

Bestemmingsplan Culemborg-West



Culemborg



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Culemborg-West

Inhoud

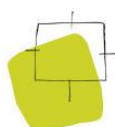
Toelichting

Regels

Verbeelding

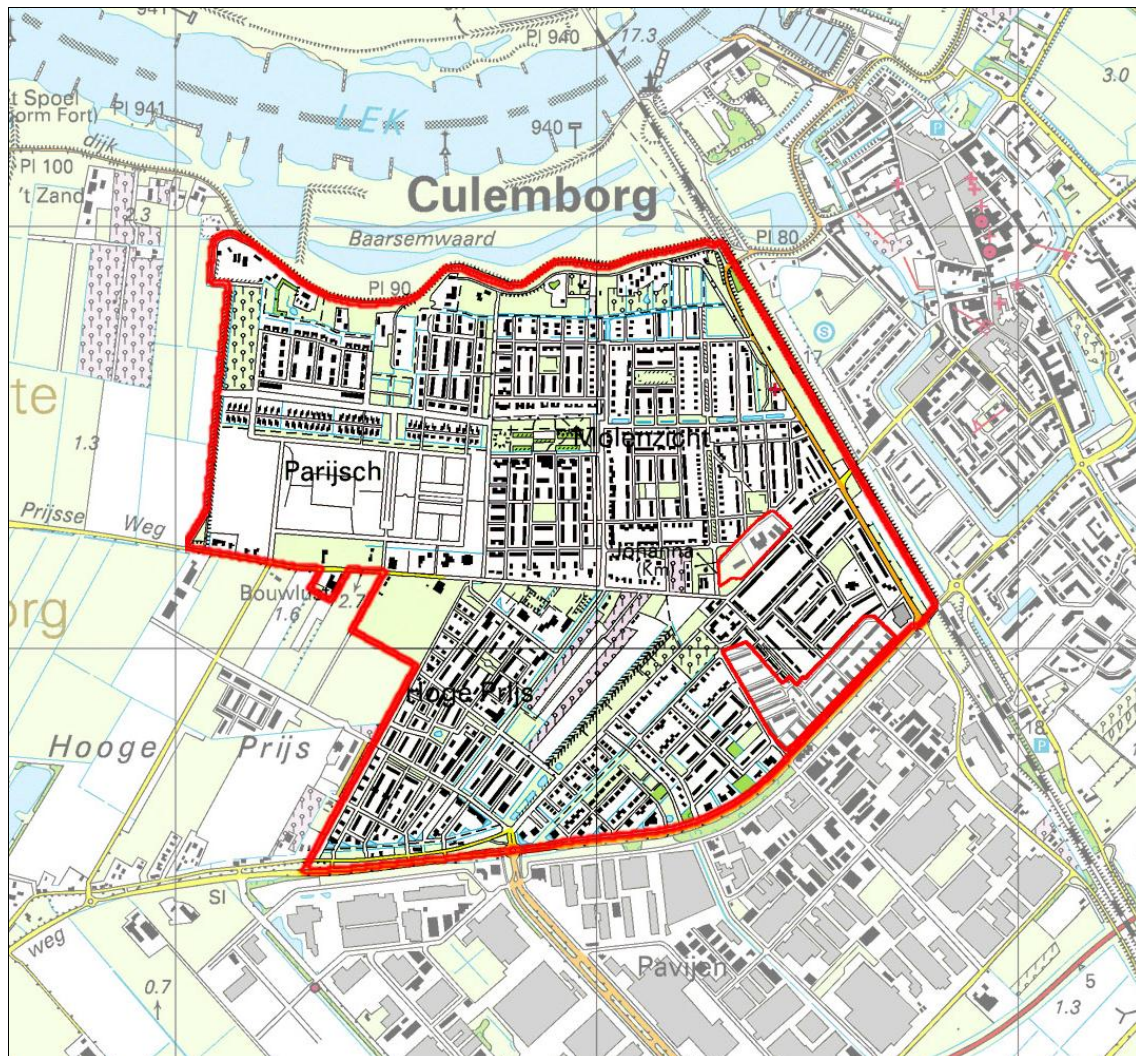
20 december 2012

Projectnummer 034.00.02.35.10



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Algemeen	9
1.2	Plangebied ligging en omvang	9
1.3	Leeswijzer	10
2	Bestaande situatie	11
2.1	Historie	11
2.2	Structuur van het plangebied	11
2.3	Wonen	12
2.4	Bedrijven en kantoren	12
2.5	Detailhandel, dienstverlening en horeca	13
2.6	Maatschappelijke voorzieningen	13
2.7	Verkeer	14
2.8	Groen	18
2.9	Cultuurhistorische waarden	20
2.10	Nieuwe ontwikkelingen	22
3	Beleidskader	23
3.1	Ruimtelijk beleid	23
3.2	Waterbeleid	25
4	Uitvoerings-aspecten	29
4.1	Archeologie	29
4.2	Bodemkwaliteit	31
4.3	Externe veiligheid	31
4.4	Geluidhinder	33
4.5	Luchtkwaliteit	35
4.6	Milieuhinder bedrijven	36
4.7	Natuurwaarden	36
4.8	Molenbiotoop	38
4.9	Infrastructuur (overig)	39
5	Wijze van bestemmen	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Nadere toelichting op de planregels	42
5.2.1	Inleidende regels	42
5.2.2	Bestemmingsregels	42
5.3	Bestemmingen	43
6	Procedures	51
6.1	Inspraak en vooroverleg	51
6.2	Zienswijzen	52
6.3	Handhaving	52

7	Economische uitvoerbaarheid	55
7.1	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2	Planschade	55

Inleiding

1.1

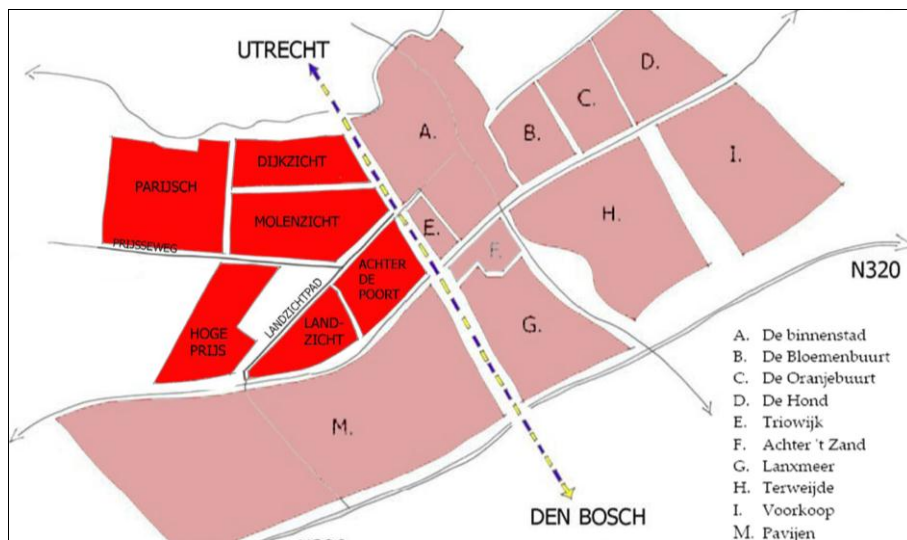
Algemeen

Culemborg heeft een meerjarenschema opgesteld voor het herzien van verouderde bestemmingsplannen. In het voorliggende bestemmingsplan Culemborg-West komen de wijken in Goilberdingen (Dijkzicht, Molenzicht, Landzicht en Hoge Prijs), Parijsch-Noord en Achter de Poort aan de orde. De geldende bestemmingsplannen zijn vooral op ontwikkeling gericht, terwijl er nu behoefte is aan een beheerregeling en aan ruimte voor 'reguliere' vraagstukken. Bovendien hebben zich ontwikkelingen voorgedaan die afwijken van de geldende bestemmingsplannen en zijn er ook nu enkele nieuwe ontwikkelingen voorzien, waarvoor een planologisch-juridische regeling gewenst is.

De herzieningsopgave wordt tevens benut om tot een afstemming van de bestemmingsregelingen binnen de gemeente Culemborg te komen en om te voldoen aan de nieuwste eisen vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en dergelijke.

1.2

Plangebied ligging en omvang



Ligging plangebied en overige wijken in Culemborg (bron: Groenstructuurplan Culemborg)

Het plangebied is gelegen ten westen van de historische binnenstad van Culemborg. De noordelijk grens van het gebied wordt gevormd door de dijk en uiterwaarden van de Lek. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd

door de spoorlijn Utrecht-Den Bosch. De Wethouder Schoutenweg vormt de zuidelijke grens. Aan de zuidwestzijde heeft een verdere uitbreiding plaats (Parijsch-Zuid), terwijl het aan de noordwestzijde grenst het open landelijke gebied.

Voor twee locaties in de wijk (Jan van Riebeeckstraat en de Plantsoenenbuurt) zijn plannen voor herstructurering. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, worden voor deze locaties afzonderlijke bestemmingsplanprocedures gevolgd. Beide locaties zijn dan ook geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan.

1.3

Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel de bestaande situatie vast te leggen. Hierdoor is er in principe geen sprake van nieuw gevormd beleid. Dit heeft tot gevolg dat het ook niet nodig is om uitgebreid het provinciaal en overig gemeentelijk beleid in dit document te bespreken. Indien er sprake is van een ontwikkeling of wijziging van geformuleerd beleid is hiervan melding gemaakt.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande (functionele) situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven wat het beleidskader is voor de ontwikkelingen die in het gebied spelen. In hoofdstuk 4 zullen vervolgens de uitvoeringsaspecten bij het plan aan bod komen.

De hoofdstukken 5 en 6 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

Bestaande situatie



2.1

Historie

Culemborg vormt een oude nederzetting aan de Lek; een Bastidestad met een omwalling/ommuring en een stadsgracht. In de loop van de negentiende eeuw verrezen buiten de stadsgrachten her en der woningen en bedrijven, met name langs de uitvalswegen. Begin 20^{ste} eeuw kreeg Culemborg zijn eerste seriematige uitbreiding buiten de stadsgrachten. Langs de singels verrezen enerzijds vrijstaande woningen en villa's en anderzijds rijtjes arbeiderswoningen.

Na de Tweede Wereldoorlog breidde Culemborg fors uit. Vanaf de jaren '50 verrezen aan de westzijde (het voorliggende plangebied) en de zuidoostzijde grote uitbreidingswijken met een heldere structuur en uitvoering. Aan de zuidwestzijde van het station, waar zich in de loop der tijd al nijverheid en industrie had gevestigd, ontwikkelde zich een groot bedrijventerrein Pavijen, waarvan thans fase V in ontwikkeling is. Aan de oostzijde van het station had een bijzondere invulling plaats: Eva-Lanxmeer. De ontwikkeling daarvan nadert zijn 'voltooing'. Thans heeft aan de westzijde van Culemborg een verdere uitbreiding met woningbouw plaats (Parijsch-Zuid).

2.2

Structuur van het plangebied

Bij de ontwikkeling van het plangebied zijn de bestaande bebouwing, verkavelingstructuur, waterlopen, wegen en beplanting zoveel mogelijk behouden gebleven. Hierdoor is in de huidige structuur van het plangebied nog duidelijk het bestaande verkavelingspatroon te zien, zoals dat rond het jaar 1000 is ontstaan.

Tussen de Goilberdingerdijk en de Pijsseseweg staan de kavels loodrecht op de dijk. Tussen de Pijsseseweg en de Wethouder Schoutenweg ligt het verkavelingspatroon loodrecht op de Meerkade. De lijnen in het plangebied volgen in belangrijke mate de noord - zuid lopende ontwateringsrichting. Die lijnen en de lijnen haaks daarop zijn structurerend voor de stedenbouwkundige opzet, in de vorm van de ontsluiting en de groen- en waterstructuur. Dat leidt tot een heldere opzet, met direct en intensief contact vanuit de woningen met de groene context.

