

# Bestemmingsplan

## Hart van Nieuwstad

Gemeente Culemborg



**KOMPAS**  
ruimtelijk adviesbureau

**Bezoekadres**  
De Lossing 14  
7914 NC Noordscheschut

**T** 0528 - 344 900  
**F** 0528 - 344 900  
**E** [info@rakompas.nl](mailto:info@rakompas.nl)

**BANK** 1446.48.822  
**KVK** 01143019  
**BTW** 8202.91.110.B.01

# Gemeente Culemborg

## Bestemmingsplan Hart van Nieuwstad

- Toelichting
  - o Bijlage 1: Geluidsmodel
  - o Bijlage 2: Commentaarnota inspraak voorontwerpbestemmingsplan Hart van Nieuwstad
- Regels
  - o Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten milieucategorieën 1 en 2
- Verbeelding schaal 1:1000

Culemborg, 20 oktober 2010

# Toelichting

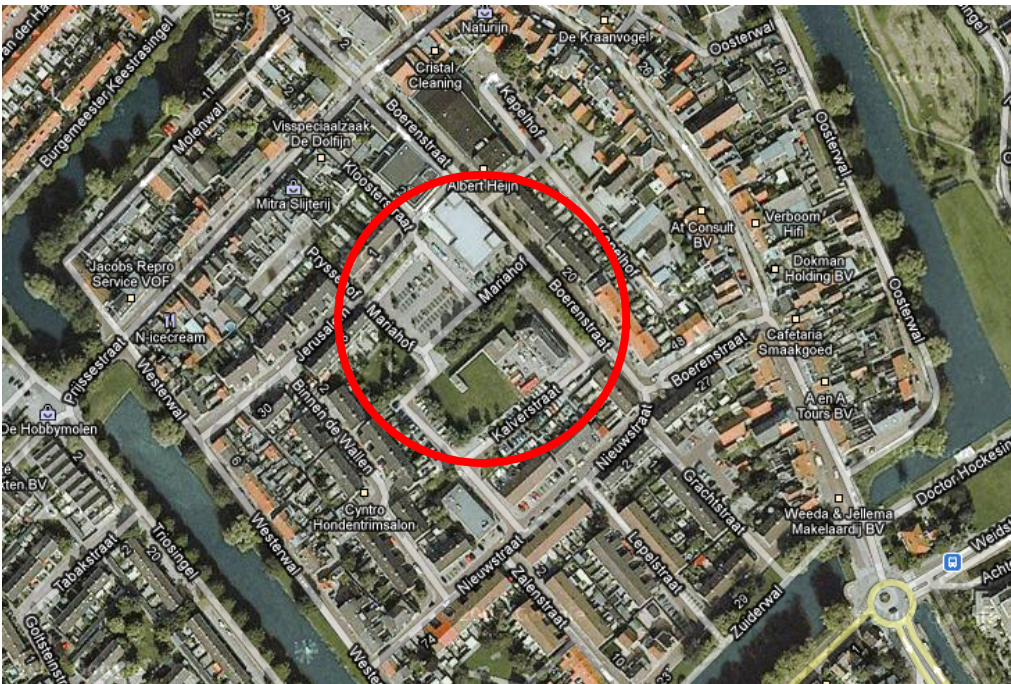
|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                                | <b>5</b>  |
| 1.1. Aanleiding en doel .....                            | 6         |
| 1.1.1. Aanleiding .....                                  | 6         |
| 1.1.2. Doel .....                                        | 6         |
| 1.2. Begrenzing bestemmingsplan .....                    | 6         |
| 1.3. Geldend bestemmingsplan .....                       | 7         |
| 1.4. Opzet bestemmingsplan en leeswijzer .....           | 8         |
| <b>2. Beschrijving bestaande situatie.....</b>           | <b>9</b>  |
| 2.1. Ontstaansgeschiedenis .....                         | 9         |
| 2.2. Ruimtelijke beschrijving.....                       | 9         |
| <b>3. Beleidskader.....</b>                              | <b>11</b> |
| 3.1. Rijksbeleid .....                                   | 11        |
| 3.1.1. Aanwijzing beschermd stadsgezicht .....           | 11        |
| 3.2. Gemeentelijk beleid .....                           | 14        |
| 3.2.1. Beeldkwaliteitplan en welstandsnota.....          | 14        |
| 3.2.2. Relatie bestemmingsplan en welstandsnota.....     | 15        |
| 3.2.3. Relatie beeldkwaliteitplan en welstandsnota.....  | 16        |
| 3.2.4. Parkeren.....                                     | 16        |
| <b>4. Randvoorwaarden/onderzoek/Verantwoording .....</b> | <b>18</b> |
| 4.1. Flora en fauna .....                                | 18        |
| 4.2. Geluid .....                                        | 19        |
| 4.3. Bodem .....                                         | 20        |
| 4.4. Luchtkwaliteit.....                                 | 21        |
| 4.5. Waterparagraaf.....                                 | 21        |
| 4.6. Cultuurhistorie .....                               | 22        |
| 4.7. Archeologie .....                                   | 23        |
| 4.8. Externe veiligheid.....                             | 23        |
| 4.9. Milieuhinder bedrijvigheid.....                     | 25        |
| 4.10. Kabels en leidingen .....                          | 25        |
| 4.11. Molenbiotoop .....                                 | 25        |

