

Raadsvoorstel



Culemborg

Agendapunt
10.

STELLER M. Raes

VERANTWOORDELIJK WETHOUDER W.J. Stegeman

DATUM RAADSVERGADERING 14 april 2011

ONDERWERP Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad en Beeldkwaliteitplan binnenstad Culemborg

NAAAM PROGRAMMA VOLGENS PROGRAMMABEGROTING Bestemmingsplannen

BELEIDSPRODUCT/
GEMEENTELIJKE TAAK Ruimtelijke Ordening

REGISTRATIENUMMER 010514

VOORGENOMEN BESLUIT	1. het bestemmingsplan "Binnenstad" van de gemeente Culemborg met plannummer NL.IMRO.0216.BPBinnenstad-ON01 gewijzigd vast te stellen, zoals bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte regels en verbeelding; 2. alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in beschouwing te nemen; 3. de zienswijzen 1, 2, 4, 5 en 8 gegrond te verklaren; 4. de zienswijzen 3, 6, 7, 9 en 10 ongegrond te verklaren (onder verwijzing naar de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan & ontwerp beeldkwaliteitplan); 5. naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen aan te brengen: a. op verbeelding A, deelplangebied 4, wordt voor het perceel Molenwal 34 de bouwaanduiding 'aeg' opgenomen; b. op verbeelding A, deelplangebied 4, wordt voor het perceel Oosterwal 38, de bestemming Wonen en het bijbehorende bouwvlak aangepast; c. de wijzigingsbevoegdheid voor de Fransche school wordt aangevuld met randvoorwaarden voor de maatvoering. De goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen en de maximale bouwhoogte mag niet meer dan 11 meter bedragen. 6. Ambtshalve worden de volgende wijzigingen doorgevoerd: a. de terminologie van het bestemmingsplan wordt aangepast op de terminologie van de Wabo; b. in de Toelichting en de Regels, artikel 3.3, van het bestemmingsplan wordt een passage over het uitsluiten van bebouwingsmogelijkheden in de Volencampen uit cultuurhistorische overwegingen opgenomen; c. in de Toelichting op pagina 18 wordt de beschrijving van de
---------------------	---

	wijzigingsbevoegdheid Buitenhof en Nieuwstad verwijderd omdat deze tekst achterhaald is; d. in de bestemming 'Wonen' op pagina 34, artikel 19.2.1, wordt het opsommingsteken 'a' verwijderd. e. voor de bestemmingen Wonen, Centrum I, II en III wordt in de Regels een ontheffing van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg toegevoegd; f. de dubbelbestemming "Waarde- Beschermd stadsgezicht", artikel 25, wordt aangepast. De exacte tekst is als achterliggend stuk bijgevoegd. g. in de bestemming 'Groen', Artikel 10,1 lid b van de Regels, wordt de zin veranderd in 'een park en evenementen ter plaatse van de aanduiding park'; h. in de bestemming 'Maatschappelijk', artikel 11 van de Regels, onder c, pagina 24, wordt de horecacategorie V toegevoegd; i. artikel 23.2 lid c, artikel 24.2 lid c, artikel 27.4.2 lid c en artikel 33. c lid 3 van de Regels worden verwijderd omdat deze regels dubbel in het artikel voorkomen of in de Wro voldoende geregeld zijn; j. op Verbeelding A, deelplangebied 4, voor het perceel van de Jozefschool wordt het bouwvlak aangepast zodat de geplande uitbreiding uitgevoerd kan worden; k. op Verbeelding A wordt binnen de bestemming "Wonen" de bouwaanduidingen 'aeg', 'gs', 'tae' en 'vrij' opgenomen die in de Regels onder artikel 19.2.2 lid a, nader beschreven worden. 7. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor de gronden genoemd onder 6, omdat: • het kostenverhaal anderszins verzekerd is; • het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^e onderscheidenlijk 5^e, waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden, niet noodzakelijk is; • het stellen van nadere eisen, regels of een uitwerking van de regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2 onder b, c of d van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is. 8. Ontwerp beeldkwaliteitplan Binnenstad gewijzigd vast te stellen; Naar aanleiding van de zienswijzen zal het Beeldkwaliteitplan op de volgende punten gewijzigd worden: a. De zin op pagina 7 wordt aangepast voor wat betreft muurhuizen; b. De zin op pagina 11 wordt anders geformuleerd; c. De tekst op pagina 21 wordt aangevuld met 'En onderdeel uitmaakt van de EHS'; d. In de tekst op pagina 29 worden Oostzijde en Westzijde aangepast met betrekking tot de Noordergracht; e. Op pagina 22 wordt de zin 'dus geen Lekboulevard!' verwijderd.
KORTE SAMENVATTING VOORSTEL	Voor het gehele gebied van de binnenstad is een conserverend bestemmingsplan opgesteld en een beeldkwaliteitplan. Het ontwerpbestemmingsplan binnenstad en het ontwerp beeldkwaliteitplan binnenstad hebben vanaf 30 september 2010 voor zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn er 10 zienswijzen ingediend. Op deze zienswijzen is een antwoord geformuleerd in de Nota zienswijzen. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in

	het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan.
--	---

1. AANLEIDING

In het jaar 1977 heeft Culemborg de ministeriele aanwijzing Beschermd stadsgezicht gekregen. Deze status en beschermende werking zijn tot op heden niet in een bestemmingsplan vastgelegd. Naast het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat na vaststelling onderdeel uit zal maken van de welstandsnota. Bouwaanvragen worden ter goedkeuring voorgedragen aan de monumentencommissie. Bij de toetsing wordt gelet op het beeldkwaliteitplan. Op deze wijze is het mogelijk bouwkundige en stedenbouwkundige elementen te beschermen maar nieuwe ontwikkelingen niet tegen te houden.

Het bestemmingsplan Binnenstad is een conserverend bestemmingsplan. Door het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de mogelijke uitbreiding van het theater de Fransche school. In deze wijzigingsbevoegdheid staan randvoorwaarden geformuleerd waar het bouwplan aan zal moeten voldoen.
2. WETTELIJK OF BELEIDSKADER
WAT IS HET VASTGESTELDE
BESTAANDE BELEID EN
WAAR KAN IK DAT
LEZEN?
• RAADSVORSTEL, JAAR
• BELEIDSNOTA, JAAR, PAG.
• BEGROTING, JAAR, PAG.

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening
3. GEDACHTEGANG

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande rechten uit het oude bestemmingsplan zoveel als mogelijk worden gecontinueerd met dien verstande dat er een actualisatie van het huidige beleid en wet- en regelgeving heeft plaatsgevonden.
4. BESTUURLIJKE
OVERWEGINGEN

De ingediende zienswijzen zijn becommentarieerd in de bijgevoegde Commentaarnota zienswijze. Daarnaast dient een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan te worden doorgevoerd.
5. WAT BETEKENT HET ALS DE
RAAD DIT VORSTEL NIET
OVERNEEMT?

Dat het bestemmingsplan Binnenstad en het beeldkwaliteitplan Culemborg niet worden vastgesteld. Dat betekent dat de beschermende werking van de ministeriele aanwijzing 'beschermd stadsgezicht' juridisch niet geregeld is.
6. COMMUNICATIE

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 14 januari 2010 tot en met donderdag 25 februari 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 14 reacties bij de gemeente binnengekomen. Ook hebben de Monumenten commissie en de Milieu Advies Raad een advies uitgebracht.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad" en het "Beeldkwaliteitplan Binnenstad Culemborg" dat van 30 september 2010 tot en met 11 november 2010 ter inzage heeft gelegen, zijn 10 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan aangepast.

