiermee een enigszins variërende goot- en bouwhoogte gegarandeerd*
- F De bepaling omtrent hellende daken is te weinig sturend: in het belang van het historisch dakenlandschap is het aan te bevelen, wederom op basis van inventarisatie, te komen tot een toegelaten bandbreedte van hellinghoeken. (zie voor deze beide onderwerpen ook het Beeldkwaliteitsplan, hoofdstuk 3 inclusief kappenkaart).
- In het kader van differentiatie van hellende dakvlakken is bewust gekozen om geen hellingspercentage voor dakvlakken opgenomen, maar alleen voor te schrijven dat ieder hoofdgebouw voorzien dient te zijn van een hellend dakvlak.*
- Voor de realisering van de in het 'Beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad van Culemborg' (november 2007) opgenomen kwaliteitsdoelstellingen, alsmede de te beschermen aspecten van het Beschermd Stadsgezicht, zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van*
- de situering, diepte, breedte, goothoogte, hoogte en dakschilden van hoofdgebouwen.*
- G In artikel 8 'Kasteelterrein' wordt een zo te zien erg ruime bebouwing mogelijk gemaakt (maximaal 150m², via artikel 22 zelfs nog meer), terwijl de karakteristiek van dit terrein juist is dat het onbebouwd is. Het plan biedt onvoldoende inzicht wat/hoeveel reeds aan bebouwing aanwezig is c.q. wat extra mogelijk zou worden.
- Uit de bestemmingsomschrijving blijkt, dat de instandhouding en de bescherming van de kasteeltuin leidend is. De oppervlakte van de huidige bebouwing op het terrein bedraagt circa 150 m². Er is derhalve geen sprake van een ruime bebouwingsmogelijkheid.*
- H In artikel 10 worden bebouwingsmogelijkheden geboden in de Plantage, op zich erkend als cultuurhistorisch belangrijke, door Zocher ontworpen aanleg. Voor zover het de bedoeling is om deze bebouwingsmogelijkheden te verbinden aan de aanwezige hertenkamp en volièrres/fazanterie, zou deze beperking duidelijker mogen worden aangebracht.
- De oppervlakte van de huidige bebouwing bedraagt circa 200 m² en zijn opgenomen ten behoeve van het hertenkamp en de volièrres/fazanterie. Een aanzienlijke toename van het bebouwd oppervlak is derhalve niet mogelijk.*

- I De doorwerking van de dubbelbestemming 'Beschermd stadsgezicht' moet nog blijken uit de toepassing van dit voorschrift aangezien het (slechts) dubbelbestemming betreft. In elk geval zou in dit artikel onder A, of anders in artikel 3.2, een verwijzing moeten worden opgenomen naar de toelichting op de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht als toetsingskader (naast het Beeldkwaliteitplan).

Het beschermd stadsgezicht is middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermds Stadsgezicht' geregeld. Behalve voor aldaar geldende bestemmingen zijn deze gronden tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van het beschermd stadsgezicht. Het op de verbeelding B aangegeven gebied is met specifieke bouwregels en een aanlegvergunning beschermd. Een verwijzing naar de toelichting op de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht als toetsingskader is derhalve niet nodig.

- J Het zal zo moeten zijn dat de Algemene Vrijstellings- en Wijzigingsbevoegdheden alleen toepassing krijgen met inachtneming van de bestemming Beschermd Stadsgezicht.

Door toepassing van de Algemene Vrijstellings- en Wijzigingsbevoegdheid wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' niet ter zijde geschoven. Ook bij toepassing van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid dient rekening gehouden te worden met de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.