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. Planbeschrijving .....</b>                                                  | <b>26</b> |
| <b>6. Juridische aspecten.....</b>                                                | <b>28</b> |
| 6.1. Algemeen juridische opzet.....                                               | 28        |
| 6.2. Bestemmingen .....                                                           | 28        |
| <b>7. Economische uitvoerbaarheid.....</b>                                        | <b>31</b> |
| <b>8. Overleg en inspraak.....</b>                                                | <b>32</b> |
| 8.1. Resultaten inspraak.....                                                     | 32        |
| 8.2. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....                                 | 32        |
| Bijlage 1 Geluidsmodel.....                                                       | 33        |
| Bijlage 2 Commentaarnota inspraak voorontwerp bestemmingsplan Hart van Nieuwstad. | 38        |



## 1. Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad” heeft betrekking op een deel van het historische centrum van Culemborg. Op de hieronder staande afbeelding is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Het plangebied omvat het deel van het historische stadscentrum, dat wordt begrensd door de Boerenstraat, de Nieuwstraat, Binnen de Wallen en de Jerusalem.



*Geografische ligging plangebied*

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen wordt voor de binnenstad van Culemborg het bestemmingsplan “Binnenstad” opgesteld. In dit bestemmingsplan zijn een aantal gebieden aangemerkt als wijzigingsgebieden. De verwachting is dat op termijn deze gebieden een nieuwe ruimtelijke invulling gaan krijgen. Om dat in juridisch planologisch opzicht mogelijk te maken, zonder dat er een nieuw bestemmingsplan gemaakt moet worden, zal er op deze gebieden een wijzigingsbevoegdheid komen te liggen zodat volstaan kan worden met een minder uitgebreide procedure.

Een van deze gebieden waarvoor de wijzigingsbevoegdheid gaat gelden is “Hart van Nieuwstad”. Echter, de ruimtelijke invulling voor dit gebied gaat sneller dan verwacht. Zo snel zelfs, dat er behoefte is aan een geldend planologisch juridisch kader nog voordat het bestemmingsplan “Binnenstad” in werking is getreden. Zolang het bestemmingsplan “Binnenstad” nog niet in werking is getreden kan geen gebruik worden gemaakt van de genoemde wijzigingsbevoegdheid. Daarom wordt nu, in afwijking van de oorspronkelijke gedachte, voor het gebied “Hart van Nieuwstad” een zelfstandig bestemmingsplan gemaakt. De systematiek van de regels en verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan sluiten aan op dat van het bestemmingsplan “Binnenstad”.