De Goilberdingerdijk, Prijsseweg en de Wethouder Schoutenweg zijn belangrijke historische verbindingen tussen de binnenstad en het omliggende buitengebied. Aan deze routes zijn uiteenlopende functies en gebouwen aanwezig, in een royale groene setting. Daarbij heeft het oorspronkelijke agrarische karakter aan de Goilberdingerdijk plaats gemaakt voor een bijzonder woonmilieu. Centraal in het plangebied ligt, ten zuidwesten van de molen 'Johanna' uit 1878, een fraaie open terrein met een boomgaard, volkstuinten en openbaar groen.

2.3

Wonen

Na de uitbreidingen vanaf de jaren vijftig in Achter de Poort, vormen Goilberdingen en Parijsch-Noord de belangrijkste uitbreiding van Culemborg van de afgelopen decennia. De wijken hebben voornamelijk een woonfunctie met voornamelijk grondgebonden woningen met vaak ruime tuinen. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit rijtjeswoningen en twee-onder-eenkappers.

Her en der in de wijk en langs de Goilberdingerdijk komen vrijstaande woningen voor. Verspreid door de wijk komen ook enkele appartementengebouwen voor. In de wat oudere wijk Achter de Poort, komen nog enkele portiekflats voor.

Voorheen was aan het Dinkelpad een woonwagenlocatie aanwezig. Dat wordt afgebouwd, waarna er mogelijkheden zijn voor reguliere woningbouw.

2.4

Bedrijven en kantoren

Aan de rand van het plangebied komen enkele bedrijven voor. Aan de Goilberdingerdijk is een handelsonderneming gevestigd. Op de hoek van de Otto van Reeslaan en de Wethouder Schoutenweg is garagebedrijf met een benzinestation (zonder lpg) gevestigd. Verder komen aan de Prijsseweg percelen voor met een gemengd gebruik met bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en woningen. Tevens is aan de Jan van Riebeeckstraat kleinschalige bedrijvigheid gevestigd.

Langs het centrale deel van de Wethouder Schoutenweg is een reeks van kantoorpanden aanwezig. Een kavel in die reeks is nog niet ingevuld, maar dat wordt met het voorliggende bestemmingsplan wel mogelijk gemaakt. Verder zijn kantoorfuncties aanwezig aan het zuidelijke deel van de Belle van Zuylenlaan en aan de zijde van de spoorlijn.

Verder komen verspreid over de wijk praktijkruimten van aan huis verbonden beroepen voor. Dat is conform het gemeentelijke beleid op dit punt.

Aan de Irene Vorrinkstraat zijn op de begane grond van drie woonblokken bedrijfjes gevestigd. Het gaat daarbij niet om aan huis verbonden activiteiten, zodat daarvoor een afzonderlijke bestemmingsregeling nodig is.

2.5

Detailhandel, dienstverlening en horeca

Aan de Prijsseweg is het winkelcentrum Parijsch gelegen. Het centrum biedt een gevarieerd aanbod voor de dagelijkse behoeften. Zo zijn er in het centrum onder andere een supermarkt, drogisterij, bakker, slager en cafetaria gevestigd. Er komen ook enkele dienstverlenende bedrijven voor, zoals een kapper, reisbureau, dierenkliniek en apotheek.

Op basis van het geldende bestemmingsplan Parijsch Centrumzone 1e fase zijn hier naast detailhandel en dienstverlening ook maatschappelijke voorzieningen, kantoren en woningen toegelaten. Daarbij is in dat verband de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel begrensd op 3.800 m². Op dit moment heeft nader distributieplanologisch onderzoek plaats of er met de in gang gezette uitbreiding (Parijsch-zuid) een grotere omvang van de detailhandel gewenst is. Op basis van de resultaten van dat onderzoek kan een bijstelling van dat maximum plaats hebben.

Daarnaast komt op de hoek van de Oude Rekemerstraat en Schoolhof West een horecavoorziening voor. Het betreft een cafetaria met horecacategorie 1.

2.6

Maatschappelijke voorzieningen

Op diverse plekken in de wijk komen maatschappelijke voorzieningen voor. Dat betreft vooral basisscholen, maar recent is aan de Prijsseweg ook een kerk gerealiseerd. Nabij het winkelcentrum Parijsch bevindt zich bovendien een kinderdagverblijf. Verder heeft ook de molen een maatschappelijke functie.

In 2009 heeft de gemeente Culemborg een bestemmingsplan vastgesteld, waarmee de bouw van een Turkse Moskee en een drietal woningen aan de Rietveldseweg mogelijk wordt gemaakt. De moskee is inmiddels gerealiseerd en op 11 juni 2011 officieel in gebruik genomen.

2.7

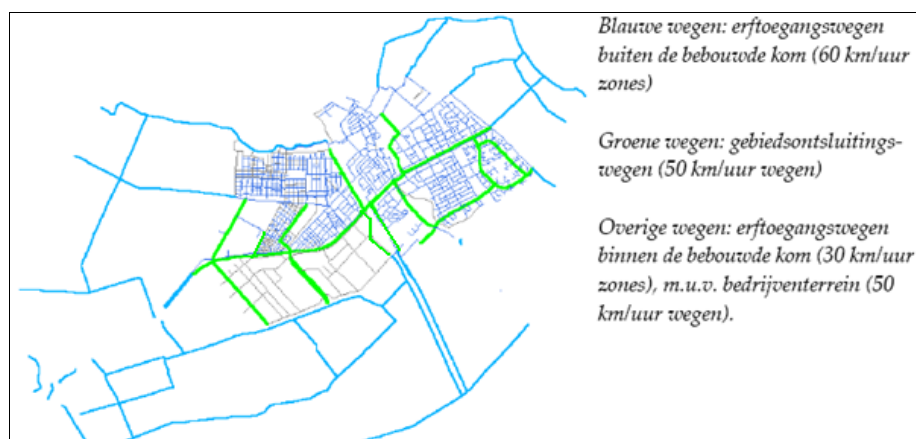
Verkeer

Hoofdnetwerk auto

WEGCATEGORISERING:

Op 20 december 2001 is de Culemborgse wegcategorisering door de raad vastgesteld. In de nota 'Categorisering wegennet Culemborg. Een duurzaam veilige wegindeling' zijn de Culemborgse wegen ingedeeld in type weg (gebiedsontsluitingsweg of erftoegangsweg).

- De gemeentelijke wegen buiten de bebouwde kom zijn allen als erftoegangsweg met een snelheidsregime van 60 km/uur gecategoriseerd.
- De hoofd(auto)structuur binnen de kom wordt gevormd door de gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur wegen).
- Het wegenpartoon is te vergelijken met een kam waarbij de provinciale weg N320 de rug van de kam vormt en de gebiedsontsluitingswegen vormen de tanden. (Bron: Nota Gebiedsontsluitingswegen p. 10).



Kamstructuur: Centrale as wethouder Schoutenweg met noord-zuid 'inprikkers' Bron: Nota gebiedsontsluitingswegen 2008)

De externe auto-ontsluiting van de stad (de route van en naar Culemborg) wordt in noord-zuid richting ontsloten. De interne as wordt gevormd door de Wethouder Schoutenweg/Stationssingel/Weidsteeg.

De overige wegen binnen de bebouwde kom zijn erfdoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. De wegen op het bedrijventerrein Pavijen vormen hierop een uitzondering. In verband met de activiteiten die daar plaatsvinden, zijn alle wegen in Pavijen als 50 km/uur weg benoemd.

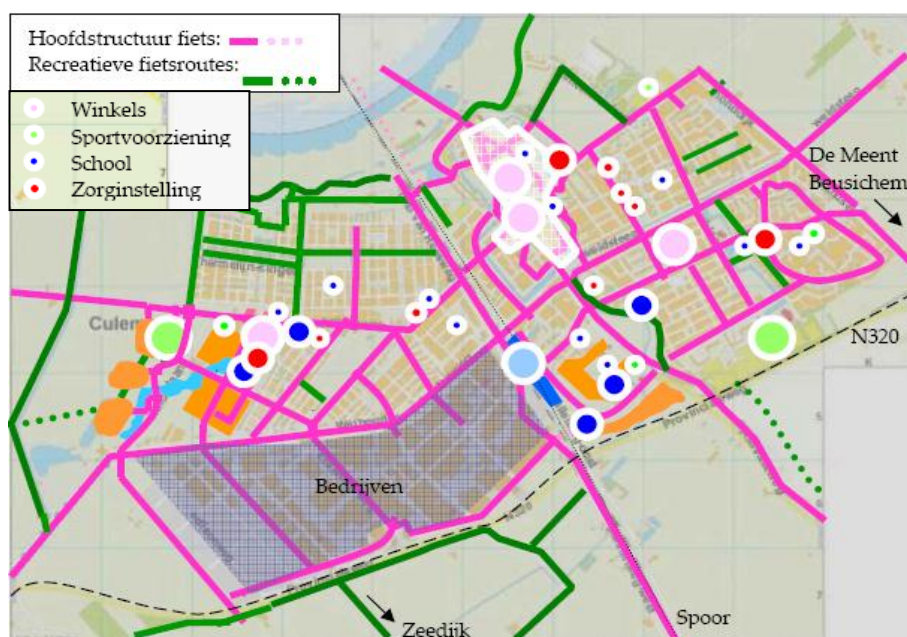
In de nota die ten grondslag ligt aan de wegcategorisering is een aantal uitgangspunten opgenomen ten behoeve van de bereikbaarheid en veiligheid:

- De ontsluitingsweg loopt vanuit de wijk zo direct mogelijk naar de N320;
- Een interne ontsluitingsroute mag niet leiden tot sluipverkeer of onveilige situaties;
- Een ontsluitingsfunctie is in principe alleen toegewezen aan wegen die hiervoor voldoende ruimte bieden;

- Wegen die geen deel uitmaken van de ontsluitingsstructuur zijn per definitie verblijfsgebieden;
- Pavijen is geen verblijfsgebied (er blijft hier dus een snelheidsregime van 50 km/uur), gezien de activiteiten op het terrein en het type verkeer dat er rijden;
- Indien doorstroming op een ontsluitingsroute ten koste gaat van verkeersveiligheid, bijvoorbeeld door ruimtegebrek, heeft het behouden van verkeersveiligheid de absolute voorkeur.

Er wordt in deze nota geen evaluatie gegeven van de door de raad vastgestelde wegcategorisering. Er worden dus geen voorstellen gedaan wegen op te waarderen tot gebiedsontsluitingsweg of af te waarderen tot erftoegangsweg. Opwaardering kan leiden tot problemen met betrekking tot de geluidscontouren, waardoor in de praktijk ombouw niet of slechts met rigoureuze maatregelen kan plaatsvinden. Dit is dan ook de reden om terughoudend te zijn met afwaarderen, omdat bij nader inzien later weer terug gaan bijna niet meer mogelijk wordt. De 2e ontsluiting van Parijsch is in de nota nog niet opgenomen. (Bron: Nota Gebiedsontsluitingswegen, p. 11)

Fietsnetwerk



FIETSBELEIDPLAN

Fietsnetwerk met veelal Oost-west verbindingen, o.a. Prijsseweg (bron: Fietsbeleidsplan (2008))

De hoofdstructuur voor de fiets komt voor een belangrijk deel overeen met de gebiedsontsluitingswegen. Fietsbewegingen zijn vooral oost-west gericht. Omdat gebiedsontsluitingswegen de hoofdwegen in de stad zijn, hebben deze wegen meerdere functies. In principe kunnen deze functies prima samengaan, mits de infrastructuur goed vormgegeven wordt. Fietzers kunnen veel profijt hebben van beter vormgegeven gebiedsontsluitingswegen (Bron: Nota Gebiedsontsluitingswegen, p. 12).