Beroep

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld zal het plan wederom ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan is dan vatbaar voor beroep bij de Raad van State. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

7. PLANNING EN CONTROL
(MUTATIES OP DE
PROGRAMMABEGROTING)
- 7A. WAT WILLEN WE BEREIKEN
MET DIT VOORSTEL? n.v.t.
- WAT IS HET BEOOGDE
EFFECT EN HOE METEN WE
DAT EFFECT?
 - WELKE PRESTATIES GAAT DE
GEMEENTE LEVEREN EN HOE
METEN WE DAT?
 - WANNEER GAAN WE WAT
DOEN (PER JAAR
UITGESPLITST)?
 - WELK BELEID MET
BIJBEHORENDE PRESTATIES
VERVALT?
- 7B. WAT ZIJN DE KOSTEN BIJ
DIT VOORSTEL (PER JAAR
UITGESPLITST)? n.v.t.
- ZIJN ER HOGERE KOSTEN
VERBONDEN AAN DIT
VOORSTEL IN VERGELIJKING
MET HET BESTAANDE
BUDGET? ZO JA, HOE
WORDT DIT FINANCIËEL
AFGEDEKT?
 - WELK HUIDIG BUDGET
VERVALT?
 - WORDT VOOR DEZE
KOSTEN EEN RESERVE OF
VOORZIENING AANGEWEND
EN KAN DE RAAD VRIJ OVER
DEZE RESERVE OF
VOORZIENING BESCHIKKEN?
 - HOE ZIET HET VERLOOP
VAN DEZE RESERVE OF
VOORZIENING ERUIT BIJ
DEZE NIEUWE
AANWENDING?
- 7C. WAT IS DE TIJDSPLANNING
VOOR DE REALISATIE VAN
DIT VOORSTEL? n.v.t.
- 7D. WELKE FINANCIËLE EN
ANDERE RISICO'S KENT HET
VOORSTEL? n.v.t.

BIJLAGEN	Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan & ontwerp beeldkwaliteitplan Binnenstad. (reeds in uw bezit, raad 3 maart)
ACHTERLIGGENDE STUKKEN	– Bestemmingsplan "Binnenstad" – Beeldkwaliteitplan Binnenstad Culemborg – Uitspraak Raad van State bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht. – Aanpassing artikel 25: Waarde- Beschermd stadsgezicht – Sheets presentatie voor de gemeenteraad over het bestemmingsplan Binnenstad van 14 januari 2010 – Verslag van deze presentatie.

Burgemeester en Wethouders van Culemborg

De secretaris

De burgemeester

P. v.d. Veer

R. van Schelven

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,
gehouden op 14 april 2011

De griffier

De voorzitter

P.J. Peters

R. van Schelven

**Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
Binnenstad
&
Ontwerp beeldkwaliteitplan Binnenstad
Culemborg**



Culemborg

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
Binnenstad en ontwerp Beeldkwaliteitplan
binnenstad Culemborg.

(Bijlage bij Raadsvoorstel/- besluit van de
gemeente Culemborg tot vaststelling van het
bestemmingsplan Binnenstad en
Beeldkwaliteitplan binnenstad Culemborg)

Inhoudsopgave

1.	De procedure	4
2.	Ontvankelijkheid	5
3.	Beantwoording zienswijzen.....	6
	Zienswijze 1.....	6
	Zienswijze 2.....	7
	Zienswijze 3.....	13
	Zienswijze 4.....	14
	Zienswijze 5.....	17
	Zienswijze 6.....	20
	Zienswijze 7.....	22
	Zienswijze 8.....	23
	Zienswijze 9.....	24
	Zienswijze 10.....	26
4.	Ambtshalve wijzigingen.....	27
5.	Samenvatting wijzigingen.....	29

1. De procedure

Het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad (NL.IMRO.0216.BPBinnenstad-ON01) en het ontwerp beeldkwaliteitplan Binnenstad Culemborg hebben met ingang van 30 september 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het stadskantoor. Tevens is de mogelijkheid geboden dit ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan te raadplegen op de gemeentelijke website www.culemborg.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad en/ of het ontwerp beeldkwaliteitplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 29 september 2010 en de Culemborgse Courant d.d. 29 september 2010.

2. Ontvankelijkheid

Er zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is gericht aan het college van burgemeester en wethouders in plaats van bij de gemeenteraad. Deze zienswijze (nummer 2) is ter afhandeling doorgezonden naar de gemeenteraad. Daarnaast is er een pro-forma verzoek bij de gemeente binnengekomen. De indiener van het verzoek is in de gelegenheid gesteld de zienswijze nader te motiveren. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. De overige zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

In deze commentaarnota wordt een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen. De zienswijzen worden op inkomstdatum achtereenvolgens beantwoord.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Naam	Inkomstdatum	Kenmerk
Zienswijze 1	30 oktober 2010	1018828
Zienswijze 2 (beeldkwaliteitplan)	1 november 2010	1018674
Zienswijze 3	1 november 2010	1018679
Zienswijze 4	8 november 2010	1018783
Zienswijze 5	8 november 2010	1018803
Zienswijze 6	10 november 2010	1018811
Zienswijze 7	10 november 2010	1018831
Zienswijze 8	10 november 2010	1018835
Zienswijze 9	12 november 2010	1018856
Overleg instanties		
Waterschap Rivierenland	10 november 2010	1018819

3. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

Voor het perceel Molenwal 34 zijn de opties voor eventuele woningbouw besproken. Een eerder plan tot de realisatie van een appartementencomplex kan niet worden geregeld met voorliggend bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. Om dit plan te realiseren is een aparte bestemmingsplanprocedure nodig.

Een tweede variant gaat uit van enkele aaneengesloten woningen. Dit is op basis van het bestemmingsplan mogelijk als op het aangegeven bouwvlak de bouwaanduiding (aeg = aaneengesloten) opgenomen wordt. In de zienswijze wordt verzocht om binnen de mogelijkheden van het bestaande bestemmingsplan aaneengesloten bebouwing mogelijk te maken binnen de grenzen van het bouwvlak. De bebouwing zal dan in overeenstemming met de omliggende bebouwing worden gerealiseerd namelijk twee verdiepingen met schuine kap.

Antwoord gemeente

Aansluitend op de systematiek die in andere bestemmingsplannen gehanteerd is, zijn de bouw aanduidingen overal bij de bestemming wonen op de Verbeelding geplaatst. Dit sluit beter aan bij het conserverende karakter van het bestemmingsplan omdat nu gedetailleerd in beeld gebracht is of het gaat om aaneengesloten rijwoningen of gestapelde woongebouwen.

Voor de locatie Molenwal 34 wordt het hierdoor mogelijk een kaalslag in te vullen met aaneengesloten woningen. Voor het eerder besproken bouwplan was de bouwaanduiding GS (gestapeld) nodig wat de bouw van meerdere gestapelde woningen mogelijk moest maken. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan en omdat de bouwmassa afwijkt van de bouwwerken in de omgeving is hiervan afgezien.