- K De Algemene Wijzigingsbevoegdheid biedt voor het centrale deel van de Nieuwstad een wijzigingsbevoegdheid die nieuwe bebouwing mogelijk maakt met een hoogte van 'niet meer dan 3 bouwlagen' (de eventuele kappen niet meegerekend) plus 'enkele hoogteaccenten'. Deze maatvoering stemt niet overeen met de beschreven bebouwingskarakteristiek voor dit deel van het beschermd gezicht, dat slechts twee bouwlagen aangeeft (eveneens de kappen niet meegerekend). Aangezien de ervaring leert dat bij nieuwbouwprojecten vooral de bovengrenzen van de voorschriften worden opgezocht, dus drie bouwlagen, en de aanduiding 'enkele hoogteaccenten' ruim is gesteld, wordt gevreesd dat dit voorschrift zal leiden tot een ongewenste aantasting van het beschreven bebouwingsbeeld.

In de regels is voor het centrale deel van de Nieuwstad de bouwhoogte gemaximaliseerd. Middels een wijzigingsbevoegdheid is een grotere hoogte mogelijk. Het aspect van 'enkele hoogteaccenten' is vervallen.

- L In het eerste lid van de Algemene Wijzigingsbevoegdheid (artikel 23) betreft het gebied Buitenhof, waarvoor eerder een ontwikkelingsplan is opgesteld dat mij alleen ter kennisname achteraf is toegezonden. Uit het feit dat dit ontwikkelingsplan nog geen directe vertaling in het voorontwerpplan heeft gekregen, maak ik op dat de discussie over dit onderwerp nog niet is afgesloten.

Ten behoeve van het gebied Buitenhof wordt een afzonderlijk bestemmingsplanprocedure gevolgd. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is dit plan al in een eerder stadium aan de overleginstanties aangeboden.

- M Op enkele plaatsen bevinden zich nog delen van de stadsmuur, die de geschiedenis van de stad mede afleesbaar maken. In het plan en op de kaart tref de RACM hiervan niets aan. Een inventarisatie van deze onderdelen van de stad, wellicht ook nog van andere belangrijke (tuin)muren, zou moeten leiden tot opname hiervan met een aanduiding op de plankaarten en opname in de voorschriften.

Voor de aanwezige delen van de stadsmuur alsmede andere (tuin)muren kan geen specifieke bestemming worden opgenomen. Het merendeel van de stadsmuren zijn aangewezen als Rijksmonument. Zij vallen derhalve onder de onderliggende (enkel) bestemming alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'.

- N De archeologie komt in het plan slechts beperkt tot zijn recht. Er is wel een (gebouwde) monumentenkaart opgenomen, maar een archeologische verwachtingskaart ontbreekt als basis voor doorwerking van de archeologie in het plan. De uitsnede uit de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (toelichting, paragraaf 5.4) is voor dit bestemmingsplan niet toereikend c.q. niet voldoende toegespitst.

Aan de regels en de verbeelding is ter bescherming van de archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegevoegd.

- O Gelet op de nieuwe Monumentenwet is de archeologie ook niet meegenomen in artikel 20 onder D. Zo kunnen aan een, binnen het beschermd gezicht verplichte, sloopvergunning ook voorwaarden met betrekking tot archeologie worden verbonden.

Aan de regels en de verbeelding zijn ter bescherming van de archeologische waarden diverse dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' toegevoegd.

- P In de financieel-economische paragraaf (toelichting, hoofdstuk 6) lijkt archeologie meegenomen te worden, in elk geval bij de exploitatieopzetten voor de gebieden met wijzigingsbevoegdheid. Gelet op artikel 23 II b lijkt dit beperkt te zijn tot kosten van (alleen) het hier terecht verplicht gestelde onderzoek, maar daaruit zou ook de noodzaak kunnen volgen tot het doen uitvoeren van opgravingen.

Aan de wijzigingsbevoegdheden is toegevoegd dat de financieel economische uitvoerbaarheid gewaarborgd dient te zijn en voldaan moet zijn aan de vereisten inzake archeologie.

- Q De beschouwing over opname van een molenbeschermingszone is begrijpelijk, maar de werking van artikel 23 kan in deze ook van invloed zijn; derhalve zou aan artikel 23 II e (of in artikel 3.3) toegevoegd moeten worden dat de bepalingen van de Gelderse Molenverordening hierbij dienen te worden gehanteerd. Opname van de afstandscirkel op de plankaarten maakt dan duidelijk tot waar dit van toepassing is.