Uit de discussie in de raad naar aanleiding van de Startnota GVVP (Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan) is naar voren gekomen dat de fiets als voorkeursvervoermiddel gezien moet worden voor de korte afstand. Fietsgebruik moet gestimuleerd worden met positieve maatregelen. In de startnota staat dat bevoordeling van fietsers in bepaalde gevallen geoorloofd is. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het voorrang geven aan fietsers ten opzichte van de auto, snelle en comfortabele fietsroutes (fijnmazig netwerk), de auto via de hoofdstructuur laten rijden, goede stallingmogelijkheden enzovoorts. Zo ontstaat het streefbeeld dat men de fiets gebruikt wanneer het kan en de auto als het echt moet. Het stimuleren van het fietsgebruik mag echter niet ten koste gaan van het autoverkeer. Comfortverhoging is hierbij een speerpunt (Bron: Fietsbeleidsplan, p.9).

Het knippen van autoroutes is op dit moment niet aan de orde. In Culemborg zijn dergelijke maatregelen al op diverse plaatsen genomen. Zo kan gedacht worden aan de Prijsseweg, Landzichtweg, de Frederik van Eedenlaan en diverse fietsvoorzieningen in Voorkoop.

Niet al deze maatregelen zijn herkenbaar als pro fiets maatregelen. Wanneer er nog meer knippen aangebracht zouden worden kan het zijn doel voorbij schieten. Het vergroten van de verblijfsgebieden in Culemborg is eveneens weinig zinvol: een weg heeft een bepaalde functie vanuit gebruik en uit de praktijk blijkt dat dergelijke verkeersstromen niet altijd goed te sturen zijn.

De gemeente wil zich echter wel inspannen om het fietsen aantrekkelijker te maken door goede fietsvoorzieningen te realiseren. Hiervoor zijn grote investeringen nodig, die deels gepaard gaan met het realiseren van andere doelstellingen (bijv. verkeersveiligheid op 50 km/wegen) of ruimtelijke projecten. Een hogere ambitie betekent auto-ontmoediging en het aanwenden van meer financiële middelen. Daarom lijkt een streefgetal van een stijging naar 40% in het jaar 2014 realistischer (beleidsperiode van 8 jaar). Deze stijging zou ten koste moeten gaan van autoritten binnen Culemborg; de fiets moet vaker gepakt worden voor bijvoorbeeld kleine boodschappen, het brengen en halen van kinderen van en naar school, bezoek van de sportclub of andere sociale en recreatieve activiteiten.

De Fietsbalans kan gezien worden als een 0-meting. Door later nog eens een Fietsbalans uit te voeren kan onderzocht worden wat de effecten van de inspanningen op het gebied van fietsbeleid zijn. (Bron: Fietsbeleidsplan, p. 15-16).

Een goede inrichting van fietsinfrastructuur, waaronder duidelijke voorrangregelingen, moet het gevoel van veiligheid verhogen. Fietsers zullen kiezen voor de hoofdfietsstructuur, auto's moeten zo veel mogelijk over de hoofdautotostructuur rijden. Overigens kan een weg zowel deel uitmaken van de hoofd-

autostructuur als de hoofdfietsstructuur. Een voorbeeld hiervan is de Rijksweg. (Bron: Fietsbeleidsplan, p. 23)

Beleidspunten infrastructuur

Door de gemeenteraad zijn in haar vergadering van 27 maart 2008 een aantal beleidspunten geformuleerd die betrekking hebben op de verkeersstructuur van het plangebied Culemborg West.

1. De Vianensepoort blijft opengesteld voor autoverkeer. Onderzocht wordt hoe de veiligheid van fietsers en voetgangers in de poort verbeterd kan worden door bijvoorbeeld een andere inrichting van de aanwezige ruimte.
2. Er wordt actief gestreefd naar (een) extra spooronderdoorgang(en) voor de fiets. Potentiële locaties zijn de Luthulisingel, Vianensepoort, en het stationsgebied. Er is nog geen gezamenlijke voorkeur uitgesproken voor een locatie en voor welke groep verkeersdeelnemers. Vanwege de hoge investeringskosten wordt gestart met het sparen voor een extra tunnel. Kansen die zich voordoen worden aangegrepen.
3. Het fietsgebruik moet aangemoedigd worden door comfortabele, veilige, doorgaande fietsroutes (infra). Het autogebruik wordt ontmoedigd, maar niet onmogelijk gemaakt.
4. De wens is om een vrijliggende hoofdfietsroute te realiseren van oost naar west. In 30 km/h zones krijgt deze route voorrang, bij kruisingen met gebiedsontsluitingswegen wordt deze afweging later gemaakt bij de uitwerking.
5. In het fietsbeleid ligt de prioriteit bij het bewerkstelligen van één comfortabele oost-west route en op aparte fietsvoorzieningen langs gebiedsontsluitingswegen en minder op comfort bij andere fietsverbindingen.
6. Gestreefd wordt naar een vrijliggend fietspad op de Prijsseweg van Diefdijk tot aan Jan van Riebeeckstraat.
7. Het Bouwlustpad en het Welmoet Wijnaendts Franckenpad krijgen voorrang op de zijwegen in Goilberdingen en Parijsch.
8. Indien (nog) geen ruimte is voor vrijliggende fietspaden langs gebiedsontsluitingswegen, wordt de snelheidslimiet in principe niet terug gebracht naar 30 km/h: er geldt "Nee, tenzij". Bij de uitwerking kan die afweging gemaakt worden.
9. De blocker op de Prijsseweg heeft zijn nut bewezen. Tijden zijn echter veranderd en daarom kan de blocker verwijderd worden, mits er afdoende snelheidsremmende maatregelen getroffen worden.
10. De blocker wordt niet verplaatst naar het buitengebied.
11. De dwarsverbindingen tussen Goilberdingen en Parijsch gelijktijdig open stellen voor autoverkeer met uitzondering van de doorgang Reelaan, dus: Eemweg/Kerkuilweg, en Papiermolenweg/Hermelijnsingel. Doorgang voor auto's wordt mogelijk, maar niet gemakkelijk gemaakt. Er moet goed naar de veiligheid, in het bijzonder rond de voorzieningen, worden gekeken.
12. In schoolomgevingen hoeven de parkeerplaatsen niet direct voor de deur te liggen; de fiets krijgt hier meer prioriteit. Veiligheid staat bovenaan bij de uit te werken maatregelen.

13. De Goilberdingerdijk kan voor evenementen tijdelijk afgesloten worden. Voor het autoluw maken van de Goilberdingerdijk lijkt geen meerderheid te zijn. (Bron: Fietsbeleidsplan p. 34-35).

Parkeren

Het wegensysteem is over het algemeen goed in staat om de verkeers- en parkeerdruk op te vangen. In het plangebied wordt zowel op eigenterrein als in de openbare weg en parkeerruimte.

Spoorlijn

Aan de oostzijde van het plangebied loopt de spoorlijn van het intercitytraject Utrecht - Den Bosch. Ter hoogte van het plangebied bevindt de spoorlijn zich op een dijk, in verband met de nabijgelegen spoorbrug over de Lek.

2.8

Groen

Culemborg heeft een goede reputatie op het gebied van het openbaar groen. Er wordt door bestuurders, bewoners en diverse organisaties veel waarde aan gehecht. Er is aandacht voor de duurzame inrichting van de buitenruimte en bij uit- en inbreidingsplannen wordt zorgvuldig naar de verhouding tussen 'groen', 'rood' en 'blauw' gekeken. Het Groenstructuurplan 2006-2016 is een nota die tot doel heeft de Culemborgse groenstructuur te behouden en waar mogelijk te versterken.

Het groen in het noordelijk deel van het plangebied (de wijken Dijkzicht, Molenzicht en Parijsch-Noord), ten noorden van de Prijsseweg, is in samenhang met de landschappelijke onderlegger ontworpen en bestaat uit groene lijnen en plekken die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. De groene plekken en de groene linten met een behoorlijke maat behoren tot de hoofdgroenstructuur.

Belangrijke groene plekken in dit noordelijke deel zijn:

- De fraaie oude hoogstamboomgaard die in het noordwesten de overgang vormt tussen de wijk en het buitengebied.
- De Bosboomgaard in het verlengde van de Luthulisingel. De Bosboomgaard is erg gestructureerd opgezet en is voornamelijk in gebruik als speelplek.

De belangrijkste groene linten in het noordelijke deel zijn:

- De dijkzone langs de Goilberdingerdijk. De dijkzone is een groene zone bestaande uit weilandjes afgewisselde met, bij de verspreide bebouwing, behorende tuinen en opgaande beplanting.
- Het Dijklichaam dat in het midden van de Rijnlaan - Bikolaan ligt. Op dit dijklichaam bevindt zich een wandelpad dat wordt begeleid door twee rijen met fruitbomen en sloten aan weerszijden. Het dijklichaam is een markant groen element in de wijk.

- Vanaf de dijkzone tot aan de Prijsseweg (hoofdgroenstructuur) bevindt zich langs de Amstelsingel en de Molenwindsingel een waterloop met een lager gelegen voetpad dat begeleid over de gehele lengte wordt door twee rijen met knotwilgen.
- Langs het Bouwlustpad bevindt zich een nat gebied met daarin een aantal weides. De weides zijn beplant met enkele bomen. Het Bouwlustpad wordt begeleid door een rij met essen.
- In Parijsch loopt een brede groenstrook ten oosten van de Ooievaarlaan en de hoger gelegen Beversingel.
- Naast de Dijkzone is er één andere, van west naar oost lopend, groen lint. Deze groenstrook loopt van het Eiland Fazantstraat / Eksterstraat, via de bosboomgaard, naar de Luthulisingel. Langs de Luthulisingel en het eiland bestaat het lint vooral uit oevers van watergangen met een flauw talud en de bermen beplant met knotwilgen en elzen.



Uitsnede kaart Hoofdgroenstructuur Gemeente Culemborg 2006-2016 (Bron: Groenstructuurplan 2006-2016, gemeente Culemborg)

Achter de Poort kent een heldere opzet van het groen dat aansluit bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Het groen in de wijk heeft een hoge esthetische waarde, is homogeen van opbouw en planmatig opgezet. Met name tussen de bouwblokken haaks op de wethouder Schoutenweg en de nabijgelegen Vicarystraat zijn aangename groene ruimten aanwezig. Enkele groene plekken zijn in gebruik als speelplek of trapveld, zoals een plek langs de Jan van Riebeeckstraat. Verder komen er verspreidt in diverse straten bomen voor in de openbare ruimte. Het overige groen in de buurt bestaat uit beplanting in de (voor)tuinen.

De groenstructuur van het zuidelijke deel van Goilberdingen (Landzicht en Hoge Prijs) wordt, evenals het noordelijke gedeelte, gevormd door een stra-

mien van groene lijnen en plekken. Verder speelt het water hier een belangrijke structurerende rol.

Belangrijke groene plekken in dit deelgebied zijn:

- De belangrijkste groene plek in de wijk bevindt zich tussen de Roosje de Voslaan en de Landzichtweg. Dit centraal gelegen groene terrein wordt hoofdzakelijk gebruikt als volkstuin en is in particulier bezit.
- De plek langs het Haya van Somerenpad. Deze 'groene plek' is echter ingericht als parkeerplaats met enkele bomen.
- Langs het Mimaspad bevindt zich een smalle strook met leibomen en enkele speeltoestellen.
- Aan de Wijsenbeekweg ligt een trapveldje en aan de westzijde enkele opgaande beplanting.
- Langs de Burgemeester Schorerlaan ligt een met bomen omzoomd grasveld.
- De hoogstamboomgaard langs de Landzichtweg. Deze boomgaard is verbonden (fysiek en visueel) met de nieuwe boomgaard aan de andere zijde van de Landzichtweg.
- De speelplek langs de Roosje Voslaan met naast gelegen wetland(je).