Op verbeelding 4 wordt voor het perceel Molenwal 34 de bouwaanduiding "aeg" opgenomen. Deze zienswijze leidt tot de wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat het uiterlijk en het colofon van het beeldkwaliteitplan geen melding maakt van een in de ontwerpfase verkerend beeldkwaliteitplan (Hierna BKP). Deze constatering nodigt niet uit om een doorwrochte reactie of commentaar te geven. Reclamant vraagt of wijzigingen in de tekst en in de kaarten/ afbeeldingen alsnog mogelijk zijn?
2. Reclamant stelt dat, gezien de stellingname op pagina 1 van het BKP¹, het BKP uitspraken kan doen over de gewenste stedenbouwkundige structuur en architectonische verschijningsvorm. Reclamant wil weten of zijn interpretatie van het Beeldkwaliteitplan juist is, dat het BKP op pagina 4, 31 en 32 aanbeveelt om Culemborg als Bastidestad in haar oorspronkelijke zin te beschermen, zoals dat ook wordt bepaald in de ministeriele aanwijzing 1977, die de Bastide- structuur als een integraal deel en doel van het beschermd stadsgezicht beschouwt?
3. Reclamant stelt dat op pagina 2 van het BKP aangegeven wordt dat de bescherming gebaseerd is op elementen afgeleid uit de toelichting van behorende bij voornoemde (1977) aanwijzing. Het BKP vermijdt volgens reclamant systematisch en hardnekkig in woord en beeld in te gaan op het belangrijke kenmerk “beschermd silhouet” van Culemborg. Reclamant verwijst naar pagina 3 waar over het aanwijzingsgebied gesproken wordt. Hier staat: *“waarbinnen bescherming van bouwkundige en stedenbouwkundige elementen geldt”*. Naar mening van reclamant had dit moeten zijn: *waarvan bescherming van bouwkundige en stedenbouwkundige elementen geldt*”. Reclamant gebruikt dit voorbeeld als verwijzing naar de pagina’s 40, 41, 54, 62 en 65 waar eenzelfde onjuiste introverte interpretatie van de 1977-aanwijzing beschreven staat. Reclamant verzoekt dan ook om op grond van de wettelijk vastgestelde doelstelling van de aanwijzing “beschermd stadsgezicht Culemborg”, in de definitieve versie van het BKP, deze opvallende omissie door het gehele plan in woord en beeld te herstellen. Reclamant vraagt tevens om de reden aan te geven waarom het simpel inzichtelijk weergeven van de aard en locaties van het bij wet te beschermen silhouet van Culemborg niet een integraal onderdeel van het BKP zou behoren te zijn?

¹ BKP= beeldkwaliteitplan

4. Reclamant stelt dat op pagina 7 van het BKP gesteld wordt dat het lijkt of dat er op enkele plaatsen zogenaamde muurhuizen hebben gestaan. Het woonhuis Havendijk 23 bestaat nog steeds, voor een deel, (keuken) uit een oorspronkelijk muurhuis.
5. Het BKP concludeert op pagina 11 dat de Culemborger zijn stad vooral van binnenuit zal beschouwen. Reclamant vraagt om aan te geven op welk onderzoek deze conclusie gebaseerd is en wat de precieze verdeling is in aantallen of percentages tussen Culemborgers, die hun stad vooral van binnenuit beschouwen in tegen stelling tot van buitenaf? Reclamant vraagt ook hoe belangrijk de gemeente niet Culemborgers zoals treinreizigers, langrijdende en –varende toeristen en gewone passanten aan zowel de Culemborgse als Schalkwijkse kant van de Lek acht? Reclamant stelt dat de visie en uitvoeringsafspraken van het LOP² hierover geen misverstanden laat bestaan.
6. Reclamant stelt dat het BKP zichzelf en /of het ontwerp Bestemmingsplan Binnenstad op meerdere plaatsen tegen spreekt. Voorbeelden zijn: op pag 21 wordt het sterke ruimtelijke en bijzondere karakter van de Veerweg/ Haven combinatie in positieve zin geprezen, terwijl op pagina 72 over een juist niet optimale relatie wordt gesproken. Wat is nu eigenlijk het formele geldende standpunt en op grond waarvan? Reclamant stelt tevens dat er op pagina 22 beschreven wordt dat langs de rivier (Veerkade) geen Lekboulevard gewenst is, terwijl al op pagina 32 ter plekke toeristische ontwikkeling wordt geschetst. Voorts wordt in het ontwerp Bestemmingsplan binnenstad op pagina 31 onomwonden zelfs een boulevard bepleit. Reclamant vraagt wat de waarheid is en op grond waarvan?
7. Reclamant constateert dat het BKP op meerdere plaatsen niet meer actueel is. De op pagina 22 genoemde ontwerpopgave voor het afgebrande hoekgebouw op de Veerkade (zie ook nummer 12 op pagina 71 en 72) heeft in 2008 geleid tot een door de Monumentencommissie goedgekeurd nieuwbouwplan. Reclamant heeft in de bijlage van zijn zienswijze een kopie meegeleverd van dit nieuwbouwplan. Daarnaast stelt reclamant dat de in het BKP gevreesde dijkverzwarringsproblematiek voor het Veerweggebied (pagina 22 en 32) inmiddels volledig achterhaald is. Dit blijkt uit een gedetailleerd onderzoek van het Waterschap Rivierenland (startnotitie 2010) waarin de vereiste maatregelen voor de dijkversterking opgenomen zijn rondom Culemborg op grond van het beleid “Ruimte voor de Rivier”.

² LOP= Landschapsontwikkelingsplan

Hieruit volgt tevens dat op geen enkele locatie binnen het toepassingsgebied van het BKP/ bestemmingsplan Binnenstad de Lekdijk zal worden verhoogd. Hierna volgt een citaat van reclamant dat voort komt uit een mondelinge mededeling van het Waterschap Rivierenland: *met behalve een kort stukje dijk bij de afrit naar het Bakelbos, alwaar het asfalt van de weg op de dijk ongeveer 3cm dikker moet worden.* Reclamant gaat er vanuit dat dit aspect geactualiseerd zal worden in het BKP.

8. Op pagina 37 duidt het BKP op gewenste toeristische uitbreiding in de richting van de, tot het beschermd stadsgezicht behorende, Lazaruswaard. Voor het gemak is ter plaatse de bestemming “natuurontwikkeling” al prijsgegeven. Op pagina 72 wordt het een en ander in woorden vertaald. Reclamant vraagt of de gemeente aangeven kan hoe dit te rijmen valt met de aanbeveling van het BKP op pagina 22 waar onomwonden de open kwaliteit van het uiterwaardengebied wordt voorgestaan en zelfs wordt gepleit voor een minder afsluitende situering van het gebied? Reclamant geeft aan dat ook hier een heldere visie van het LOP aanwezig is.
9. Op pagina 37 schetst het BKP “nieuw wonen” langs de Kleine Buitenom en de Beusichemsedijk, alwaar het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad Groen en Agrarisch bestemd heeft. Reclamant wil de ware bedoeling weten.
10. Tot slot draagt reclamant enkele voorstellen ter verbetering aan: pagina 21 spreekt van agrarisch gebruik van het gebied Ronde haven/ Kleine Lek alwaar de EHS/ natuur geldt. Pagina 29 verwisselt oostzijde en westzijde met betrekking tot de Noordergracht. Pagina 36 “meer” en “Redichemmer” qua locatie. Pagina 55 geeft een landmark (Hoogbouw) weer op de hoek Veerkade/ Veerweg, waar nu nog niets staat. Pagina 56 geeft op de locatie Veerweg 2 (hoek Veerweg/ Kleine Buitenom) onjuist weer, dat de bebouwing aldaar een gemiddelde bebouwingshoogte betreft, in plaats van in werkelijkheid meer dan 3 bouwlagen. (dus zwarte arcering vereist i.p.v. grijs).

Antwoord gemeente

Ad 1.

Het ontwerp beeldkwaliteitplan binnenstad Culemborg staat weldegelijk open voor commentaar. Het beeldkwaliteitplan is voornamelijk opgesteld op basis van bestaand beleid. Dit betekent dat tekeningen en schetsen uit de bestaande beleidsdocumenten in dit stadium van het BKP niet wordt aangepast. Tekstuele wijzigingen zijn wel mogelijk.

Ad 2.

De interpretatie van reclamant is juist. Het BKP heeft als doel de oude structuur van de stad Culemborg te beschermen. Hierbij is de ministeriële aanwijzing 1977 als basis genomen. Dit betekent echter niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen worden ter advisering voorgelegd aan de Monumentencommissie en aan de Welstandcommissie die toetsen aan de stedenbouwkundige en architectonische waarden.