Op 8 november 1977<sup>1</sup> is de binnenstad van Culemborg aangewezen als beschermd stadsgezicht. In de periode tussen 1977 en 2008 is echter nooit een overkoepelend, op bescherming gericht bestemmingsplan vastgesteld. Om te voorzien in een passende bescherming van de aanwezige waarden is, vooruitlopend op de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, in 2008 het bestemmingsplan “Beschermd stadsgezicht” vastgesteld. Dit zogenaamde parapluplan voorziet in een beschermende regeling met betrekking tot het beschermd stadsgezicht en is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

## **1.1. Aanleiding en doel**

### **1.1.1. Aanleiding**

In 1997 is begonnen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de gehele binnenstad van de gemeente Culemborg. Het bestemmingsplan “Binnenstad” beslaat een groot gebied. In dit gebied zijn inmiddels verschillende ontwikkelingen gaande waarvoor een passend juridisch planologisch kader noodzakelijk is alvorens tot ontwikkeling kan worden overgegaan. Vanwege de complexiteit van het bestemmingsplan “Binnenstad” is de doorlooptijd lang. Om de ontwikkeling en de realisatie van het project “De Naeld” niet te vertragen is er voor gekozen voor het onderhavige deel van het bestemmingsplan “Binnenstad” het bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad” op te stellen.

### **1.1.2. Doel**

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridisch planologische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het vormt een adequate planologische regeling, die een flexibele basis geeft voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van woningen en parkeerplaatsen. Daarnaast moet het bestemmingsplan de aanwezige ruimtelijke waarden zoveel mogelijk veilig stellen.

## **1.2. Begrenzing bestemmingsplan**

Het plangebied ligt in het oude centrum van de gemeente Culemborg en wordt begrensd door de Boerenstraat, de Nieuwstraat, Binnen de Wallen en de Jerusalem. De ter plaatse bestaande bebouwing, de brandweerkazerne, het politiebureau en het pand van de Aldi zijn gesloopt, waardoor voor deze locatie een andere invulling mogelijk is. De opgave is om op deze locatie minimaal het huidige aantal parkeerplaatsen (160) terug te plaatsen en daarnaast te voorzien in een nieuw (woningbouw)programma. Voor de invulling van deze locatie is door het bureau voor architectuur en stedenbouw Franz Ziegler een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de opzet van dit bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan beschrijft de volgende richtlijnen voor het woningbouwprogramma; circa 25 grondgebonden woningen met tuin en parkeergelegenheid op het eigen terrein. Daarnaast circa 6 appartementen, circa 3 bedrijfsruimten (op de hoeken), circa 14 parkeerplaatsen langs de Boerenstraat en circa 160 openbare parkeerplaatsen op het plein.

---

<sup>1</sup> Op 8 november 1977 is door de minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening besloten een deel van de stad Culemborg (bestaande uit Havendijk, Oude stad, Nieuwstad en het voormalig Kasteelterrein) aan te wijzen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet.

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Tussengracht Nieuwstad. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Culemborg bij besluit van 19 april 1971, en goedgekeurd bij besluit van Provinciale Staten van Gelderland van 31 mei 1972 (nr.7419/613-3312). Op het plandeel waar nu het bestemmingsplan Hart van Nieuwstad is geprojecteerd gelden de bestemmingen kantoren, stallingsruimten, tuin/open erf en bijzondere doeleinden. Naast het voornoemde bestemmingsplan “Tussengracht Nieuwstad” geldt ter plaatse ook het paraplubestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht.

Het paraplubestemmingsplan “Beschermd Stadsgezicht” heeft een extra beschermingsregime aan het bestemmingsplan “Tussengracht Nieuwstad” toegevoegd. Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen twee verschillende zones, met elk een eigen beschermingsregime. Het plangebied van het bestemmingsplan Hart van Nieuwstad valt binnen de tweede zone. De regeling die in deze zone geldt, is gericht op de bescherming van alleen de stedenbouwkundige elementen. In hoofdstuk drie wordt verder ingegaan op de aanwijzing “Beschermd Stadsgezicht”, ook de gemeentelijke invulling van deze aanwijzing wordt in hoofdstuk drie nader uitgewerkt. Opgemerkt wordt dat het paraplubestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht nog niet onherroepelijk is. De beschermende werking van het Rijksaanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht wordt ook opgenomen in het bestemmingsplan “Binnenstad”.