De belangrijkste groene linten in dit deelgebied zijn:

- De groene lijnen in Hoge Prijs zijn voornamelijk terug te vinden als begeleidend groen langs wegen en zoals langs de Roosje Voslaan, Belle van Zuylenlaan, Wilhelmina Druckerweg, Welmoet Wijnandts Franckenpad en Deimospad.
- De groene aankleding langs het openbare gebied (water, rijbaan en parkeren) ten zuiden van de Belle van Zuylenlaan.
- De groene lijnen in Landzicht met, net als in Hoge Prijs, een verkeersbegeleidende functie: Perrenotlaan, Burgemeester Schorerlaan, Dresselhuysweg, en Cijferpad.
- De groene zone langs het Rekenpad, die het groen van langs de Landzichtweg verbindt met de groene zone langs de Wethouder Schoutenweg.
- Groenstrook met knotwilgen langs het Taalpad die via groenstrook van het Rekenpad, doorloopt in de opgaande beplanting van de Dresselhuysweg.
- De groene linten langs de Landzichtweg en de Wethouder Schoutenweg vormen een verbinding tussen 'de omgeving' en de wijk.

2.9

Cultuurhistorische waarden

Culemborg is vooral bekend als karakteristieke stad nabij de Lek. De meeste bekende cultuurhistorische waarden van Culemborg zijn dan ook te vinden in de historische binnenstad, die in 1977 door het rijk is aangewezen als be-

schermde stadsgezicht. Maar ook buiten de stadsgrachten zijn er bijzondere en waardevolle gebouwen, objecten en structuren.

In het plangebied komt één monument voor: molen 'Johanna' uit 1878 aan de Pijssesweg (rijksmonument).

RIJKSMONUMENT

Het plangebied Culemborg-West wordt gekenmerkt door ruimtelijkheid en openheid, dat zijn de kernwaarden van de architectuur van deze periode van na de Tweede Wereldoorlog.

CULTUURHISTORISCHE
STRUCTUREN EN OVERIGE
ELEMENTEN

De Pijssesweg is een oude verbindingsweg met een in landschapshistorisch opzicht belangrijk karakter. De in de jaren 1950 opgezette verkaveling heeft rekening gehouden met de oude landschappelijke verkaveling en afwateringsstructuur. Het is zeer aan te bevelen deze oude landschappelijke verkavelingsstructuur die van rond het jaar 1000 na Chr. dateert en van aanzienlijke landschapshistorische waarde is, zo integraal mogelijk te behouden.

Tot 1947 was de Otto van Reesweg een onderdeel van de Parallelweg West, in 1947 kreeg dit gedeelte in West de naam; Otto van Reesweg, een bekende Culemborger. Hieraan lag aanvankelijk de gemeentelijke goederenstortplaats.

Er staan verschillende gebouwen, zoals scholen en andere nutsgebouwen, gebouwd in de eenvoudige doch harmonieuze stijl van de Wederopbouw van de jaren 1950, zoals de vroegere kleuterschool aan de Otto van Reesweg 2. Op de hoek van de Wethouder Schoutenweg staat het in 1950 gebouwde pand van de Ford Dealers in opdracht van de Haarlemse autocentrale.

KARAKTERISTIEKE BEBOU-
WING

Cultuurhistorische waardevol zijn verder de vrijstaande woningen aan de Otto van Reesweg en de Jan van Riebeeckstraat. Deze zijn gebouwd in 1956-1958 naar ontwerp van het bouwkundig bureau van B.H. en C.H.B. Dionysius. Deze vier kleine villa's verspringen ten opzichte van elkaar in de rooilijn en dat geeft al een zeer bijzonder stedenbouwkundig effect. Uitzonderlijk is verder het uitbundig gekrulde hekwerk van het balkon, een aan boven- en onderzijde getoogd raam met glas-in-loodvulling en het asymmetrische zadeldak. De uitgebouwde schoorsteen is uitgestoken in het overstek. Boven de voordeur bevindt zich een extreem hoog bovenlicht, dat tevens dient ter verlichting van de trappartij naar de etage. Naast de voordeur bevindt zich een smeedijzer gekruld hekwerk, een herinnering aan de hekwerken zoals wij er bij de oudere panden in Culemborg nog diverse kunnen vinden. Deze kleine villa's zijn van evidente cultuurhistorische waarde en verdienen in de nabije toekomst een plaats op de gemeentelijke monumentenlijst.

De eerder genoemde architecten bouwden samen met anderen in 1949 eveneens duplexwoningen, een inmiddels zeldzaam geworden bouwtype. Dit type woningen staan onder andere in de H.P. Vermeulenstraat, maar ook buiten het plangebied in de wijk Achter 't Zand en aan de Pijssestraat.

Vanaf deze periode werden er in het deel 'Achter de Poort' rijen woningen gerealiseerd. In cultuurhistorisch opzicht zijn de rij woningen aan de Otto van Reesweg aansprekend. De woningen zijn gebouwd tussen 1951 en 1953, een eerste steen op het pand nummer 30 herinnert daar aan. Dit was een rij woonhuizen die door de aanstaande bewoners zelf werden gebouwd in hun vrije tijd en daarom werden dit de 'vrijtijdswoningen' genoemd. Deze woningen zijn inmiddels sterk verbouwd maar de tweelaagse opzet onder gemeenschappelijk zadeldak en voortuintjes is nog altijd goed herkenbaar.

De galerijflats aan de Vicarystraat met hun trappartijen met decoraties in het beton kunnen niet gehandhaafd worden. Het is zeer sterk aan te bevelen om de gestileerde figuratieve betonnen decoraties te bewaren en te herplaatsen. De kunst en toegepaste kunst aan en rond bouwwerken uit de naoorlogse periode mag zich in een grotere belangstelling verheugen en het verdient aandacht om deze elementen zoveel mogelijk te bewaren. Hier zal nader onderzoek naar worden gedaan.

Stedenbouwkundig gezien is de lage open strokenbouw in parallelle stroken met vrij veel openbaar groen een opvallend kenmerk van de architectuur van de Wederopbouwperiode.

Het zou dan ook de kenmerken van Culemborg West teniet doen, wanneer deze openheid doorbroken wordt ten gunste van het dicht bouwen van de genoemde bebouwing tot meer gesloten woonblokken.

GEMEENTELIJKE MONUMENTENLIJST

Daarnaast is Culemborg een aantal jaren geleden begonnen met het opstellen van een gemeentelijke monumentenlijst. Het doel van de lijst is het beschermen van objecten die voor de gemeente van bijzonder cultuurhistorisch belang zijn. In Culemborg is het College van Burgemeester en Wethouders verantwoordelijk voor de aanwijzing en het afvoeren van gemeentelijke monumenten. Zij vraagt in dergelijke procedures altijd advies aan de Monumentencommissie. In het plangebied bevinden zich (nog) geen gemeentelijke monumenten.

2.10

Nieuwe ontwikkelingen

Op twee locaties in de wijk doen zich nieuwe ontwikkelingen voor. Het gaat om de locatie Jan van Riebeeckstraat en de Plantsoenenbuurt. Voor deze ontwikkelingen worden echter afzonderlijke bestemmingsplanprocedures gevolgd. Beide locaties zijn dan ook geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan.

3.1

Ruimtelijk beleid

In de Nota Ruimte staat het simpeler en sneller tot ontwikkeling en uitvoering brengen van ruimtelijke projecten centraal. Daarnaast is ook het versterken van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke doelstelling. Het Rijk houdt sterke bemoeienis met projecten en ontwikkelingen betreffende de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarbuiten treedt het Rijk meer terughoudend en selectief op. Wel wordt een zekere te handhaven (ruimtelijke) basiskwaliteit omschreven. De verdere invulling ligt vooral bij provincies, regio's en gemeenten.

Wat betreft verstedelijking wordt ingezet op bundeling en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Verder stimuleert het rijk herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. De stedelijke ruimte dient zo optimaal mogelijk te worden benut. Verder dient rekening te worden gehouden met recreatieve waarden, het groen en het water.

Het streekplan 'Gelderland 2005' kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur.

STREEKPLAN GELDERLAND
2005

Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernenhiërarchie. Hierin heeft Culemborg een sub-regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen. Voor de hele regio rivierenland geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking. Deze wordt ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken.

In maart 2007 gaf de gemeente Culemborg opdracht om drie gebiedsvisies op te stellen voor de woongebieden van Culemborg: West, Noordoost en Zuidoost. De 'gebiedsvisies 2014' bevatten naast de visies voor de drie woongebieden ook een visie op de stad Culemborg omdat er nogal wat thema's zijn die zich ook op stedelijk niveau afspelen.

GEBIEDSVISIE 2014
CULEMBORG

De gebiedsvisie stelt dat Culemborg-West, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uitmaakt, een relatief jong gebied is, dat in sociaal en fysiek opzicht los staat van de rest van Culemborg. Juist daardoor heeft dit gebied de

potentie om zich te ontwikkelen naar een krachtig, vitaal en zelfstandig functionerend gebied. De focus ligt op het gebied zelf en de verbindingen tussen de buurten en niet op het versterken van de verbindingen tussen West en de rest van de stad.

De visie voor Culemborg-West is:

“In 2014 is Culemborg-West hét nieuwe Culemborg, sterk en op zichzelf staand en een aanvulling op het oude Culemborg. West is jong, dynamisch en eigentijds en herbergt een diversiteit aan nieuwe én jonge oorspronkelijke Culemborgers die kiezen voor een vitale leefstijl in een jonge omgeving.

Om de visie doelstelling te halen dienen in 2014 alle buurten in Culemborg-West goede verbindingen te hebben met het centrumgebied van West (Parijsch). En is er veel aandacht voor het verbinden van de oude buurten met de nieuwe buurten zodat mensen gemakkelijk het gebied in gaan in plaats van naar het oude centrum te trekken.

Het woningaanbod zal divers moeten zijn maar zal gedomineerd worden door koopwoningen, laagbouw en eengezinswoningen met ruimte om de woning of in de onmiddellijke nabijheid. Er zal aandacht moeten zijn voor starters op de woningmarkt, lage inkomensgroepen, mensen met beperkingen en bewoners die aan huis willen werken. De woningen en de woonomgeving met veel groen en water, dienen goed geïntegreerd te zijn in de ruimtelijke structuur. Een meer integrale aanpak is hierbij dan ook gewenst.

BELEIDSKADER WONEN CULEMBORG

Het bovenstaande sluit aan bij de uitgangspunten uit het Beleidskader Wonen Culemborg (2003), waarin uitdrukkelijk wordt ingezet op differentiatie door toevoeging van koopwoningen (via sloop/nieuwbouw en verkoop) om de eenzijdige opbouw die sommige wijken hebben, te doorbreken. Verder heeft een aanpassing van de woningvoorraad aan de behoefte van ouderen plaats. Door het realiseren van koopwoningen en het aanpassen van huurwoningen kan de bewoner in de eigen wijk zijn wooncarrière doorlopen. Tevens wordt in het Beleidskader Wonen Culemborg ingegaan op de ontwikkeling van woon-zorg-welzijnzones. Aan de wens van zorgbehoevenden om zo lang mogelijk thuis en in de eigen omgeving te kunnen blijven wonen kan dan voldaan worden. De voorgenomen herontwikkeling aan de Jan van Riebeeckstraat (zie paragraaf 2.10) past geheel in dit beleid.

DUURZAME STEDELIJKE ONTWIKKELING

In het beleidskader Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (DSO) zijn per beleidsveld (onder andere wonen, stedelijke ontwikkeling, architectuur, milieu) ambities geformuleerd voor de wijze waarop invulling moet worden gegeven aan duurzaamheid in de stad.