Ad 3.

Het BKP is een boekwerk dat gebruikt moet worden als een document dat richting geeft aan bouwinitiatieven. Het doel daarvan is om bij nieuwe initiatieven zoveel mogelijk in te spelen op de huidige structuur en historische waarden. De ministeriële aanwijzing is gebruikt als contour waarbinnen de bescherming van elementen plaats vindt. Buiten deze contour hebben we te maken met andere bestemmingsplannen waarvoor dit BKP en de ministeriële bescherming niet geldt. De ministeriële aanwijzing beschermt grote delen van de stad alleen maar op stedenbouwkundige elementen. De gemeente heeft ervoor gekozen het beschermingsregime te verruimen zodat naast stedenbouwkundige ook bouwkundige elementen beschermd worden. Dit alles heeft als doel een optimale bescherming van de cultuurhistorische waarden in de Binnenstad.

Ad 4.

De aanwezigheid van muurhuizen is vastgesteld door archeologisch onderzoek. Reclamant geeft een voorbeeld van een locatie waar sporen van deze muurhuizen nog steeds aanwezig zijn. De zin op pagina 7 zal worden aangepast. De reactie leidt tot de wijziging van het BKP op dit punt.

Ad 5.

De zin op pagina 11 zal worden aangepast. Het wekt een verkeerde indruk door te zeggen dat de Culemborger zijn stad vooral van binnenuit zal beschouwen. Echter moet opgemerkt worden dat uitspraken gedaan in het BKP gebaseerd zijn op belevingswaarden. Deze waarden zijn voor iedereen anders, dit in tegenstelling tot feitelijke bevindingen. Het BKP geeft handvatten aan ontwerpers en biedt een toetsingskader voor De Welstandcommissie en de Monumentencommissie. De beschermende werking wordt door het bestemmingsplan geregeld. De reactie leidt tot wijziging van het BKP op dit punt.

Ad 6.

De relatie tussen de Veerweg en de haven wordt beschreven op pagina 21 en op pagina 72. Echter wordt in paragraaf 2.2.3 het veerweggebied beschreven. Het landschap wordt als landschappelijk waardevol gebied gezien. Pagina 72 maakt onderdeel uit van het hoofdstuk beleidsuitgangspunten waarin de aanpassingen en knelpunten in de stedenbouwkundige structuur worden benoemd. Beide pagina's zijn niet met elkaar te vergelijken omdat ze beiden een ander ruimtelijk aspect beschrijven namelijk: landschappelijk versus stedenbouwkundig. Het standpunt is het bereiken van een leefbare binnenstad met behoud van kwaliteit van openbare en private ruimte en mogelijkheden om te vernieuwen, te verbeteren en in beweging te blijven zoals dit beschreven staat in paragraaf 1.2 Plaats van het BKP en in paragraaf 4.1: Beeldkwaliteitplan "Binnenstad Culemborg" op pagina 33 van het bestemmingsplan Binnenstad. De reactie leidt niet tot de wijziging van het BKP.

Ad 7.

Reclamant stelt terecht vast dat er in het BKP op pagina 22 expliciet de uitspraak gedaan wordt dat een Lekboulevard niet past in deze omgeving. Op pagina 31 van het bestemmingsplan Binnenstad wordt gesproken over het herontwikkelen van het Veerweg gebied bij monde van het project Culemborg aan de Lek. In deze beschrijving wordt aangegeven hoe rommelig het gebied er bij ligt. Om dit gebied op te waarderen is er een herontwikkelingsproject opgestart, Culemborg aan de Lek. In deze visie wordt het aanleggen van een boulevard met bebouwing voorgesteld. Deze tegenstrijdigheid wordt weggenomen door op pagina 22 van het BKP de zin "dus geen Lekboulevard" weg te nemen. De visie van het BKP is immers "het bereiken van een leefbare binnenstad met behoud van kwaliteit van openbare en private ruimte en mogelijkheden om te vernieuwen, te verbeteren en in beweging te blijven". Het is daarom niet wenselijk een boulevard op voorhand uit te sluiten.

Op pagina 32 van het BKP worden meerdere gebieden beschreven. Er wordt hier voornamelijk ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied de Volencampen, de Plantage en het Kasteel. Er staat onder andere dat de gronden tot aan de dijk werden opengesteld voor het publiek. De tekst op pagina 32 betreft een historische uiteenzetting en kan niet gelezen worden als zijnde een visie voor het gebied.

Reclamant constateert dat er verouderd beleid opgenomen is in het BKP. Dit komt voornamelijk door het feit dat dit verouderde beleid nog steeds actueel is. De meest recente ontwikkelingen voor de dijkverzwaring uit 2010 zijn niet verwerkt in het BKP omdat dit document in het jaar 2008 is opgesteld. Het BKP geeft een beschrijving van gebieden en biedt handvatten voor ontwikkelingen. Het document is onderhevig aan veranderingen.

De reactie leidt tot de wijziging van pagina 22 uit het BKP, waar de Lekboulevard beschreven staat.

Ad 8.

Pagina 22 van het BKP geeft een beschrijving van het huidige gebied. In de tekst wordt een oplossingsrichting aangegeven. In paragraaf 4.1: aanpassingen en knelpunten in de stedenbouwkundige structuur, worden knelpunten benoemd en oplossingen aangedragen. Het kaartje op pagina 37 van het BKP, is overgenomen uit het nog steeds vigerende beleidsplan Binnenstad van 20 februari 1997 en is op sommige punten niet meer actueel. De reactie leidt niet tot de wijziging van het BKP.

Ad 9.

De opgenomen figuur is zoals eerder beschreven gedateerd. Voor sommige locaties wordt een nieuwe bestemming voorgesteld. Deze stroken niet met de bestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad. Het kaartje uit het beleidsplan geeft slechts de mogelijke ontwikkelingsrichting aan. In het bestemmingsplan Binnenstad komen deze ontwikkelingen niet meer terug. Aan het bestemmingsplan worden bouwvoorvragen getoetst. Het bestemmingsplan legt de bestemmingen en bouwregels vast voor deze gebieden. De reactie leidt niet tot de wijziging van het BKP.

Ad 10.

De tekst op pagina 21 wordt aangevuld met "En onderdeel uitmaakt van de EHS". De tekst op pagina 29 wordt eveneens aangepast, oostzijde en westzijde is daar verwisseld in relatie met de Noordergracht. De opmerkingen over de opgenomen schetsen worden niet aangepast. Deze zijn: het omwisselen van Meer en Redichemmer op pagina 36. Het verwijderen van de ingetekende landmark op de schets van pagina 55 dat hoogbouw aangeeft op de hoek Veerkade/ Veerweg. De kleur grijs wordt niet veranderd in zwart voor de Hoek Veerweg 2/ Kleine Buitendom, pagina 56. De reden van het niet doorvoeren van de aanpassingen is dat de schetsen behoren bij het vastgestelde beleidsplan Binnenstad uit het jaar 1997.

Samengevat

Bovenstaande zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen van het BKP:

- 1. De zin op pagina 7 wordt aangepast voor wat betreft muurhuizen;*
- 2. De zin op pagina 11 wordt anders geformuleerd;*
- 3. De tekst op pagina 21 wordt aangevuld met "En onderdeel uitmaakt van de EHS";*
- 4. In de tekst op pagina 29 worden Oostzijde en Westzijde aangepast met betrekking tot de Noordergracht.*
- 5. Op pagina 22 wordt de zin "dus geen Lekboulevard!" verwijderd;*
- 6. De tekst op pagina 21 wordt aangevuld met "En onderdeel uitmaakt van de EHS".*

Zienswijze 3

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan “Binnenstad” Culemborg beschrijft de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van ondermeer de uiterwaarden tussen de spoordijk en Redichem. Reclamant stelt vast dat tot in de jaren twintig van de vorige eeuw schippers gebruik maakten van jaagpaden langs de rivier om hun vaartuigen met paard- en/of menskracht bij windstilte, tegenwind en tegenstroom zo snel mogelijk naar de plaats van bestemming te krijgen.