In de regels en op de verbeelding zal ten behoeve van de in het plangebied gelegen molen een molenbiotoop worden opgenomen.

Conclusie

- In hoofdstuk 1 nadrukkelijker de aanleiding c.q. doelstelling van het bestemmingsplan vermelden.
- Op die locaties waar (historische) bebouwing grenst aan het water zijn bijgebouwen over een breedte van 10 m niet toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'geen bijgebouwen toegestaan' opgenomen.
- Aan de Algemene Vrijstellingsbevoegdheid als extra voorwaarde toegevoegd dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige opzet.
- In de regels is voor het centrale deel van de Nieuwstad de bouwhoogte gemaximaliseerd. Middels een wijzigingsbevoegdheid is een grotere hoogte mogelijk. Het aspect van 'enkele hoogteaccenten' is vervallen.
- Aan de regels en de verbeelding zijn ter bescherming van de archeologische waarden diverse dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegevoegd.
- Aan de wijzigingsbevoegdheden is toegevoegd dat de financieel economische uitvoerbaarheid gewaarborgd dient te zijn en voldaan moet zijn aan de vereisten inzake archeologie.
- Ten behoeve van de molen is een 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen.

Volgnummer : 3

Naam/adres : Rijkswaterstaat Oost Nederland, Postbus 136, 6800 AC Arnhem.

Datum : 15 oktober 2008

Datum inkomen : 16 oktober 2008

Inspraakreactie

- A Voor het rivierbed van de Lek (plankaart A) is de Beleidslijn Grote rivieren en het besluit rijksrivieren van kracht. Op grond van de Beleidslijn grote rivieren en het Besluit rijksrivieren dient voor het deelgebied Lek, met uitzondering van het Veergebied, op de plankaart een dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden te worden opgenomen (tot aan de waterkering). De hoofddoeleinden in het artikel waterstaatsdoeleinden dienen de volgende volgorde te krijgen: hoogwaterbescherming, scheepvaart, natuur.

Voor het rivierbed van de Lek, inclusief de uiterwaarden, is de bestemming 'Water - Waterstaat' opgenomen. De gronden die gelegen zijn tussen de Lekdijk en de bestemming 'Water - Waterstaat' hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat – stroomvoerend rivierbed' gekregen.

- B Het Scheepsreparatiebedrijf in het havengebied met de bestemming bedrijven mag op basis van art. 3c van de Beleidslijn grote rivieren met maximaal 10% uitbreiden. Dit geldt ook voor de woningen met de bestemming wonen, de gebouwen met de bestemming centrum (III) en het gebouw waarin horeca is toegestaan (aangegeven op de plankaart met aanduiding H) binnen de bestemming recreatieve doeleinden en natuurontwikkeling in het havengebied. Binnen de bestemming recreatieve doeleinden en natuurontwikkeling worden maximale oppervlakten genoemd voor gebouwen ten behoeve van beheer en voorzieningen (250 m²) en de gebouwen met de aanduiding 'Horeca toegestaan'(400 m²). De maximale oppervlakten dienen overeen te stemmen met de bestaande bebouwing inclusief 10%.

- C In de voorschriften dient derhalve een tabel te worden opgenomen waarin de bestaande oppervlakten van de gebouwen binnen de verschillende bestemmingen staan aangegeven en de maximale uitbreiding van 10%. Ook dient de bebouwingsgrens op de plankaart hierop te worden aangepast.

Het scheepvaartbedrijf is inmiddels beëindigd. De bestemming 'Bedrijf' blijft gehandhaafd maar voor nieuw te vestigen bedrijven is de uitbreidingsruimte van 10% niet opgenomen. Voor de bestemming 'Wonen', 'Centrum – 3' en 'recreatie' is het bestaand bebouwd oppervlak vastgelegd en is tevens de maximale uitbreiding van 10% opgenomen.

- D Rijkswaterstaat Oost-Nederland merkt op dat het maximaal aantal vaste standplaatsen op de camping 40, bestemming recreatieve doeleinden en natuurontwikkeling) overeen dient te komen met het werkelijk aantal vaste standplaatsen.