Daarnaast is voor ieder beleidsveld een doelstelling met mogelijke maatregelen aangegeven. De ambities en doelstellingen samen vormen de menukaart voor de aanpak van duurzaamheid in alle nieuwe projecten en reguliere werkzaamheden van de gemeente Culemborg. Duurzame Stedelijke Ontwikkeling moet worden gezien als een inspanningsverplichting.

Verder heeft de gemeente Culemborg met een aantal andere gemeenten in de regio het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland ondertekend. In het convenant wordt onder duurzaam bouwen verstaan:

‘Het beperken van gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van gebouwen, vanaf winning van grondstoffen, het ontwerp, en de bouw tot en met het onderhoud, de renovatie en/of sloop van gebouwen.’

Bij de realisering van woningen zal rekening worden gehouden met de onderdelen die bijdragen aan een goede invulling van het aspect duurzaam bouwen. Het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland dient te worden nageleefd. Extra aandacht zal besteed worden aan de te behalen energieprestaties van de woningen.

In april 2009 is het rapport ‘Uitbreidingsmogelijkheden winkelcentrum Parijsch’ opgesteld. In het rapport is meer inzicht gegeven in de mogelijkheden om het winkelcentrum Parijsch uit te breiden en de effecten daarvan op de overige winkelcentra in de gemeente, zoals de binnenstad en het Chopinplein. Geconstateerd wordt dat winkelcentrum Parijsch een goed functionerend wijkwinkelcentrum is, gericht op de dagelijkse boodschappen. Tevens zijn enkele randvoorwaarden voor eventuele uitbreidingsplannen opgenomen in het rapport.

UITBREIDINGSMOGELIJK-
HEDEN WINKELCENTRUM
PARIJSCH

3.2

Waterbeleid

Het belang van water als ordenend principe binnen de ruimtelijke planvorming neemt snel toe. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben in 2001 een startovereenkomst getekend, met als doel de watersystemen op orde te krijgen en te houden. De startovereenkomst voorziet in de opstelling van regionale stroomgebiedsvisies, waarin het toekomstige waterbeheer, in relatie tot de ruimtelijke ordening, wordt aangegeven. Deze benadering is in overeenstemming met het Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009.

Met het Waterbeleid 21^{ste} eeuw speelt het Rijk in op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21^{ste} eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

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

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervol-

gens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Op basis van beleid, dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21^{ste} eeuw', is een watertoets verplicht gesteld bij de ruimtelijke planvorming. Deze watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen, op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als:

- voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- voorkomen van wateroverlast en afwenteling van wateroverschotten op anderen;
- voldoende aandacht voor effecten op de ecologische waterkwaliteit (biologisch gezond);
- het garanderen van de veiligheid (overstroming);
- het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden.

De watertoets is niet alleen een toets, maar is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen en besluiten.

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

DUURZAAM BOUWEN

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

WATERNEUTRAAL BOUWEN

Voor dit plan is verder het principe 'waterneutraal bouwen' van toepassing. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen.

In de brochure 'Partners in water van het Waterschap Rivierenland' is aangegeven dat afhankelijk van de plangrootte een compensatieplicht geldt wanneer het (ruimtelijk) plan leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Kleine plannen hebben slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Het waterschap hanteert de stelregel dat voor plannen in het stedelijk gebied waarbij minder dan 500 m² extra verharding wordt gerealiseerd, geen compenserende waterberging vereist is. Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en staat geen nieuwe ontwikkelingen bij recht toe. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet vereist.

Waterplan 2004-2014

De gemeente Culemborg beschikt over het Waterplan 2004-2014. Veel van de maatregelen die in dit waterplan staan, zijn inmiddels gerealiseerd. Een aantal projecten staat nog op stapel. Om rekening te kunnen houden met voortschrijdend inzicht op financiële en inhoudelijke gronden is in 2009 actualisatie van het Waterplan vervaardigd, met een evaluatie van de eerste vijf jaar en een doorkijk naar de komende jaren. Samen met Waterschap Rivierenland is een herprioritering gemaakt van de projecten die de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Zo is bij de voorgenomen realisering van de Turkse Moskee een deel van de benodigde waterberging buiten het plangebied gevonden in de aanleg van twee vijvers. Deze bergingsvijver zullen ruimte bieden voor de bergingsopgaven gecombineerd met de opgave van de nieuwste fase van de nieuwbouwwijk Parijsch.

Basisrioleringsplan

In het Basisrioleringsplan van de gemeente Culemborg (vastgesteld in 2004) is aangegeven, dat de huidige twee overstorten in de wijken Molenzicht en Dijkzicht dichtgezet moeten worden. Deze twee overstorten worden vervangen door één overstort, met een bergbezinkleiding langs de Molenwindsingel naar een groengebied aan de Roosje Voslaan. In dat gebied aan de Roosje Voslaan komt een nieuwe vijver te liggen waar het overstortwater op geloosd kan worden. Om te voldoen aan de afvoernorm van het Waterbeleid 21^{ste} eeuw moet een berging van circa 1.900 m³ gerealiseerd worden. Bij een peilstijging van 0,5 m is een oppervlakte van 3.800 m³ nodig. Het water zal vanuit de bergingsvijver in de watergang aan de oostzijde van de Roosje Voslaan stromen. In het voorliggende bestemmingsplan is deze voorziening opgenomen, als een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'.

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 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.

Beleidslijn Grote Rivieren

Voor het rivierengebied geldt verder de Beleidslijn grote rivieren die de veiligheid waarborgt én kansen biedt voor innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen. Op 14 juli 2006 is de beleidslijn formeel in werking getreden. De nieuwe beleidslijn bestaat uit de brief van de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat en de Minister van VROM (d.d. 17 februari 2006), in combinatie met de op 14 juli 2006 in werking zijn getreden Beleidsregels grote rivieren.

De Beleidslijn Grote Rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De 'Beleidslijn grote rivieren' is in de plaats gekomen van de 'Beleidslijn ruimte voor de rivier'.

De nieuwe beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer 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.

De Beleidslijn grote rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als elders meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.

Deze beleidslijn is van invloed voor ontwikkelingen in de stad Culemborg door de ligging aan de Lek, die is opgenomen in de Beleidslijn Grote Rivieren. Hoewel de Lekdijk deels binnen het plangebied valt, ligt de rest van het plangebied buiten het stroomvoerend regime uit de Beleidslijn Grote Rivieren. Dit betekent dat uit de beleidslijn geen directe consequenties voortkomen voor de voorgestane ontwikkeling.

Uitvoerings- aspecten

4

4.1

Archeologie

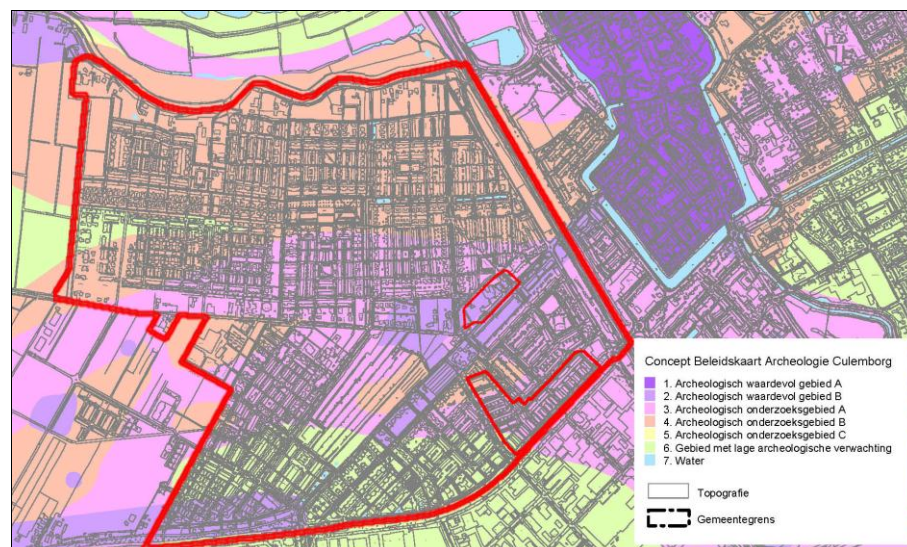
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Om grip te krijgen op deze nog onbekende informatie, is door de Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) de 'Indicatieve kaart van archeologische waarden' (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief, dat complementair is aan de archeologische monumentenkaart. De legenda-eenheden van de kaart geven de trefkans of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans (zie kaart Kich). Deze kaart is vanwege de grote schaal niet gedetailleerd bruikbaar op planniveau. Daarvoor kan de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Culemborg worden gebruikt.

IKAW

De gemeente Culemborg heeft een gedetailleerde en bijgestelde archeologische verwachtingskaart en concrete beleidsadviezen laten opstellen. Veel nieuwe vindplaatsen vallen binnen de gebieden die op de IKAW kaart staan aangegeven met een hoge Archeologische verwachtingswaarde. Dit heeft er vooral mee te maken dat het verplicht is, in deze gebieden onderzoek te verrichten. Op basis van gegevens uit van het Actueel Hoogtebestand Nederland en de begrenzingen van landschappelijke eenheden, veldwaarnemingen en bodemverstoringgegevens is de archeologische verwachtingskaart aangepast.

ARCHEOLOGISCHE
BELEIDSADVIESKAART



Uitsnede Beleidskaart Archeologie Culemborg (Bron: Raap B.V.)

Volgens de beleidskaart komen binnen het plangebied naast archeologisch waardevol gebied B ook de archeologisch onderzoeksgebieden A en B voor. Tenslotte is er ook nog een klein gedeelte waarvoor de verwachtingswaarde laag is. Het beleid voor de verschillende gebieden is als volgt.

	Type archeologisch gebied	Omvang bodemverstoring	Soorten gebieden
1	Archeologisch waardevol gebied A	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Historische binnenstad
2	Archeologisch waardevol gebied B	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	AMK-terreinen* en oude woongronden
3	Onderzoeksgebied A	Diepte >30cm en oppervlakte >500m ²	Hoge archeologische verwachting, stroomruggen
4	Onderzoeksgebied B	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Middelhoge archeologische verwachting
5	Onderzoeksgebied C	Diepte >3 m en oppervlakte >2500m ²	Onbekende archeologische verwachting, diepgelegen stroomruggen
6	Gebied met lage verwachting	Geen voorschriften meldingsplichteventueel begeleiding	Lage verwachting, verstoorte gebieden

In het voorliggende bestemmingsplan worden de verschillende archeologische waarden vastgelegd in een dubbelbestemming, met specifieke regels ten aanzien van bouwen en slopen en werken. Verder maakt het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk die kunnen leiden tot bodemverstoring. Een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet nodig.

4.2

Bodemkwaliteit

In het plangebied was voor de bouw van de woonwijken voornamelijk sprake van agrarische gronden. Op basis hiervan mag het plangebied als 'onverdacht' worden aangemerkt. Bij recente ontwikkelingen zijn ook geen belemmeringen op dit vlak aangetroffen.