#### 1.4. Opzet bestemmingsplan en leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen, te weten: de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting: hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond. Tevens worden hierin de gebruikte bestemmingen uitgelegd;

De regels: hierin wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven. Daarnaast worden regels gegeven met betrekking tot het gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de daarop staande opstallen;

De verbeelding: hierop zijn de bestemmingen van de betreffende gronden aangegeven.

##### Leeswijzer:

In de toelichting wordt als eerste een beschrijving gegeven van de bestaande situatie (hoofdstuk 2). Daarbij worden aspecten belicht zoals de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader weergegeven. Bij het beleidskader wordt vanaf een hoog schaalniveau ingezoomd naar lagere schaalniveaus. Hoofdstuk 4 behandelt de randvoorwaarden die voortkomen uit aspecten zoals flora en fauna, geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, archeologie en verkeer en parkeren. Hoofdstuk 5 geeft daarna een beschrijving van het plan. Daarbij wordt ingegaan op zowel te behouden aspecten als nieuwe ontwikkelingen. In hoofdstuk 6 zijn de juridische aspecten opgenomen, waarin een toelichting wordt gegeven bij de verschillende gebruikte bestemmingen. Tenslotte volgen in hoofdstuk 7 en 8 respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en overleg en inspraak.

## **2. Beschrijving bestaande situatie**

### **2.1. Ontstaansgeschiedenis**

Het onderhavige plangebied “Hart van Nieuwstad” maakt deel uit van het deel Nieuwstad. Dit gedeelte van de binnenstad is altijd een belangrijke locatie geweest voor de gemeente Culemborg. Het gebied kent een lange historie verbonden met de ontwikkeling van Culemborg. In de middeleeuwen waren hier binnen de stadswallen tuinen, plantages en boomgaarden gesitueerd die de voedselvoorziening voor de binnenstad verzorgden. Als gevolg van bevolkingsgroei en de daarmee gepaard gaande behoefte aan woonruimte, is Nieuwstad door de jaren heen verstedelijkt. Zo werd het een onderdeel van de bebouwde binnenstad van Culemborg. Veel later werd Nieuwstad door de respectievelijke stadsvernieuwingen getransformeerd tot stedelijk gebied. Maar het “hart” bleef altijd een leegte met tijdelijke invullingen en een parkeerplaats. Na jaren van planvorming, waarin verschillende alternatieve plannen de eindstreep niet hebben gehaald, is er uiteindelijk een gedragen plan voor de locatie ontwikkeld. De plan draagt de naam “De Naeld” en vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

### **2.2. Ruimtelijke beschrijving**

Het project “De Naeld” is een nieuwbouwproject dat is geprojecteerd op het gebied gelegen tussen de Boerenstraat, de Nieuwstraat, Binnen de Wallen en de Jerusalem. Het plan bevat 23 grondgebonden woningen, 16 appartementen en commerciële ruimten. De bestaande woningen (aan de Jerusalem, Binnen de Wallen en de Nieuwstraat) blijven gehandhaafd.

Het stedelijk blok waar deze woningen deel van uitmaken wordt afgerond door het toevoegen van bebouwing langs de Boerenstraat en de Jerusalem. De nieuwe bebouwing bestaat uit één aaneengesloten blok, waardoor de Boerenstraat van een stevige wand wordt voorzien. In dit L-vormige blok wordt een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen (in totaal 39 woningen) gerealiseerd. In de plint is ruimte voor publieksfuncties en bedrijfsruimten. Via een poort in het blok wordt het parkeerterrein aan de binnenzijde van het bouwblok bereikbaar. Met de hoogte van de bebouwing is rekening gehouden met de stellingmolen De Hoop. Door een verticale geleding van de gevels en een verschil in goot- en bouwhoogte van de verschillende bouwdelen binnen het blok wordt aangesloten bij de karakteristieken van de historische binnenstad van Culemborg.