Reclamant stelt dat in het kader van het beschermen van het stadsgezicht het onderkennen van dit cultuurhistorisch belangrijke gegeven een uitgelezen moment is om ook het jaagpad langs de zuidoever van de Lek om te beginnen voor het aanwijzingsgebied (1977) voor de toekomst te waarborgen.

Reclamant verzoekt het jaagpad als zijnde openbare weg (artikel 1 en artikel 4 Wegenwet) in het deelplangebied 1, Verbeelding A vast te doen leggen met de bestemming Verkeer- Railverkeer.

Antwoord gemeente

Het bestaan van de jaagpaden is een historisch gegeven. De jaagpaden vormden een belangrijke functie voor de scheepvaart in de 18^e en 19^e eeuw. Op dit moment is er van deze Jaagpaden weinig over. Het jaagpad is slechts op enkele plaatsen nog afleesbaar in het landschap, een voorbeeld hiervan is de tunnel in de spoorbrug.

In het kader van het bestemmingsplan Binnenstad zien wij geen reden het tracé van het Jaagpad direct te bestemmen. De reden hiervan is dat eerst onderzocht zal moeten worden waar het Jaagpad precies gelegen heeft. Daarnaast is de door reclamant voorgestelde bestemming niet de juiste. Ook past een dergelijk gedetailleerde bestemming niet in de systematiek van het conserverend bestemmingsplan Binnenstad. De systematiek bestaat overwegend uit globale bestemmingen waar meerdere ruimtelijke elementen in beschermd worden. Dit geldt ook voor het Jaagpad. Het bestemmingsplan maakt geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk op de vermoedelijke plaats van het tracé. Hierdoor blijft het Jaagpad behouden. In de toekomst zal er een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor het Veerweggebied waarin het wel of niet bestemmen van het Jaagpad opnieuw kan worden bezien. Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan Binnenstad.

Zienswijze 4

Samenvatting

Reclamant is het niet eens met de aanduiding wro-zone wijzigingsgebied 4. Volgens hem is in het antwoord op zijn inspraakreactie, tijdens het voorontwerp bestemmingsplan, niet ingegaan op de aangedragen argumenten.

Reclamant citeert in zijn zienswijzen enkele uitspraken uit het bestemmingsplan waar het beschermd stadsgezicht beschreven wordt waarbij in het bijzonder de kwaliteit van het gebied vanuit diverse aspecten beschermd dient te worden. Naar mening van reclamant gaat de voorgenomen uitbreiding van de Fransche school hier tegenin en draagt enkele tegenargumenten aan:

- de leemte in de bebouwing op een wijze wordt opgevuld die volstrekt niet past in deze historische omgeving.
- Een historische tussengracht wordt op een ontoelaatbare manier verminkt.
- Door de bebouwing verdwijnt de groene oeverwal.
- Een bijkomend aspect is dat na de zeer dure verbouwing de Fransche School een zeer beperkt theater blijft, waarbij dreigt dat andere cultuuraanbieders buitenspel komen te staan, volgens reclamant is dat onbillijk.

Voor reclamant telt in het bijzonder de verminking van de stadsgracht zwaar. Historische elementen als stratenlopen, pleinen, grachten, singels, wallen en delen van stadsmuren enz. zijn als het ware jeugdfoto's van onze stad. Reclamant vindt het onaanvaardbaar dat door de uitbreiding van het theater de Schoteldoeksehaven het aanschijn krijgt van een open riooltje.

Reclamant is ook tegen de verdwijning van het groen en citeert uit het bestemmingsplan enkele uitspraken: *grachten kunnen met inheemse loofbomen statig van karakter worden en blijven, met het verbreden van de tussengracht aan de noordoostzijde van de tussengracht van de oude binnenstad zouden de historische kwaliteiten van de oude tussengracht voor een ieder beter zichtbaar zijn, Het ontwikkelen van een groen blauw netwerk is noodzakelijk, het groen vanuit het buitengebied zo diep mogelijk de stad inbrengen, zal gewerkt worden aan het verstevigen van de groene verbindingen tussen stad en buitengebied.*

Reclamant stelt dat de Schoteldoeksehaven, gezien de uitgangspunten, al gerealiseerd is. Uitbreiding van het theater op deze locatie druist in tegen de uitgangspunten van de gemeente. De combinatie van groen en water zorgt niet alleen voor een zeer bijzondere ruimtelijke ordening, maar zij vormt tevens een groene verbindingsweg naar het andere groen van het oostelijk buitengebied wat in het bestemmingsplan beschreven is als robuust groen. Met de bomen op de Lange Meent, Kasteeltuin, Volencampen, Plantage, boomgaarden en weide en akkergebieden langs de Achterweg. Reclamant vindt dat de bestemming van de oeverwal van de tussengracht hier groen moet blijven.

Op basis van de aangedragen bezwaren is reclamant tegen de aanbouw van de Fransche School en gekant tegen het voornemen de oeverwal langs de Lange Meent te bestemmen tot wijzigingsgebied ten behoeve van juist die verbouwing. In het bestemmingsplan is deze locatie uitdrukkelijk gekoppeld aan de Stichting Theater de Fransche School, die op deze plaats een uitbreiding wil realiseren. Als het theater op een andere plek in de stad gebouwd gaat worden, vindt reclamant dat de wijzigingsbevoegdheid hier dient te vervallen.

Antwoord gemeente

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Binnenstad is rekening gehouden met de eventuele ontwikkeling van het theater de Franse school. De uitgangspunten zijn bekend maar de daadwerkelijke onderzoeken zijn nog niet afgerond. Ook zijn de exacte afmetingen nog niet bekend. Vanwege deze redenen is ervoor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan om aan te geven dat de Fransche school in de toekomst zal gaan uitbreiden. Naar aanleiding van de zienswijze worden de randvoorwaarden aangevuld met de voorwaarde dat de goothoogte niet hoger dan 6 meter mag zijn en de maximale bouwhoogte niet hoger dan 11 meter mag bedragen.

De wijzigingsbevoegdheid is specifiek gekoppeld aan de uitbreiding van het theater de Fransche school. Dit betekent dat wanneer de Fransche school naar een andere locatie verplaatst wordt of van gebruik veranderd er van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik meer kan worden gemaakt. Bij de volgende wijziging van het bestemmingsplan Binnenstad wordt de wijzigingsbevoegdheid dan weer verwijderd.

Een wijzigingsbevoegdheid geeft randvoorwaarden waar het uiteindelijk ontwerp aan zal moeten voldoen. Door de vaststelling van het bestemmingsplan gaat de gemeenteraad akkoord met deze randvoorwaarden. Voor het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid voor geldt wordt een nieuw wijzigingsplan opgesteld dat door het college van B&W kan worden vastgesteld. Tijdens deze procedure is bezwaar en beroep mogelijk tegen de planologische wijziging van dit perceel.

In het Groenstructuurplan 2006-2016, koersen op verbindingen met kwaliteit, wordt het aanwezige groen in het stedelijke gebied van de gemeente beschreven. De stadsgrachten worden betiteld als linten in de groenstructuur van de binnenstad. Deze linten maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Culemborg. Op de, bij het Groenstructuurplan behorende verbeelding, is te zien dat de Schoteldoeksehaven en de Tussengracht behoren tot de Robuuste Groenstructuur en Water. Naast de cultuurhistorische waarde worden de stadsgrachten beschreven als groot belang voor de groenstructuur en vormen zij een goede ecologische dwarsverbinding.