Voorts worden in het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

4.3

Externe veiligheid

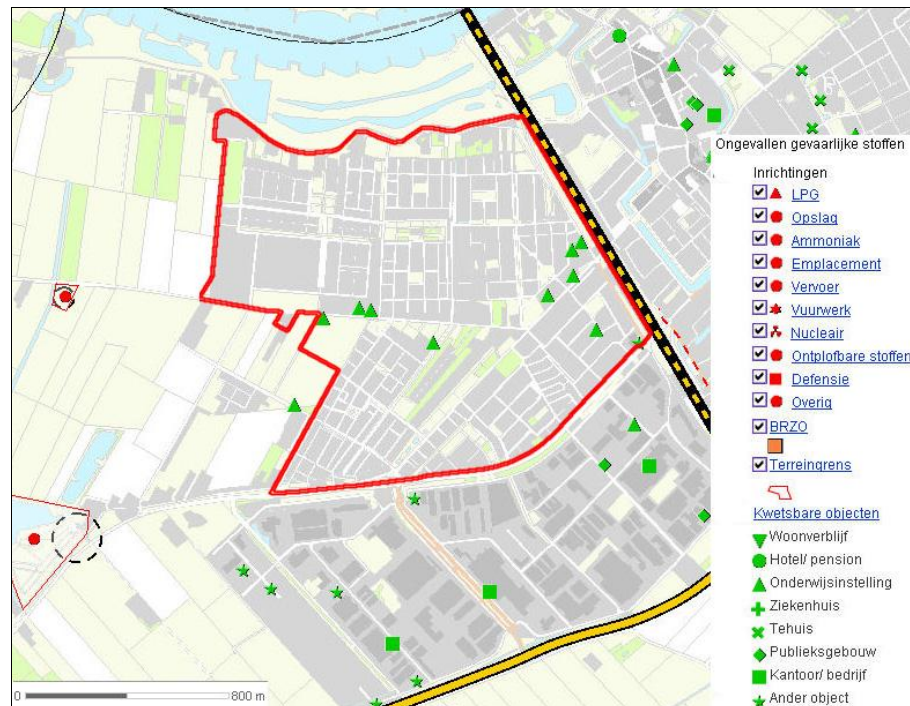
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In 2012 of 2013 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit transport externe veiligheid". In het eindrapport van de werkgroep Basisnet spoor (september 2011) zijn de uitgangspunten vastgelegd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, die in deze circulaire en dit besluit worden opgenomen.

Verder zijn in de beleidsvisie Externe Veiligheid (EV-visie) van Culemborg richtinggevende uitspraken opgenomen over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicobronnen wel of niet worden toegestaan;
- bestaande situaties.



Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Gelderland)

Risicobronnen binnen of nabij het bestemmingsplangebied

Gelet op informatie van de Gasunie, de gemeentelijke EV-signaleringskaart en de provinciale risicokaart (zie www.risicokaart.nl) zijn de volgende risicobronnen gelegen binnen of nabij het bestemmingsplangebied:

DE SPOORLIJN UTRECHT -
'S-HERTOGENBOSCH

De spoorlijn Utrecht - 's Hertogenbosch vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Uitgaande van de vervoerscijfers die in het Basisnet spoor zijn opgenomen ligt de relevante risicocontour voor het plaatsgebonden risicobronnen (PR 10-6 contour) niet buiten de spoorbaan door Culemborg. Ook wordt er geen plasbrandaandachtsgebied aangewezen langs dit spoortraject.

Het bestemmingsplan ligt wel deels binnen de toetsingszone van 200 m vanaf het midden van het spoor. Op grond van het gestelde in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen moet het groepsrisico worden verantwoord bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van het groepsrisico. Aangezien er sprake is van een consoliderend bestemmingsplan neemt het groepsrisico niet significant toe. Uitgaande van het vervoer van gevaarlijke stoffen volgens het eindrapport Basisnet spoor wordt ook de oriëntatiewaarde niet overschreden. In dat geval hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.

Gelet op de beleidsuitspraak in de EV-visie om in beginsel geen nieuwe bijzonder kwetsbare objecten toe te staan nabij risicobronnen (zoals het spoor) en advies van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid worden wel de gebruiksmogelijkheden van gronden met bestemming "Maatschappelijk" ingeperkt voor zo-

ver deze zijn gelegen binnen 200 m vanaf het spoor. Zo is in de planregels geborgd dat binnen deze bestemmingen geen kinderdagverblijf, of andere objecten waar verminderd zelfredzame personen verblijven, wordt toegelaten. Dit geldt echter niet voor de bestemmingen die op dit moment worden gebruikt als kinderdagverblijf. Daarmee wordt een verdere verslechtering ten opzichte van de feitelijke situatie voorkomen.

Langs de Paralleweg-oost, direct ten oosten van het plangebied, bevindt zich een hogedruk aardgasleiding. Op grond van het gestelde in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) mag binnen een belemmeringenstrook van 4 m (vanuit het hart van de leiding) niet worden gebouwd, en moet het groepsrisico worden verantwoord bij de vestiging van (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare object binnen het invloedsgebied. De buisleiding en de belemmeringenstrook ligt buiten het plangebied, maar het invloedsgebied ligt wel voor een klein deel binnen het plangebied. Aangezien binnen dit deel van het plangebied geen (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen, is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

HOGEDRUK
AARDGASLEIDING

Conclusie

Relevante risicobronnen binnen of nabij het bestemmingsplangebied zijn het spoor en een hogedruk aardgasleiding, beiden gelegen ten oosten van het bestemmingsplangebied. Uitgaande van deze risicobronnen en de EV-regelgeving wordt voldaan aan de normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Ook ligt de belemmeringenstrook ten behoeve van de gasleiding niet binnen het plangebied. Daarnaast is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk, omdat het groepsrisico ten gevolge van (de omgeving van) het spoor niet significant toeneemt en binnen het invloedsgebied van de gasleiding geen (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen.

4.4

Geluidhinder

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidzone. Uitzondering hierop zijn de volgende wegen:

- wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Alle wegen binnen dit bestemmingsplan zijn gelegen in stedelijk gebied en bestaan uit twee rijstroken. In dit geval bedraagt de breedte van de geluidzone 200 m aan beide zijden van de weg. Binnen het plangebied zijn de wegen Wethouder Schoutenweg en de Otto van Reesweg zoneplichtig.

Voor ontwikkelingen waarbij geluidsgevoelige objecten worden toegestaan in de nabijheid van deze wegen, is een akoestisch onderzoek vereist. In dit bestemmingsplan worden echter bij recht geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan binnen de geluidszones van de genoemde wegen.

OPENSTELLEN DWARSVERBINDINGEN

Wel wordt het mogelijk gemaakt om de verbindingen tussen de wijken Parijsch-Noord en Goilberdingen mogelijk te maken. Door het realiseren van drie dwarsverbindingen voor het autoverkeer tussen het oostelijk deel en westelijk deel van de wijk wijzigen de autobewegingen; bepaalde wegen zullen drukker worden en andere wegen minder druk. De verkeerseffecten zijn in beeld gebracht door adviesbureau Goudappel Coffeng (kenmerk CLB003/Rhr/0018, 27 juli 2012). Tevens heeft Goudappel Coffeng globaal de milieueffecten onderzocht (CLB004/Kzj/0021, 19 oktober 2012). In dit laatste onderzoek is onder meer in beeld gebracht waar geluidstoenames en afnames plaatsvinden.

Door Regio Rivierenland is vervolgens op basis van deze verkeersintensiteiten een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (rapport 11.2090.1201/R04) opgesteld. Dit houdt in dat op woningniveau onderzoek is uitgevoerd naar het geluideffect.

Het openstellen van de dwarsverbindingen in de Eemweg - Kerkuilweg en de Papiermolenweg - Hermelijnsingel hebben geen grote toename van het verkeer (in absolute zin) in de betreffende wegen tot gevolg. Procentueel neemt het verkeer hier wel aanzienlijk toe. Door het opheffen van de blocker in de Prijsseweg neemt het aantal motorvoertuigen in de Prijsseweg fors toe en in de Jan van Riebeeckstraat in mindere mate toe. Dit is verkeer dat in de huidige situatie via de Zijderupsvlinderlaan - Distelvlinderlaan - Belle van Zuylenlaan - Roosje Voslaan en de Wethouder Schoutenweg van oost naar west rijdt. Op deze wegen is er een flinke afname van het aantal motorvoertuigen door het openstellen van de dwarsverbindingen. De toename van het verkeer op de Prijsseweg blijft binnen de bandbreedte die als acceptabel is gesteld, namelijk de bandbreedte wat volgens CROW acceptabel wordt geacht voor een dergelijke type weg. In de huidige situatie is de verkeersintensiteit op de Jan van Riebeeckstraat 5.270 mvt/etm. Dit ligt nog onder de bovengrens van de bandbreedte. Na het openstellen van de dwarsverbindingen neemt het verkeer op deze weg toe met 930 mvt en komt daarmee op 6.200 mvt/etm. Dit ligt net boven de 6.000 mvt, die als maximaal acceptabel wordt aangehouden. Een nadere uitwerking van verkeersmaatregelen zal nog plaatsvinden waarbij rekening wordt gehouden dat de maximale toename van verkeersintensiteiten blijft binnen het maximale toegestane aantal van 6.000 motorvoertuigen per etmaal, de bandbreedte wat volgens CROW acceptabel wordt geacht voor erfontsluitingswegen.

De verkeersintensiteiten van alle overige wegen binnen het onderzoeksgebied liggen binnen de bandbreedte van het betreffende 'type' weg.

Uit de akoestische analyse blijkt dat als gevolg van het openstellen van de diverse verbindingen forse geluidsstijgingen zullen optreden. De geluidstoena-

men doen zich met name voor langs de wegvakken die direct op de nieuwe verbindingen aansluiten. Gerealiseerd moet worden dat in de huidige situatie het aantal verkeersbewegingen in de woonstraten vaak laag is. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de huidige situatie al snel een relatief grote stijging in het aantal verkeersbewegingen en daarmee ook in de geluidsbelasting. Langs de wegen waar de grootste toenames in geluidsbelasting berekend zijn, is de absolute hoogte van de geluidsbelasting niet uitzonderlijk hoog (ten hoogste 55 dB). Tevens zal de wettelijke maximale grenswaarde van 63 dB niet worden overschreden. De geluidssituatie kan worden gekwalificeerd als voldoende.

De wegen waar de verbindingen worden opengesteld zijn 30km-wegen. Deze wegen kennen geen wettelijke geluidzone. Desondanks dient de gemeente zich er van te vergewissen of er na openstelling van de verbindingen nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' vraagt daarom. Op basis van de berekende geluid- en verkeersbelasting is door de raad geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van goede ruimtelijke ordening.

Per 1 januari 2000 is de geluidszone langs de spoorlijn verbreed van 300 m vanaf de buitenkant spoorstaaf tot 500 m. Dat betekent dus dat binnen deze zone bij de realisatie van geluidgevoelige functies rekening gehouden moet worden met spoorlawaaï. Het onderhavige bestemmingsplan ligt gedeeltelijk binnen 500 m vanaf de spoorlijn Den Bosch - Utrecht, zodat met dit geluidsaspect rekening dient worden gehouden bij de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies. Het bestemmingsplan staat echter geen nieuwe geluidgevoelige functies binnen deze zone toe.

SPOORWEGLAWAAI

4.5

Luchtkwaliteit

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

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

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan heeft een beheerskarakter. Het plan biedt bij recht geen nieuwe mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe functies. Het plan kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

OPENSTELLEN DWARSVERBINDINGEN

Goudappel Coffeng heeft ten aanzien van het openstellen van de dwarsverbindingen globaal de milieueffecten onderzocht (CLB004/Kzj/0021, 19 oktober 2012), waaronder de luchtkwaliteit. Uit de analyse luchtkwaliteit blijkt dat bij het openstellen van de drie dwarsverbindingen de concentratie stikstofdioxide in betekenende mate toeneemt ten opzichte van de autonome situatie. Langs alle beschouwde wegen wordt echter ruim aan de in de Wet milieubeheer gestelde normen voldaan. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

4.6

Milieuhinder bedrijven

Bij de in het bestemmingsplan Pavijen vastgelegde zonering van het bedrijventerrein Pavijen is rekening gehouden met de aanwezigheid van de woonfuncties in het onderhavige plangebied. Op grond daarvan doen zich geen conflicten voor met de bedrijven op dat bedrijventerrein.

Verder kan worden gemeld dat de Warmtekrachtkoppeling aan de Prijsseweg, buiten het plangebied, geen belemmeringen oplevert voor de woningen in het plangebied.