Verder wordt er een openbaar parkeerterrein, met circa 160 parkeerplaatsen, tussen de bestaande woningen gerealiseerd. Op deze parkeerplaats worden bomen en hagen geplant, zodat het gebied een groene uitstraling krijgt. Het aantal parkeerplaatsen in het plan “De Naeld” is vastgesteld aan de hand van de vigerende parkeernormen voor nieuwbouw vermeerderd met benodigde parkeerplaatsen voor de stad.



In het nieuwbouwplan worden maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen genomen. Op de parkeerplaats wordt met bomen de sfeer van een boomgaard gecreëerd. Bewoners en bezoekers kunnen straks parkeren op een mooi terrein omzoomd door haagjes. Het is de bedoeling de parkeerautomaten en de opstelplaats voor winkelwagentjes weg te werken onder zogenaamde “hooibergen”. Dit zijn bouwwerken met de uitstraling van een hooiberg, zoals we die kennen uit het “boerenland”. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke functie van dit gebied in de middeleeuwen toen hier tuinen, plantages en boomgaarden waren die de voedselvoorzieningen voor de binnenstad verzorgden.



*impressie van het bouwplan*

### 3. Beleidskader

#### 3.1. Rijksbeleid

##### 3.1.1. Aanwijzing beschermd stadsgezicht

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

Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groep zich één of meer monumenten bevinden. Het beschermd stadsgezicht omvat grofweg de gehele historische binnenstad binnen de 14de-eeuwse omwalling alsmede de uiterwaarden tussen de spoordijk en Redichem en de Volencampen met de aangrenzende voormalige plantage. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing dient in een (beschermend) bestemmingsplan te worden vastgelegd.

De aanwijzing dateert al uit 1977. Op onderdelen is de tekst behorende bij het aanwijzingsbesluit derhalve achterhaald. In grote lijnen geeft de tekst echter nog altijd een goed beeld van de historische ontwikkeling en de te beschermen waarden.

Samengevat luidt de motivering uit de aanwijzing als volgt:

*“De stad Culemborg ligt aan de zuidelijke oever van de Lek, binnendijs, op enige afstand van de rivier. Zij is hiermee door een gestrekte havendam verbonden. In het rivierlandschap zijn het silhouet van de stad en vanuit het noorden de spoorbrug uit 1868, de steenfabriek en de veerstoep met haar typische bebouwing van pakhuizen en wachtlokaliteiten de belangrijkste elementen. De stad bestaat uit drie duidelijk herkenbare delen, namelijk het oudste en meest stedelijke gedeelte: de oude stad, noordelijk hiervan de Havendijk en zuidelijk de Nieuwstad, in oorsprong een voormalige ontginningsnederzetting, die ook na de inlijving bij de stad haar open en agrarisch karakter heeft behouden. Zowel de stad in haar geheel als de delen afzonderlijk zijn omgracht. Rondom de oude stad is op verschillende plaatsen nog de 14de-eeuwse ommuring bewaard gebleven. Een vierde element vormt -het terrein van- het eveneens omgrachte voormalige kasteel, ten noordoosten van de oude stad.*

(.....)