Een citaat uit het Groenstructuurplan geeft aan dat gedane beschrijvingen onderzocht dienen te worden:

"Als een gebied beschreven is als "ecologisch waardevol" betekent dit niet dat, dat werkelijk zo is. Wat er met ecologisch waardevol bedoeld wordt is dat de omstandigheden van een gebied zo zijn, dat bijzondere flora en fauna er zich kunnen vestigen. Of dit ook werkelijk gebeurd is onbekend!"³

Het Groenstructuurplan moet daarom gezien worden als een handleiding bij werkzaamheden in het stedelijke gebied. In het Groenstructuurplan worden voor het gebied Schoteldoeksehaven/ Tussengracht geen knelpunten beschreven en aanbevelingen gedaan. Ook geeft het Groenstructuurplan niet aan dat de groenstructuur hier niet verbeterd kan worden of dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn in dit gebied. Bij werkzaamheden in de groenstructuur zal er dus per project onderzocht moeten worden of werkzaamheden zo uitgevoerd kunnen worden dat deze de groenstructuur versterken. Daarnaast zal er per project onderzocht moeten worden of de werkzaamheden geen schade toebrengen aan de groenstructuur en ecologische waarden.

"De afwegingen die in dit verband gemaakt worden, moeten aan de orde komen bij de bestuurlijke besluitvorming."⁴

Deze bestuurlijke afweging vindt plaats tijdens de uitvoering van het wijzigingsplan als invulling van de wijzigingsbevoegdheid. Deze zienswijze leidt tot de aanpassing van het bestemmingsplan Binnenstad.

³ Citaat uit het Groenstructuurplan 2006- 2016, Koersen op verbindingen met kwaliteit, pagina 280.

⁴ Citaat uit het Groenstructuurplan 2006- 2016, Koersen op verbindingen met kwaliteit, pagina 279.

Zienswijze 5

Samenvatting

Reclamant heeft een zienswijze ingediend namens de bewoners van de Visstraat 1 t/m 21. Reclamant heeft geconstateerd dat voor het perceel direct ten oosten van de huidige Fransche School wro-zone wijzigingsgebied 4 is opgenomen.

Reclamant geeft aan een inspraakreactie te hebben ingediend tijdens de inspraakperiode. Het antwoord op het bezwaar was dat er een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd zal gaan worden voor deze locatie en dat bezwaren pas dan aan de orde komen. Reclamant wil de gemeenteraad nu op de hoogte brengen van het feit dat bewoners tegen de wijziging zijn van de bestemming op dit perceel.

Reclamant geeft aan dat de huidige bestemming Groen is en dat de enige juiste bestemming is. Dit vanwege de specifieke en deels ondergrondse bouw van de woningen aan de Visstraat waardoor de woningen vrijwel direct grenzen aan dit perceel. Reclamant geeft aan tegen iedere vorm van bebouwing te zijn, de bestemming dient Groen te blijven.

Reclamant stelt dat de wijzigingsbevoegdheid direct gekoppeld is aan de Fransche School. Wanneer de geplande uitbouw van het theater niet doorgaat moet de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen.

Reclamant geeft een samenvatting van de eerder ingediende inspraakreactie. Daarin stelt reclamant:

- 1 dat de voorwaarden voor wijziging wro-zone-wijzigingsgebied 4 niet compleet is omdat het particulier belang niet voldoende aan bod komt. Gesteld wordt dat het in de voorwaarden alleen om publieke belangen gaat. Reclamant is van mening dat ook voorwaarden opgenomen dienen te worden die het belang van direct omwonenden betreffen.
- 2 Hinder voor direct omwonenden. Reclamant stelt dat een voorwaarde voor goed wonen het hebben van voldoende licht, uitzicht, zonlicht en privacy. De huidige bestemming Groen is in harmonie met de specifieke bouw van de huizen (gedeeltelijk onder straatniveau)

- 3 Reclamant geeft aan dat het zeer onwaarschijnlijk is dat er aan voorwaarde 6 uit de regels voldaan kan gaan worden. Zolang dit zo is, kan er geen wijzigingsprocedure voor dit gebied opgestart worden. Deze voorwaarde houdt in dat er doormiddel van een exploitatie overzicht aangetoond dient te zijn dat de wijzigingen binnen en aan het theater financieel-economisch haalbaar zijn.
- 4 Ten slotte stelt Reclamant dat er in de toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad geschreven wordt over de status van beschermd stadsgezicht die de binnenstad van Culemborg heeft. (de Schoteldoeksehaven heeft de status van monument!). Verder wordt er gesproken over het groen dat zo diep mogelijk de stad ingebracht moet worden. Reclamant stelt dat er in de wijzigingsprocedure met deze gemeentelijke aspecten rekening gehouden moet worden.

Antwoord gemeente:

De wens van reclamant om de bestemming Groen te handhaven wordt ter kennisgeving aangenomen. Ook wordt kennis genomen van het feit dat de bouw van de woningen aan de Visstraat gedeeltelijk onder straatniveau liggen. De wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan de Fransche school. Dit betekent dat als het theater de Fransche school naar een andere locatie verplaatst wordt of van gebruik veranderd er van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik meer kan worden gemaakt. Bij de volgende wijziging van het bestemmingsplan Binnenstad wordt de wijzigingsbevoegdheid dan weer verwijderd.

Het bestemmingsplan regelt alleen het gebruik en de bestemming van de gronden. De ontwikkeling qua maatvoering en vorm worden voorgelegd aan de Welstandscommissie en de Monumentencommissie. Daarnaast vinden er in het kader van het wijzigingsplan diverse onderzoeken plaats die zich richten op de leefomgeving zoals akoestische toetsing, luchtkwaliteit, lichtinval etc. De opgesomde randvoorwaarden waar het wijzigingsplan voor de Fransche school aan zal moeten voldoen wordt niet verder aangevuld. Onderzoeken die gedaan worden in de wijzigingsprocedure richten zich op de leefomgeving. Het plan wordt dan zo gerealiseerd dat voldaan wordt aan de wettelijk verplichtte normen.

Een van de gestelde randvoorwaarden is het overleggen van een exploitatieoverzicht. Als aan deze voorwaarde niet voldaan wordt, wordt de procedure voor het wijzigen van de bestemming niet doorgevoerd. Naar aanleiding van de zienswijze worden de randvoorwaarden aangevuld met de voorwaarde dat de goothoogte niet hoger dan 6 meter mag zijn en de maximale bouwhoogte niet hoger dan 11 meter mag bedragen.

Doordat de status beschermd stadsgezicht geldt voor het gehele gebied van de Binnenstad worden bouwaanvragen getoetst door zowel de Welstandscommissie als de Monumentencommissie, op deze wijze wordt zoveel mogelijk recht gedaan aan de status beschermd stadsgezicht.

Het gedeelte van de Schoteldoekse haven dat tot het Rijksmonument behoort, is het water. De kade en het aanwezige groen behoren tot de Robuuste groenstructuur uit het Groenstructuurplan 2006- 2016.