4.7

Natuurwaarden

Voor de wijken Goilberdingen, Parijsch Noord en Achter de Poort is door Bureau Waardenburg BV een notitie Natuurwaarden (kenmerk: 09-059/09.01011/DirKr) opgesteld. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. In de Flora- en faunawet worden drie beschermingsregimes onderscheiden. Voor soorten uit Tabel 1 geldt vrijstelling van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en

inrichting. In voorkomende gevallen hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Voor soorten van Tabel 2 of 3 geldt geen vrijstelling en kan aanvraag van een ontheffing aan de orde zijn bij overtreding van verbodsbepalingen.

Het gehele plangebied is hiervoor op 2 maart 2009 bezocht. Tijdens het terreinbezoek is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten (met behulp van zicht- en geluidswaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, nesten, holen, uitwerpselen en haren). Op basis van terreinkenmerken en expert judgement is beoordeeld of het terrein geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

Aanvullend op het terreinbezoek heeft beperkt bronnenonderzoek plaatsgevonden. Voor een actueel overzicht van beschermde soorten die in de regio voorkomen, is het Natuurloket op internet (www.natuurloket.nl) bezocht en zijn diverse verspreidingsatlassen van relevante soortgroepen en (jaar)verslagen van Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) geraadpleegd.

In de notitie natuurwaarden wordt tot de volgende conclusies gekomen.

Het spoortalud en de Goilberdingerdijk in het plangebied heeft mogelijk betekenis voor wilde marjolein, de oeverzones van de watergangen van Parijsch Noord voor de rietorchis. Overige beschermde planten zijn op grond van hun habitateisen en de terreinkenmerken uit te sluiten.

FLORA

Uit de directe omgeving van het plangebied zijn geen strikt beschermde soorten ongewervelden bekend die in het plangebied verwacht worden. Terreinkenmerken wijzen hier ook niet op.

ONGEWERVELDEN

In het plangebied komen in de diverse watergangen vermoedelijk kleine modderkruiper en bittervoorn voor. Overige beschermde vissen zijn op grond van hun habitat en de terreinkenmerken uit te sluiten.

VISSEN

Het plangebied Parijsch Noord (langs de Goilberdingerdijk) en Goilberdingen heeft betekenis als leefgebied voor de kamsalamander. De rugstreeppad wordt incidenteel in de overgangszone naar het buitengebied ten westen van het plangebied verwacht. Daarnaast komen vermoedelijk verspreid in het hele plangebied algemene soorten amfibieën voor. Overige strikter beschermde amfibieën zijn op grond van hun habitat en de terreinkenmerken uit te sluiten.

AMFIBIEËN

Uit de directe omgeving van het plangebied zijn geen beschermde reptielen bekend die in het plangebied worden verwacht. Op basis van terreinkenmerken worden deze hier ook niet verwacht.

REPTIELEN

VOGELS MET JAARROND
BESCHERMDE NESTPLAATS

Het plangebied Landzicht heeft betekenis als leefgebied voor de steenuil als vogel met een jaarrond beschermde nestplaats¹. Daarnaast komen in het westen van Parijsch-Noord, in de overgangszone naar het buitengebied, ook steenuilen voor. In het winkelcentrum van Achter de Poort komen nesten van de huiszwaluw voor. Groene specht, torenvalk, gierzwaluw, boerenzwaluw en zwarte kraai komen vermoedelijk op specifieke geschikte plekken voor. Het plangebied heeft betekenis voor enkele algemene soorten grondgebonden zoogdieren.

GRONDGEBONDEN ZOOG-
DIEREN

Strikter beschermde grondgebonden zoogdieren zijn op grond van hun habitat en de terreinkenmerken uit te sluiten.

VLEERMUIZEN

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuis die in de directe omgeving (oude binnenstad en NS-station) kolonies hebben. Aangenomen kan worden dat gebouwbewonende soorten geschikte verblijfplaatsen vinden in de bebouwing in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat, zeker gelet op het beheerskarakter van het voorliggende bestemmingsplan, er geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit flora en fauna.

4.8

M o l e n b i o t o o p

In het plangebied komt aan de Pijssesweg een molen voor: molen Johanna uit 1878. Hierop is een zogenaamde molenbiotoop met een straal van 400 m van toepassing, met name om een vrije windvang te kunnen blijven garanderen. Hiertoe wordt in het voorliggende bestemmingsplan geregeld dat binnen een straal van 100 m geen bebouwing wordt opgericht of beplanting aanwezig is, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wijk. En binnen een straal van 100 m tot 400 m mag de hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en/of de beplanting en het middelpunt van de molen.

Verder bevindt zich een klein deel van de molenbiotoop van de molen in de binnenstad van Culemborg (stellingmolen De Hoop aan 't Jach) in het plangebied. Dat deel wordt in het onderhavige bestemmingsplan planologisch geregeld.

¹ Op grond van door het ministerie van LNV verstrekte handreikingen worden nesten van de volgende soorten als jaarrond beschermde nestplaatsen beschouwd: ooievaar, blauwe reiger, zwarte specht, groene specht, grote bonte specht, middelste bonte specht, kleine bonte specht, steenuil, ransuil, bosuil, kerkuil, oehoe, rode wouw, zwarte wouw, buizerd, wespen-dief, sperwer, havik, zeearend, torenvalk, boomvalk, gierzwaluw, boerenzwaluw, huiszwaluw, grote gele kwikstaart, raaf, zwarte kraai en roek.

4.9

Infrastructuur (overig)

Door het plangebied lopen voor zover bekend geen bovenlokale leidingen of kabels die planologisch relevant zijn. In het bestemmingsplan zal met de leiding rekening gehouden moeten worden. Echter de geplande ontwikkelingen zullen niet plaatsvinden op of nabij de locatie van de transportleiding en zullen derhalve niet van invloed zijn.

LEIDINGEN OF KABELS

Over het plangebied lopen twee straalpaden. De bebouwingshoogte mag ter plaatse niet meer bedragen dan 33 m +N.A.P. of hoger. Binnen het plangebied worden geen bebouwingsmogelijkheden (ook niet via vrijstelling) geboden voor bouwwerken en gebouwen met een dergelijke hoogte. De straalpaden zijn dan ook niet opgenomen op de verbeelding en in de regels.

STRAALPADEN

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de radar Soesterberg. Het betreft een radarinstallatie van Defensie. Ter voorkoming van radarverstoring zijn er beperkingen van toepassing voor de bouw van gebouwen en overige bouwwerken die hoger zijn dan 45 m boven de maaiveldhoogte ter plaatse van de radar. De maaiveldhoogte ter plaatse van de radar Soesterberg is 33 m boven NAP. Dit betekent een toetsingshoogte van 78 m boven NAP.

RADARVERSTORINGS-
GEBIED

In het plangebied zijn geen (zend)masten aanwezig die planologische belemmeringen opleveren voor dit bestemmingsplan.

(ZEND)MASTEN

W i j z e v a n b e s t e m m e n



5.1

Inleiding

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

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

Verder heeft met deze regels een afstemming plaats op andere (in ontwikkeling zijnde) bestemmingsplannen, met name op het bestemmingsplan voor De Hond/Bloemenwijk.

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

De SVBP2008 en het Bro 2008 bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de planregels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: een aantal begripsomschrijvingen dient overgenomen te worden uit de SVBP2008;
- de wijze van meten;
- anti-dubbeltelbepaling;
- overgangsrecht.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen en daarom niet meer opgenomen in de planregels.

5.2

Nadere toelichting op de planregels

De SVBP2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de planregels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen; wijze van meten).
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (onder meer: anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels).
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

5.2.1

Inleidende regels

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

5.2.2

Bestemmingsregels

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

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Nadere eisen

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

Afwijking van de bouwregels

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

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid

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

5.3

Bestemmingen

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

Bedrijf (B)

De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in het gebied niet in negatieve zin beïnvloeden. Om die reden zijn binnen deze bestemming bestaande bedrijven toegelaten. Het bestaande garagebedrijf op de hoek van de Wethouder Schoutenweg en Otto van Reesweg is voorzien van de aanduiding 'garage', waarmee tevens de verkoop van motorbrandstoffen is geregeld. Verkoop van lpg is daarbij niet inbegrepen. De bebijhorende overkapping is op de verbeelding weergegeven. Verder is het handelsbedrijf in aanhangwagens, gereedschappen, bakfietsen en dergelijke specifiek op de verbeelding aangeduid. Andere bedrijvigheid, maar die daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is, is toelaatbaar door middel van afwijking.

Bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten.

Bedrijf - Nutsvoorziening (B-NV)

De wat grotere nutsvoorzieningen, die buiten het vergunningsvrij bouwen vallen, zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

Centrum-1 (C-1)

Winkelcentrum Parijsch vormt een belangrijke centrumfunctie voor het westelijk deel van Culemborg. In aansluiting op het bestemmingsplan 'Binnenstad' is het winkelcentrum daarom vervat in de bestemming Centrum - 1. Binnen die bestemming zijn detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horecabedrijven in de categorieën I, II en IV en wonen toegelaten.

Geregeld is dat de vloeroppervlakte van detailhandel ten hoogste 3.800 m² mag bedragen, conform het geldende bestemmingsplan Parijsch Centrumzone 1e fase (2007).

In aanvulling op de op de verbeelding aangegeven bouwmogelijkheden, is buiten het bouwvlak nog enige ruimte aanwezig voor bijgebouwen, zoals een fietsenberging.

Gemengd - 1 (GD-1), Gemengd - 2 (GD-2) en Gemengd - 3 (GD-3)

In de bestemmingen 'Gemengd 1 tot en met Gemengd 3' zijn functies opgenomen die naast elkaar voorkomen maar geen duidelijke hiërarchie vertonen. Er is geen duidelijk hoofdfunctie aanwezig en/of er is geen sprake van een functie ten behoeve van de ander (bijvoorbeeld een bedrijfswoning (wonen) ten behoeve van het bedrijf).

Het betreft vaak een combinatie van niet-woonfuncties (voornamelijk op de begane grond), al dan niet met woningen die nevensgeschikt zijn en veelal geen relatie met de overige functies hebben. Hierbij kan worden gedacht aan gestapelde bebouwing waarbinnen niet-woonfuncties op de begane grond voorkomen en wonen op de verdieping plaatsvindt.

In de gemengde bestemmingen zijn onderlinge verschuivingen van functies mogelijk. Niet op iedere locatie zijn alle combinaties van functies met wonen wenselijk. Er is dan ook een onderscheid gemaakt in verschillende categorieën gemengde bestemmingen. Binnen de gemengde bestemmingen komen de volgende combinaties van functies voor:

Bestemming	Combinatie van functies
Gemengd 1	- bedrijven (in cat. 1 en 2 uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten') - maatschappelijke voorzieningen - kantoren - wonen
Gemengd 2	- horeca (in categorie 2) - wonen
Gemengd 3	- detailhandel - maatschappelijke voorzieningen - kantoren - wonen

In aanvulling op de op de verbeelding aangegeven bouwmogelijkheden, is buiten het bouwvlak nog enige ruimte aanwezig voor bijgebouwen, zoals een fietsenberging.

De gemengde bestemmingen zijn met name van toepassing op de bestaande situaties waarbij meerder functies naast elkaar voorkomen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door (een gedeelte van) de zone ten noorden van de Prijsseweg. Deze zone is deels nog niet bebouwd of wordt herontwikkeld. Er is hier eveneens gekozen voor het opnemen van de bestemming 'Gemengd 1'. Deze bestemming biedt een directe bouwtitel met de keuzemogelijkheid om een van de toegestane functies, of een combinatie ervan te realiseren. Aangezien het binnen deze bestemming ook mogelijk is om een volledige woonfunctie te realiseren, zijn de regels voor woningen afgestemd op de regels van de bestemming wonen.