*Culemborg is ontstaan in de onmiddellijke nabijheid van het kasteel, dat de heren van Beusichem in de tweede helft van de 13de eeuw ten noordwesten van de ontginningsnederzetting Lanxmeer (eerste vermelding van de kapel te Lanxmeer 1135) bouwden. De noord-zuidverbinding, die vanaf de Lek het watertje de Meer volgde, is op de hogere gronden bij de rivier terug te vinden in de "Voorstraat", die van grote invloed is geweest voor de nederzettingsstructuur van de stad; het wegenbeloop en de verkaveling zijn er sterk door bepaald. De bebouwing concentreerde zich aan het eind van de 13de eeuw*

*langs de "Voorstraat", noordelijk van de kapel te Lanxmeer (de latere St. Janskerk). De belangrijkste gebouwen, zoals de parochiekerk van St. Barbara en het stadhuis, ontstonden later ook aan de centrale stedelijke ruimte. Onder de invloed van de marktfunctie en de verkregen stedelijke rechten (1318), alsmede door de gunstige ligging aan een belangrijke noord-zuidroute maakte de plaats in de eerste halve eeuw van haar stedelijk bestaan een stormachtige ontwikkeling door. Ook de wateroverlast in het komgrondengebied, westelijk, zuidelijk en zuidwestelijk van de stad in de 14de eeuw als gevolg van een nieuwe transgressieperiode en de daarmee samenhangende aanleg van de Diefdijk waren van belang voor de ontwikkeling van de stad.*

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

*Zuidelijk breidde de stad zich uit door annexatie van het dorp Lanxmeer en een gedeelte van de gelijknamige polder (ca. 16 ha). De verkaveling van de polder, met als noordgrens de Prijsseweg, is goed te herkennen in de verkaveling van de Nieuwstad. De bebouwing is geconcentreerd gebleven rondom de Varkensmarkt en de twee hoofdstraten Zandstraat en Prijsseweg.*

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

*(.....)*

*Het beschermde stadsgezicht is uit de volgende onderdelen opgebouwd:*

### ***De bebouwing in de stad***

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

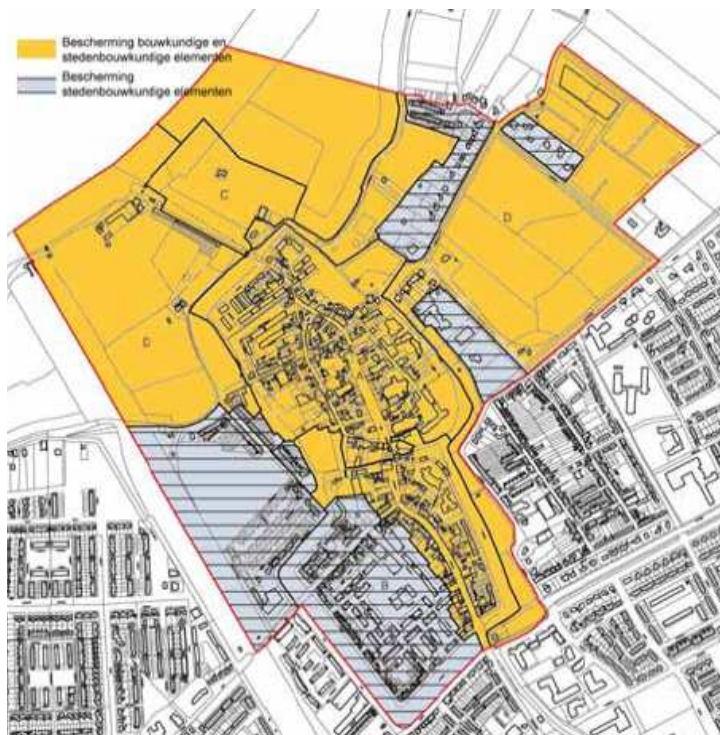


### Zonering in de aanwijzing

In de toelichting bij het besluit van het Rijk d.d. 8 november 1977 is aangegeven dat bij de aanwijzing gebruik gemaakt wordt van een uniform kwalificatiesysteem. In dit kwalificatiesysteem wordt uitgegaan van een drietal zones waarin de verschillen in de historische karakteristiek worden aangegeven. Omdat er op de kaart behorende bij het aanwijzingsbesluit twee zones opgenomen zijn wordt hierna gesproken van beschermingszone zone A en C.