*Bij de beleidsvisie dat Groen zo diep mogelijk de stad ingetrokken dient te worden spelen ook de gebruikswaarde, esthetische waarden en de ecologische kwaliteit van de groenstrook een rol. Bij werkzaamheden in de groenstructuur zal er per project onderzocht moeten worden of werkzaamheden zo uitgevoerd kunnen worden dat deze de groenstructuur versterken. Daarnaast zal er per project onderzocht moeten worden of de werkzaamheden geen schade toebrengen aan de groenstructuur. (zie de beantwoording van zienswijze 4)
Deze zienswijze leidt tot de aanpassing van het bestemmingsplan Binnenstad.*

Zienswijze 6

Samenvatting

BeCu Beheer Bv beheert enkele panden in het ontwerpplan benoemde Centrum- 3 gebied van de stad. Reclamant stelt dat de bestemming Centrum-3 in het ontwerpplan nieuw te vestigen detailhandel uitsluit. Volgens reclamant is dat niet zinvol. Naar mening van reclamant is het echte winkelhart van Culemborg, Centrum-1, is veelal geheel bezet met winkels die zich een A 1 locatie kunnen veroorloven. En die ook nodig hebben voor hun formule en/of imago. Er is geen sprake van langdurige leegstand situaties in het Centrum-1 gebied. In de aanloopstraten naar het centrum kunnen nu ondernemingen vestigen die wel graag detailhandel willen bedrijven maar daarvoor geen A 1 locatie nodig hebben of het zich niet kunnen veroorloven vanwege de hogere huurprijzen.

Het is voor detaillisten moeilijk om betaalbare huisvesting te vinden. Een voorbeeld is de fietsplus winkel die zich nu vestigt op 't Jach. De winkel verhuist dus van bestemming Centrum-3 naar Centrum- 1 bestemming. Reclamant geeft aan dat dit in de toekomst niet meer mogelijk is. Startende detaillisten hebben tijd nodig om een winkel op te bouwen om een goed florerende winkel te kunnen exploiteren. Dit gaat niet met een in verhouding dure m² prijs.

Met het ontwerp bestemmingsplan treft u ook BeCu beheer Bv in haar exploitatie. Bij aankoop van Zandstraat 12 januari 2008 was er nog geen sprake van een vooraankondiging van een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor de binnenstad. Door de mogelijkheid te ontnemen Zandstraat 12 voor detailhandel te exploiteren, staat de aankoop prijs van dit pand niet in verhouding met de toekomstige huuropbrengsten. Bij taxatie van het pand in januari 2008 en na taxatie van het pand in oktober 2010 is er een verschil te zien van -20%. Door de makelaar wordt ervan uitgegaan dat het Centrum-3 gebied scenario een aangenomen feit is.

Reclamant vraagt of de Raad zich voldoende realiseert dat in haar voorgenomen ontwerpbestemmingsplan voor de Binnenstad ondernemers en startende detaillisten ernstig worden benadeeld.

Ten slotte vraagt reclamant met klem om nieuw vestiging voor detailhandel toe te staan. Wanneer dat niet mogelijk is, doet reclamant het verzoek om de bestaande panden met dienstverlening en aanverwante bestemmingen, zoals in Centrum- 3 genoemd worden, de bestemming detailhandel te handhaven.

Antwoord gemeente

De bestemming Centrum -3 staat bestaande detailhandel toe in de aanloop straten naar het centrum ondermeer de Prijssestraat en de Zandstraat. Het is mogelijk nieuwe detailhandel te vestigen op de percelen waar op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan detailhandel gevestigd is. Deze percelen staan aangegeven op de bij behorende inventarisatie kaart. Het bestemmingsplan Binnenstad geeft uitvoering aan eerder vastgesteld beleid.

Het pand Zandstraat 12 ligt in het gebied waar de bestemming Centrum-1 voor geldt. Binnen deze bestemmingsomschrijving is nieuw vestiging van detailhandel toegestaan. Er is geen sprake van ontnemen van het exploiteren van het pand ten behoeve van detailhandel.

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan Binnenstad.

Zienswijze 7

Samenvatting

Reclamant maakt pro-forma bezwaar tegen het ontwerp Beeldkwaliteitplan Binnenstad c.q ontwerpplan bestemmingsplan Binnenstad gelet op de onduidelijkheid daarvan.

Antwoord gemeente

*Door de Crisis- en herstelwet is het pro- forma indienen van zienswijzen niet meer mogelijk. Toch is reclamant in de gelegenheid gesteld om de zienswijzen nader te motiveren. Van deze mogelijkheid heeft reclamant geen gebruik gemaakt.
De zienswijze leidt niet tot de wijziging van het bestemmingsplan.*

Zienswijze 8

Samenvatting

Reclamant vraagt aandacht voor Oosterwal 38. In het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak groter dan in het ontwerp bestemmingsplan binnenstad. In het nieuwe plan is het dan niet meer mogelijk een woning op te richten op perceel 4907. Omdat dit in het vigerende bestemmingsplan wel tot de mogelijkheden hoort stelt reclamant dat er in de toekomst aanzienlijke waardevermindering van deze grond optreden zal. Reclamant vraagt om dit aan te passen.

Antwoord gemeente

In het geldend bestemmingsplan Tussengracht- Nieuwstad is op deze locatie een bebouwingsmogelijkheid opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast op dit punt omdat dit recht doet aan de nu geldende bouwmogelijkheden. De eigenaar is voornemens binnenkort de woning uit te breiden. Deze zienswijze leidt tot de aanpassing van het bestemmingsplan Binnenstad. De bestemming Wonen en het bouwvlak worden op verbeelding A, deelplangebied 4, voor de locatie Oosterwal 38 aangepast.

Zienswijze 9

Reclamant geeft aan dat de leefomgeving in het Bakelbos de laatste 10 tot 15 jaar veranderd is. Veel jongere bewoners komen in de wijk wonen in de vorm van startende gezinnen en tweeverdieners. Dit heeft er ruimtelijk toe geleid dat de tuinen van de woningen met de even nummers fors vergroot zijn, het auto gebruik is toegenomen en de woningen opgeknapt en ingrijpend verbeterd zijn.

Reclamant heeft geconstateerd dat in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad het perceel O364 de bestemming wonen had. In het daarop volgende ontwerp bestemmingsplan is de bestemming gewijzigd naar Agrarisch. In het bestemmingsplan “plan op onderdelen” had het perceel geen bestemming. Reclamant refereert naar een gesprek met de wethouder over de veranderde planologische situatie. Reclamant geeft aan dat het perceel onderhouden wordt doormiddel van een tractor met maaier en dat het perceel daardoor dienst kan doen voor sport en vrijetijdsgebruik. Om zowel het onderhoud en het vrijetijdsgebruik van het perceel goed mogelijk te maken en de behoefte aan parkeerplaatsen aan de straat in het Bakelbos te verlagen geeft de huidige bestemming in het ontwerpbestemmingsplan veel beperkingen.

Reclamant verzoekt de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bestemming van het perceel O364 als volgt te wijzigen:

1. Voor de bouwhoogte van erf en terreinafscheidingen de regels voor wonen te laten gelden;
2. De bouw van agrarische hulpgebouwen toe te staan middels een normale vergunningaanvraag en niet via ontheffing;
3. De bouw van parkeergelegenheid toe te staan;
4. Het te bebouwen oppervlak tot 10% van het perceeloppervlak toe te staan om zowel de agrarische hulpgebouwen als de parkeergelegenheid mogelijk te maken;
5. Tuinen, erven en verhardingen toe te staan;
6. Groenvoorzieningen inclusief speelvoorzieningen toe te staan.

Antwoord gemeente

In de loop der tijd zijn de tuinen voor de woningen aan het Bakelbos met oneven nummers vergroot. De tuinen worden in het bestemmingsplannen Binnenstad bestemd met de bestemming wonen. Reclamant heeft ook een perceel achter deze tuinen in bezit kadastraal bekend als O 364. Dit perceel is per abuis bestemd met de bestemming wonen in het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad.

Het perceel ligt achter enkele tuinen van de woningen aan het Bakelbos. In dit gebied is ervoor gekozen om geen mogelijkheden te creëren ten behoeve van de functie wonen. Binnen de woonfunctie is het mogelijk een bijgebouw op te richten van 100m². In het ontwerpbestemmingsplan is deze situatie gecorrigeerd en heeft het perceel de Agrarische bestemming gekregen zoals dat ook geregeld is in het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Binnenstad zijn globale bestemmingen. Er worden per bestemming meerdere ruimtelijke functies geregeld zodat er niet op kavelniveau bestemd wordt.