In de regels is het maximaal aantal standplaatsen opgenomen.

Conclusie

- Voor het rivierbed van de Lek, met uitzondering van de Veerhaven, is de dubbelbestemming 'Water – Waterstaat' opgenomen.
- In de regels is het maximaal aantal standplaatsen opgenomen.

Volgnummer : 4

Naam/adres : Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel.

Datum : 9 september 2008

Datum inkomen : 11 september 2008

Inspraakreactie

- A Het Waterschap Rivierenland merkt op dat in de toelichting op het bestemmingsplan het actuele waterbeleid is opgenomen. In alinea 5.3 ontbreekt echter dat watercompensatie nodig is wanneer de verharding toeneemt met meer dan 500 m². Het waterschap verzoekt dit op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

In de toelichting is opgenomen, dat watercompensatie nodig is indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m².

- B Het waterschap wenst voor de ontwikkellocaties Stadhuis, Veerweg 2 en de Fransche School dat aangegeven wordt wat de effecten zijn op de waterhuishouding en welke maatregel worden getroffen om eventuele negatieve effecten te voorkomen/beperken.

Ten behoeve van de ontwikkelingslocaties Veerweg 2 en de Fransche School worden afzonderlijke bestemmingsplanprocedures gevolgd waarin aandacht is besteed aan de waterhuishouding.

De bouwplannen rondom het Stadhuis aan de Markt zijn nog niet voldoende duidelijk. Wanneer in beter in beeld is welke plannen er zijn, zal hierover overleg plaatsvinden met het waterschap.

- C Bij de watersysteembeschrijving in paragraaf 5.3 van de toelichting ontbreekt nog de vermelding van de Lekdijk als primaire waterkering. Tevens ontbreekt het beleid van het waterschap ten aanzien van deze waterkering.

Aan paragraaf 3.5 Water is toegevoegd, dat de Lekdijk een primaire waterkering is. Tevens is het waterschapsbeleid met betrekking tot primaire waterkeringen opgenomen.

- D Het waterschap verzoekt de bestemming 'Water' van het zuidelijk gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie B, nummer 2606 af te halen, dit omdat geen oppervlakte water aanwezig dan wel gepland is.
De bestemming voor het perceel kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie B, no. 2606 is gewijzigd.
- E Op de plankaart dienen de kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone van de primaire waterkering 'Lekdijk' aangegeven te worden.
De in het plangebied voorkomende primaire waterkeringen alsmede (de binnen)beschermingszone zijn als zodanig bestemd. In de planregels zijn het dijklichaam (de kernzone van de waterkering) en de beschermingszone voorzien van een toegesneden bestemming, waarmee de waterstaatkundige functie wordt veiliggesteld. De buitenbeschermingszones wordt niet in de bestemmingsregels geregeld aangezien hierop de Keur van toepassing is
- F Door het Waterschap Rivierenland wordt geadviseerd om de dubbelbestemming 'Waterkering' te geven aan een strook tot 40 m uit de buitenteen en tot 70 m uit de binnenteen van de dijk.
Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder punt E.
- G Het tracé van de rioolwatertransportleiding van de RWZI dient op de plankaart te worden aangegeven als dubbelbestemming.
De rioolwatertransportleiding is middels een dubbelbestemming op de verbeelding en in de planregels worden opgenomen.
- H In de doeleindenomschrijving van artikel 8 'kasteeltuin', artikel 9 'agrarisch gebied', artikel 14 'begraafplaats' en artikel 16 'sportvoorzieningen' is geen water opgenomen. Verzocht wordt water op te nemen in de doeleindenomschrijving. Een andere mogelijkheid die wordt geadviseerd is het positief bestemming van bestaande watergangen als 'waterhuishoudkundige doeleinden' (artikel 17).
Water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn in de betreffende artikelen toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving.
- I Het Waterschap Rivierenland verzoekt aan te geven wat wordt verstaan onder 'gebouwde voorzieningen' onder de doeleindenomschrijving van 'grachten' (artikel 13). Indien het gaat om grote constructies wenst het waterschap dat deze gebouwde voorzieningen positief bestemd worden, zodat beoordeeld kan worden of deze gebouwen het onderhoud niet bemlemmeren.
Onder gebouwde voorzieningen in dit artikel moeten bruggetjes, kaden en dergelijke worden verstaan. Het betreft geen grootschalige constructies.
- J Ten aanzien van de voorschriften van artikel 12 'waterkering' merkt het waterschap op dat de primaire waterkering Lekdijk een dubbelbestemming dient te krijgen die boven andere bestemmingen prevaleert. Ten tweede is de doeleindenomschrijving volgens het waterschap niet ruim genoeg.