De volgende elementen worden in zone A en C beschermd:

- In zone A de bouwkundige en stedenbouwkundige elementen. (geel)
- In zone C alleen de stedenbouwkundige elementen. (gearceerd)



Het plangebied van het bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad” valt binnen het gebied van zone C. Voor het bestemmingsplan geldt dus dat de bescherming gericht is op historische stedenbouwkundige structuur van het gebied en niet op bouwkundige aspecten. In de figuur hiernaast is de zone indeling weergegeven.

Deze verdeling is ter discussie gesteld omdat men vindt dat het hele gebied binnen de stadswallen de hoogste beschermende status moet hebben waarin zowel bouwkundige als stedenbouwkundige elementen beschermd worden (zone A).

Figuur 3.1: Zonering Rijksaanwijzingsbesluit

In het beeldkwaliteitplan Binnenstad Culemborg wordt de gemeentelijke invulling van de aanwijzing Beschermd Stadsgezicht nader beschreven. Het Beeldkwaliteitplan Binnenstad Culemborg maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Binnenstad”. Na de vaststelling van het bestemmingsplan “Binnenstad” wordt het Beeldkwaliteitplan Culemborg onderdeel van de Welstandsnota. Voor het hele gebied van de Binnenstad, inclusief stadsdeel Nieuwstad, moeten bouwaanvragen getoetst worden aan deze Welstandsnota en ter beoordeling voorgelegd worden aan de Monumentencommissie.

Voor het bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad” betekent dit dat op de, bij het plan horende Verbeelding, de dubbelbestemming Waarde- Beschermd stadsgezicht opgenomen is. Deze dubbelbestemming beschermd voor het hele gebied de stedenbouwkundige en bouwkundige waarden gelijk aan zone A.

## 3.2. Gemeentelijk beleid

### 3.2.1. Beeldkwaliteitplan en welstandsnota

Net als het bestemmingsplan “Binnenstad” moet het bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad” voorzien in een planologisch-juridische vertaling van de aanwijzing van de Culemborgse binnenstad (met aangrenzende gronden) tot beschermd stadsgezicht. Door middel van de juridische regeling in voorliggend bestemmingsplan zijn de ruimtelijke karakteristieken van het beschermd stadsgezicht beschermd. Voor een verdere bescherming (bijvoorbeeld op het gebied van architectuur) is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan verwoorden het voorgenomen gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de komende periode. Het bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad” en het beeldkwaliteitplan vormen het toetsingskader voor nieuwe bouwaanvragen in dit deel van de historische binnenstad.

Het beeldkwaliteitplan “Binnenstad” behandelt de beeldkwaliteit van de binnenstad van Culemborg, voor zover aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het beeldkwaliteitplan beschrijft zo nauwkeurig mogelijk de richting die moet worden gezocht bij de vormgeving van gebouwen en open ruimte in de stad. Het hoofddoel (het ‘echte’ doel van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan) werd door het gemeentebestuur geformuleerd als ‘het bereiken van een leefbare binnenstad met behoud van kwaliteit van de openbare en private ruimte en mogelijkheden om te vernieuwen, te verbeteren, in beweging te blijven’.

Enerzijds is het beeldkwaliteitplan gekoppeld aan het bestemmingsplan (via de ontheffingsbevoegdheid in de dubbelbestemming ‘Waarde Beschermd Stadsgezicht’). Anderzijds is het beeldkwaliteitplan opgenomen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota en fungeert het op die wijze als toetsingskader. Met name voor wat betreft de objectieve elementen van beeldkwaliteit (hoogtes, kapvormen, parcellering en dergelijke) betreft is de koppeling met het bestemmingsplan zinvol. De meer subjectieve en kwaliteitbepalende elementen (vormgeving, kleurstelling, detaillering, ‘sfeer’ en dergelijke) bevinden zich op het vlak van welstandstoetsing. Het beeldkwaliteitplan heeft tenslotte ook een functie als inspirerend instrument voor zowel de initiatiefnemer als de vormgevende architect.