Groen-1 (G-1) en Groen-2-gemengd (G-2-g)

In aansluiting op het voorontwerpbestemmingsplan Parijsch-Zuid (2009) is onderscheid gemaakt naar Groen-1 en -2-gemengd. Het structurele groen is ten einde de bestaande kwaliteiten te beschermen bestemd als 'Groen-1'. Binnen deze bestemming is primair ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bestaande nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen om binnen deze bestemming extra parkeerplaatsen te realiseren, als de noodzaak is aangetoond en als de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

De groenzone tussen de wijken Dijkzicht en Parijsch-Noord is op twee locaties voorzien van de bestemming Groen-2-gemengd. Ter hoogte van de papiermolenweg en ter hoogte van de Eemweg is de gemeente voornemens om twee doorsteken te realiseren om zo de oost-westverbinding voor het autoverkeer te verbeteren.

Kantoor (K)

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor kantoren, waarbij in principe wonen niet is toegestaan. Verder is wonen toegestaan op de plaatsen waar ten tijde van inwerkingtreding van het plan reeds gewoond werd. Door middel van een aanduiding is tevens aangegeven waar wonen op de bovenste verdieping is toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In aanvulling op de op de verbeelding aangegeven bouwmogelijkheden, is buiten het bouwvlak nog enige ruimte voor bijgebouwen, zoals een fietsenberging, mogelijk.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om kantoren om te zetten naar bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarbij worden aspecten van de verkeersveiligheid en van de uiterlijke verschijningsvorm betrokken.

Maatschappelijk (M)

De voor 'Maatschappelijk' aangegeven gronden zijn primair bestemd voor educatieve voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en sportvoorzieningen.

Verder is wonen toegestaan op de plaatsen waar ten tijde van inwerkingtreding van het plan reeds gewoond werd en is ouderenhuisvesting mogelijk met bijbehorende voorzieningen als ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, voetpaden, waterpartijen en groenvoorzieningen. De uit 1878 daterende molen is aangeduid als specifieke vorm van maatschappelijk - molen.

In aanvulling op de op de verbeelding aangegeven bouwmogelijkheden, is buiten het bouwvlak nog enige ruimte aanwezig voor bijgebouwen, zoals een fietsenberging.

Binnen de veiligheidszone van 200 m vanaf het spoor is middels de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf uitgesloten' geborgd dat ter plaatse geen kinderdagverblijf, of andere objecten waar verminderd zelfredzame personen verblijven, worden toegestaan.

Recreatie - Volkstuin (R-VT)

Voor de gronden aangegeven met 'Recreatie - Volkstuin' geldt dat ze bestemd zijn voor volkstuinen met bijbehorende voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het bouwen van een gebouwtje geldt de regel dat één gebouwtje van maximaal 15 m² per volkstuin is toegestaan.

Binnen de bestemming is recentelijk een nieuw parkeerterrein ten behoeve van de volkstuinen aangelegd. Voor de locatie van het parkeerterrein is een aanduiding 'parkeren' opgenomen.

Verkeer (V)

De wegen die behoren tot de hoofdwegenstructuur zijn, met de bijbehorende bermen en trottoirs, geregeld in de bestemmingen 'Verkeer'. De overige straten, pleinen en belangrijke paden zijn in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geregeld. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten en bijbehorende voorzieningen. Tevens maken waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals wadi's, onderdeel uit van deze bestemming. Binnen deze bestemming is een eventuele herinrichting van de bestaande wegen mogelijk. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer - Garagebox (V-G)

Ter plaatse van de gronden bestemd als 'Verkeer - Garagebox', mogen garageboxen worden gebouwd. Hiervoor zijn binnen deze bestemming bouwvlakken opgenomen.

Verkeer - Railverkeer (V-RV)

De door het plangebied lopende spoorlijn Utrecht-Den Bosch en het daarbij behorende talud zijn in de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' opgenomen. De bestemming 'Verkeer - Railverkeer' is opgenomen voor de spoorbaan en de daarbij behorende voorzieningen zoals bovenleidingen, seinpalen en bakens. Ook de spoorwegovergangen zijn in deze bestemming opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)

De wegen, straten, paden en pleinen die geen deel uitmaken van de hoofdverkeerstructuur zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Paden en pleintjes van geringe omvang die ondergeschikt zijn aan andere functies zijn opgenomen in de hoofdbestemming. Te denken valt hierbij aan niet openbare paden achter woningen, paden door groenvoorzieningen enzovoort. Deze gronden in de bestemming 'Verkeer -Verblijfsgebied' zijn bestemd voor straten en erven, fiets- en/of voetpaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, (muziek)kiosk,abri's, telefooncellen en straatmeubilair en dergelijke. Binnen deze bestemming is eventuele herinrichting van bestaande straten, groen en dergelijke mogelijk. Op een tweetal plaatsen komen fietsenbergingen voor binnen deze bestemming; daartoe zijn bouwvlakken opgenomen binnen deze bestemming.

Voorts mogen binnen de bestemming gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht met een maximaal oppervlak van 20 m².

Water (WA)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, dammen en duikers. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen (W)

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen, een en ander zoals aangeduid. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Ook de van toepassing zijnde maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. In de regels is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen weergegeven.

Op enkele plaatsen zijn woningen gerealiseerd die aan één zijde op de erf-grens zijn geplaatst en aan de andere zijde met aan- en bijgebouwen vastzitten aan de volgende woningen. Deze geschakelde woningen worden in dit bestemmingsplan als 'vrijstaand' gezien. De begripsbepaling en de bestemmingsregelingen zijn daarop afgestemd.

Met name in het zuidwestelijke deel van Goilberdingen komen onderdoorgangen voor. De structuurbepalende onderdoorgangen, op doorgaande langzaam-verkeersroutes zijn als zodanig op de verbeelding weergegeven. Op andere plaatsen, waar de onderdoorgangen niet een dergelijke betekenis hebben, zijn de onderdoorgangen niet aangegeven.

Daarnaast zijn regels opgenomen voor de aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Deze dienen ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Daarbij gelden bepalingen ten aanzien van omvang van een aaneengesloten open ruimte achter het hoofdgebouw (ten minste 30 m²). Verder is bepaald dat het bebouwingspercentage achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw maximaal 50% mag bedragen, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 100 m² mag bedragen. Ook de diepte van de aanbouwen is geregeld: maximaal 4 m bij aaneengebouwd en maximaal 5 m bij vrijstaand en twee-aaneen.

Op diverse plaatsen komen erkers, luifels en balkons en aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw voor; deze zijn bij recht toegestaan.

In de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen tot een maximum van 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing en een maximum van 60 m² vloeroppervlak onder voorwaarden bij recht toegestaan. Er is een afwijkmogelijkheid tot een maximum vloeroppervlak van 90 m².

Daarnaast zijn aan de Irene Vorrinkstraat drie woonblokken aanwezig met bedrijfjes op de begane grond, zonder relatie met de woningen daarboven. Hiervoor is een specifieke regeling opgenomen, waarbij bedrijven uit categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging toegestaan zijn. Dat zijn zodanig weinig milieubelastende activiteiten dat deze aanpandig aan woningen kunnen plaatsvinden. De Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging dient als toetsingskader bij de beoordeling of een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

Waarde - Archeologie 2 (WR-A2), Waarde - Archeologie 3 (WR-A3) en Waarde - Archeologie 4 (WR-A4)

In het plangebied komen archeologische monumenten en gebieden van (middel) hoge archeologische verwachtingswaarden voor. Voor deze gebieden zijn verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen waarbij een onderscheid is gemaakt met betrekking tot het aantal toegestane vierkante meters bebouwing en het aantal vierkante meters voor omgevingsvergunningen.

Het archeologisch beleid van de gemeente gaat uit van verschillende typen archeologische gebieden. De in het plangebied voorkomende gebieden (Waarde-Archeologie 2, 3 en 4) zijn als volgt vertaald naar de regels:

Type archeologisch gebied	Omvang bodemverstoring	Soorten gebieden	Bestemd als
Archeologisch waardevol gebied B	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	AMK-terreinen ² en oude woongronden	WR-A2
Onderzoeksgebied A	Diepte >30cm en oppervlakte >500m ²	Hoge archeologische verwachting, stroomruggen	WR-A3
Onderzoeksgebied B	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Middelhoge archeologische verwachting	WR-A4

Waterstaat - Waterbergingsgebied (WS-WB)

Aan de Roosje Voslaan bevindt zich een waterbergingsgebied, waarmee uitvoering wordt gegeven aan het Waterplan van de gemeente Culemborg.

Waterstaat - Waterkering (WS-WK)

De Lekdijk is een primaire waterkering. 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 (Waterschap Rivierenland) heeft hierbij een adviesrol. Op deze gronden is tevens de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing.

Voor verschillende werkzaamheden (waaronder bouwen, planten van bomen, aanleggen van verharding of open water) moet 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.

Algemene regels

Binnen dit hoofdstuk is onder de Algemene aanduidingsregels de vrijwaringszone - molenbiotop opgenomen van de molen in het plangebied en die van de

²AMK = Archeologische Monumenten Kaart

molen in de binnenstad, met het oog op de bescherming van de vrije windgang.

Een algemene bouwregel regelt dat bestaande maatvoering van bebouwing die meer bedraagt dan binnen het plan wordt toegelaten, de afwijkende maatvoering eveneens is toegestaan. Tevens is hier onderkeldering geregeld.

De Algemene gebruiksregels betreffen het verboden gebruik. Seksinrichtingen en dergelijke worden tot verboden gebruik gerekend, evenals het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woningen.

Verder is in dit hoofdstuk de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast zijn algemene afwijkingsregels opgenomen welke regelen dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor bijvoorbeeld het overschrijden van bebouwingsgrenzen of het realiseren van nutsvoorzieningen. Voorts zijn de algemene procedure- en gebruiksregels opgenomen.

Overgangs- en slotregels

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

6.1

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Culemborg-West' heeft vanaf 15 oktober 2010 gedurende de periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gelijktijdig met de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro (vooroverleg) toegezonden.

Inspraak

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Vooroverleg

Het wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de volgende vooroverleginstanties:

1. Monumentencommissie gemeente Culemborg
2. Waterschap Rivierenland
3. VROM-inspectie, regio Oost
4. ProRail Regio Zuid
5. Milieu Advies Raad Culemborg
6. Vitens Gelderland
7. N.V. Nederlandse Gasunie

In dit kader hebben alle inhoudelijke opmerkingen geplaatst ten aanzien van het wijzigingsplan. Een aantal opmerkingen heeft geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraak

Op grond van het bepaalde in de gemeentelijke Inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Culemborg-West' onderwerp geweest van een inspraakprocedure. Binnen de periode van ter inzagelegging zijn de diverse reacties ontvangen. Een aantal reacties heeft geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

In de 'Commentaarnota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Culemborg - West, April 2011' in bijlage 1 zijn de vooroverlegreacties en inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie. Tevens is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan naar aanleiding van de opmerkingen, al dan niet, is gewijzigd.

6.2

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Culemborg-West' heeft van 25 november 2011 tot en met 5 januari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 243 zienswijzen ingediend. Een aantal reacties heeft geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de 'Nota van zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie en aangegeven indien deze tot een aanpassing van het plan heeft geleid. Tevens zijn in deze nota de ambtshalve opmerkingen opgenomen. De Nota van zienswijzen is opgenomen in bijlage 2.

6.3

Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

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

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

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

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

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

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

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

Economische uitvoerbaarheid



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Daarnaast wordt in het plan enige flexibiliteit geboden voor aanpassingen en modernisering. Deze worden mede mogelijk gemaakt door gebruik te maken van afwijkingsregels of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van 'het ambtelijk apparaat' voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar te achten.

7.2

Planschade

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

Planschaderisico's doen zich voor als gevolg van:

- de bepalingen van een bestemmingsplan;
- een voorbereidingsbesluit;
- een vrijstelling van een geldend bestemmingsplan;
- een wijziging/uitwerking van een geldend bestemmingsplan;

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan waarin de bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Daarnaast worden er geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen planschade te verwachten als gevolg van die bestemmingsplan.

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