Ook dijksloten, kades, voorzieningen, kunstwerken etc. ten behoeve van de waterkering dienen in de doeleindenomschrijving opgenomen te worden. Ten derde dient de doeleindenomschrijving 'verkeer' ondergeschikt te zijn aan 'waterkering'.

De in het plangebied voorkomende primaire waterkeringen zijn middels de bestemming 'Water – Waterstaat' als zodanig beschermd. Hiermee is de waterstaatkundige functie veiliggesteld.

- K Bij de bestemmingen Centrum III, Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Groen-voorzieningen, Grachten, Recreatieve doeleinden en natuurontwikkeling, Sportvoorzieningen, Spoorwegdoeleinden, Verkeers- en verblijfsdoeleinden dient bij de doeleindenbeschrijving melding te worden gemaakt van de dubbelbestemming 'waterkering'.

In de bestemmingsomschrijving bij een bestemmingen is vermeld waarvoor de betreffende bestemming is bedoeld. Een dubbelbestemming valt hier niet onder. Er is sprake van een dubbelbestemming, indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemmingen en de daarmee samenvallende bestemming. In de bij de dubbelbestemming behorende regels wordt de verhouding tussen de doeleinden)functies' van de bestemming aangegeven.

Conclusie

- In de toelichting is opgenomen, dat watercompensatie nodig is indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m².
- Voor de ontwikkelingslocaties Stadhuis, Veerweg 2 en de Fransche School zijn de effecten op de waterhuishouding beschreven alsmede de eventueel noodzakelijke compensatiemaatregelen.
- Aan paragraaf 3.5 Water is toegevoegd, dat de Lekdijk een primaire waterkering is. Tevens is het waterschapsbeleid met betrekking tot primaire waterkeringen meegenomen.
- De bestemming voor het perceel kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie B, no. 2606 is gewijzigd.
- De in het plangebied voorkomende primaire waterkeringen alsmede (de binnen)beschermingszone zijn als zodanig bestemd. In de planregels zijn het dijklichaam (de kernzone van de waterkering) en de beschermingszone voorzien van een toegesneden bestemming, waarmee de waterstaatkundige functie wordt veiliggesteld. De buitenbeschermingszones worden niet in de bestemmingsregels geregeld.
- De rioolwatertransportleiding is middels een dubbelbestemming op de verbeelding in en in de planregels worden opgenomen.
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen worden toegevoegd aan de doeleindenomschrijving.
- De in het plangebied voorkomende primaire waterkeringen zijn middels de bestemming 'Water – Waterstaat' als zodanig bestemd. Hiermee is de waterstaatkundige functie veiliggesteld.

Volgnummer : 5
Naam/adres : Milieuadviesraad Culemborg.
Datum : 27 oktober 2008
Datum inkomen : 27 oktober 2008

Inspraakreactie

- A De Milieuadviesraad Culemborg verzoekt om in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht te besteden aan het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), waterplan en groenstructuurplan van de gemeente Culemborg.

In de toelichting zal aandacht worden besteed aan het landschapontwikkelingsplan, het waterplan en het groenstructuurplan.

- B In de toelichting is in de paragraaf 'waterplan' het volgende gesteld: 'Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen die worden benoemd in het waterplan opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid. In het kader van het bestemmingsplan zullen nog geen concrete maatregelen worden genomen.'