De voorgestelde aanpassingen zijn vanwege deze reden te specifiek en passen niet in de bestemming Agrarisch. Dit betekent dat de voorgestelde aanpassing voor terreinafscheidingen (1), agrarische hulpgebouwen (2), het bebouwen van 10% van het perceelsoppervlak(4), het realiseren van tuinen erven en verhardingen (5) en het toestaan van groenvoorzieningen en speeltoestellen (6), niet worden opgenomen. Het aanleggen van parkeervoorzieningen (3) is toegestaan binnen deze bestemming.

De bestemming "Agrarisch" heeft als doel de scheiding tussen landschappelijk en stedelijk gebied als zijnde beschermd stadsgezicht te beschermen.

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan Binnenstad.

Zienswijze 10

Samenvatting

Het waterschap geeft aan dat de gemaakte opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad goed zijn verwerkt.

Het waterschap heeft geen opmerkingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad.

Antwoord gemeente:

Ter kennisgeving aangenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan Binnenstad.

4. Ambtshalve wijzigingen

1. de Regels van het bestemmingsplan zijn aangepast aan de terminologie van de Wabo.
2. in de Toelichting en de Regels van het bestemmingsplan wordt een passage over het uitsluiten van bebouwingsmogelijkheden in de Volencampen uit cultuurhistorische overwegingen opgenomen. De volgende teksten zijn toegevoegd:

In de Toelichting is de volgende tekst opgenomen:

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 Welstandnota 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 opgenomen als: "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.

In artikel 3.3 van de Regels wordt lid e toegevoegd:

Deze omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor de gronden gelegen tussen de Van Pallandtreet, de Wilhelminadreef, de Waldeck Pyrmontdreef en de Elisabethdreef.

3. in de Toelichting op pagina 18 wordt de beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid voor 't Buitenhof en Hart van Nieuwstad verwijderd omdat de tekst achterhaald is. Het bestemmingsplan 't Buitenhof is op 17 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan 't Buitenhof is als bestaande situatie opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad. De wijzigingsbevoegdheid voor het gebied Hart van Nieuwstad is in de inspraak procedure uit het plan gehaald. Voor dit gebied is een zelfstandige wijzigingsprocedure doorlopen. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Hart van Nieuwstad op 9 december 2010 vastgesteld.

4. in de bestemming 'Wonen' op pagina 34, artikel 19.2.1, wordt het opsommingsteken 'a' verwijderd.
5. voor de bestemmingen Wonen, Centrum I, II en III wordt in de Regels een ontheffing van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg toegevoegd;
6. de dubbelbestemming "Waarde- Beschermd stadsgezicht" wordt aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State gedaan op 21 juli 2010. De bouwregels worden aangevuld door toe te voegen dat burgemeester en wethouders doormiddel van een ontheffing bebouwing kunnen toestaan die de kenmerken en karakteristieken van de bestaande situatie kunnen veranderen;
7. in de bestemming 'Groen', Artikel 10,1 lid b van de Regels, wordt de zin veranderd in 'een park en evenementen ter plaatse van de aanduiding park';
8. in de bestemming 'Maatschappelijk', artikel 11 van de Regels, onder c, pagina 24, wordt de horecacategorie vijf (V) toegevoegd. Deze categorie staat nader beschreven op pagina 4 van de Regels;
9. artikel 23.2 lid c, artikel 24.2 lid c, artikel 27.4.2 lid c en artikel 33. c lid 3 van de Regels worden verwijderd omdat deze regels dubbel in het artikel voorkomen of in de Wro voldoende geregeld zijn;
10. op Verbeelding A, deelplangebied 4, voor het perceel van de Jozefschool wordt het bouwvlak aangepast zodat de geplande uitbreiding uitgevoerd kan worden;
11. op Verbeelding A wordt binnen de bestemming 'Wonen' de bouwaanduidingen 'aeg', 'gs', 'tae' en 'vrij' opgenomen die in de Regels onder artikel 19.2.2 lid a, nader beschreven worden.

5. Samenvatting wijzigingen

Het bestemmingsplan Binnenstad en het beeldkwaliteitplan binnenstad Culemborg zullen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden aangepast.

De volgende wijzigingen zullen worden doorgevoerd:

Het beeldkwaliteitplan zal op de volgende punten gewijzigd worden:

1. de zin op pagina 7 wordt aangepast voor wat betreft muurhuizen;
2. de zin op pagina 11 wordt anders geformuleerd;
3. de tekst op pagina 21 wordt aangevuld met "En onderdeel uitmaakt van de EHS";
4. in de tekst op pagina 29 worden Oostzijde en Westzijde aangepast met betrekking tot de Noordergracht;
5. op pagina 22 wordt de zin "dus geen Lekboulevard!" verwijderd;
6. de tekst op pagina 21 wordt aangevuld met "En onderdeel uitmaakt van de EHS".

Het bestemmingsplan binnenstad zal op de volgende punten gewijzigd worden:

1. op verbeelding 4 wordt voor het perceel Molenwal 34 de bouwaanduiding "aeg" opgenomen;
2. de bestemming Wonen en het bouwvlak worden op verbeelding 4 voor de locatie Oosterwal 38 aangepast;
3. de randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid voor de Fransche school worden aangevuld met de voorwaarde dat de goothoogte niet hoger dan 6 meter mag zijn en de maximale bouwhoogte niet hoger dan 11 meter mag bedragen.

Het bestemmingsplan Binnenstad wordt op de volgende punten ambtshalve gewijzigd:

1. de terminologie van het bestemmingsplan wordt aangepast op de terminologie van de Wabo;
2. in de Toelichting en de Regels, artikel 3.3, van het bestemmingsplan wordt een passage over het uitsluiten van bebouwingsmogelijkheden in de Volencampen uit cultuurhistorische overwegingen opgenomen;
3. in de Toelichting op pagina 18 wordt de beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid Buitenhof en Nieuwstad verwijderd omdat deze tekst achterhaald is;

4. in de bestemming 'Wonen' op pagina 34, artikel 19.2.1, wordt het opsommingsteken 'a' verwijderd.
5. voor de bestemmingen Wonen, Centrum I, II en III wordt in de Regels een ontheffing van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg toegevoegd;
6. de dubbelbestemming "Waarde- Beschermd stadsgezicht" wordt aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State gedaan op 21 juli 2010. De bouwregels worden aangevuld door toe te voegen dat burgemeester en wethouders doormiddel van een ontheffing bebouwing kunnen toestaan die de kenmerken en karakteristieken van de bestaande situatie veranderen;
7. in de bestemming 'Groen', Artikel 10,1 lid b van de Regels, wordt de zin veranderd in 'een park en evenementen ter plaatse van de aanduiding park';
8. in de bestemming 'Maatschappelijk', artikel 11 van de Regels, onder c, pagina 24, wordt de horecacategorie V toegevoegd;
9. artikel 23.2 lid c, artikel 24.2 lid c, artikel 27.4.2 lid c en artikel 33. c lid 3 van de Regels worden verwijderd omdat deze regels dubbel in het artikel voorkomen of in de Wro voldoende geregeld zijn;
10. op Verbeelding A, deelplangebied 4, voor het perceel van de Jozefschool wordt het bouwvlak aangepast zodat de geplande uitbreiding uitgevoerd kan worden;
11. op Verbeelding A wordt binnen de bestemming "Wonen" de bouwaanduidingen 'aeg', 'gs', 'tae' en 'vrij' opgenomen die in de Regels onder artikel 19.2.2 lid a, nader beschreven worden.