In de voorschriften en op de plankaart zijn (gebiedsgerichte) wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de ontwikkelingen 't Buitenhof, Hart Nieuwstad en de Koningin Julianaschool. Het is de MAR niet duidelijk of de wijzigingsbevoegdheid die verband houdt met het waterplan hier onderdeel van uitmaakt. Wellicht is een aparte wijzigingsbevoegdheid hiervoor noodzakelijk.

Voor de ontwikkelingen 't Buitenhof, Hart Nieuwstad en Koningin Julianaschool zijn afzonderlijke wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Conclusie

- In de toelichting zal aandacht worden besteed aan het landschapontwikkelingsplan, het waterplan en het groenstructuurplan.

Volgnummer : 6
Naam/adres : Kamer van Koophandel Midden Nederland, Postbus 48, 3500 AA Utrecht.
Datum : 12 september 2008
Datum inkomen : 14 oktober 2008

Inspraakreactie

- A De Kamer van Koophandel verwacht dat de gehanteerde categorisering van het centrum, die is ontleend aan het in 1997 gepubliceerde Beleidsplan Binnenstad, enkele negatieve ontwikkelingen tot gevolg zal hebben. Door nieuwvestiging van detailhandel in aanloopstraten uit te sluiten en aan de randen van de markten slechts met vrijstelling mogelijk te maken, ontstaat volgens de Kamer van Koophandel enerzijds een druk op het gebied Centrum I, hetgeen kan leiden tot een huurstijging en diensgevolge gedwongen bedrijfsbeëindiging. Anderzijds zou startende, lokale detailhandel door het restrictieve beleid voor de aanloopstraten geen geschikte vestigingsplaatsen geboden worden. Het lijkt de Kamer van Koophandel noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van de voorgestelde indeling van het centrum.

Er is sprake van een geconcentreerd winkelaanbod in het centrumgebied. Binnen dit concentratiegebied kunnen detailhandel en overige commerciële voorzieningen zich vrijelijk ontwikkelen en concurrentie aangaan. De winkelstraten buiten dit centrumgebied zijn aanloopstraten. Hier geldt een consoliderend beleid (met name de Havendijk, Kattenstraat, Prijssestraat en Zandstraat en Herenstraat). In 2005 heeft er een herijking van het rapport plaatsgevonden. De conclusie was dat er nauwelijks toename van het aantal inwoners en winkels was. Er is geen toename van winkels omdat dit niet strookt met de stedelijke ontwikkelingen. Daarom is in het bestemmingsplan opgenomen dat eerst 'Centrum 1' vol moet zijn, voordat 'Centrum 2 en 3' aan bod komen. Als iemand een winkel wil starten op een minder gunstige plek dan kunnen Burgemeester en wethouders onthefing verlenen voor nieuwvestiging binnen 'Centrum 2', maar pas nadat Centrum 1 vol is.

- B De Kamer van Koophandel merkt op dat de beschrijving van de functie 'Bedrijfsdoeleinden' bij Artikel 4 Centrum onjuist is. In de tweede alinea dient 'Centrum I' vervangen te worden door 'Centrum II'.

De regels zijn aangepast.

Conclusie

- De beschrijving van de functie Bedrijfsdoeleinden in artikel 4 is in het voorliggende bestemmingsplan niet meer aan de orde.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft op basis van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen van 14 januari 2010 tot en met 25 februari 2010. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn 14 inspraakreacties ingediend. Ook hebben de Monumentencommissie en de Milieuadviesraad een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad.

In de commentaarnota, die als bijlage is opgenomen, zijn de ingebrachte inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord. De inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' heeft van 30 september 2010 tot en met 11 november 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 10 zienswijzen ingediend.

In de nota zienswijzen, die als onderdeel van het raadsbesluit als bijlage is opgenomen, zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

Bijlage 1 bij de toelichting

Monumentenkaart

Bijlage 2 bij de toelichting

**Commentaarnota inspraakreacties
voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad**

Bijlage 3 bij de toelichting

Raadsbesluit