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

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

Een beeldkwaliteitplan op zich is juridisch niet bindend. Hierdoor kunnen de eisen, zoals die in het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen, niet zonder meer worden gehandhaafd. Om te mogen toetsen aan redelijke eisen van welstand zijn gemeenten sinds 1 juli 2004 verplicht om welstandsbeleid te voeren, vastgelegd in een welstandsnota. Hierin is de mogelijkheid aanwezig om aspecten van beeldkwaliteit vast te leggen, zodat deze eisen juridisch bindend en handhaafbaar zijn. Het beeldkwaliteitplan “Binnenstad” zal worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota, waardoor de eisen en randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitplan bindend en handhaafbaar zijn via de welstandstoetsing.

### 3.2.2. Relatie bestemmingsplan en welstandsnota

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

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen een gebied waarvoor aparte welstandscriteria zijn opgesteld. Voor elk gebied geldt een welstandsniveau. Het welstandsniveau bepaalt de zwaarte waarmee getoetst wordt. Het gehele plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen welstandsniveau 1, dit is het meest zware niveau.

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

### 3.2.3. Relatie beeldkwaliteitplan en welstandsnota

In de welstandsnota die voor de gemeente Culemborg is vastgesteld, staan voor afgekaderde geografische gebieden welstandscriteria opgenomen. Alle reguliere bouwplannen binnen de gemeente worden door de welstandscommissie aan deze criteria getoetst. Voor Hart van Nieuwstad geldt echter ook het beeldkwaliteitplan. Binnen dit gebied is voor alle bouwplannen een bouwvergunning nodig. In het beeldkwaliteitplan behorende bij de binnenstad staan eisen opgenomen voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing. Het beeldkwaliteitplan is van een veel gedetailleerder niveau dan de welstandsnota. Immers, in de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die voor een relatief groot gebied gelden en daarom vrij globaal zijn. Met het beeldkwaliteitplan is ingespeeld op het gewenste toekomstbeeld van de binnenstad. Het beeldkwaliteitplan zal als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld. Hierdoor gelden de eisen zoals deze in het beeldkwaliteitplan opgenomen zijn naast de welstandscriteria uit de welstandsnota. Het bouwplan voor Hart van Nieuwstad zal hierdoor, naast de 'algemene toetsing' via de welstandsnota, ook worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan. In het beeldkwaliteitplan zijn naast eisen voor de bebouwing ook eisen opgenomen voor de uitstraling van de openbare ruimte. Alleen de eisen voor de bebouwing gelden als aanvulling op de welstandsnota.

### 3.2.4. Parkeren

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

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

- De verdeling van het parkeeraanbod voor bezoekers van de binnenstad sluit aan bij de opbouw van de stad en de structuur van het hoofdwegennet. Een verschuiving van de parkeervoorzieningen van het oostelijk naar het zuidelijk gedeelte van de binnenstad is gewenst.
- De opgave voor de toekomst voor de binnenstad is om de parkeercapaciteit uit te breiden, te herordenen en te concentreren.
- De verkeerskundige voorkeurslocatie voor een concentratie en uitbreiding van parkeerplaatsen (gebouwde voorzieningen) is de Nieuwstad. Een eerste financiële verkenning heeft opgeleverd dat deze locatie kansrijk is door kostenbeheersing, efficiencywinst door 'werk met werk' te maken, een aantrekkelijke looproute en een beheerste tariefsverhoging.
- Aan de locatie Nieuwstad zijn ook andere functies toebedeeld waardoor een integrale afweging noodzakelijk is. Daaruit blijkt dat het niet mogelijk is om een grote voorziening voor de binnenstad te realiseren in Nieuwstad. Het stedenbouwkundig plan, de inpassingsmogelijkheden en de verkeersontsluiting zorgen er voor dat dit niet binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk is. Door de mogelijkheden van dubbelgebruik te benutten, biedt de voor Nieuwstad geplande parkeervoorziening op zaterdagen beperkte parkeercapaciteit voor bezoekers van de binnenstad.

## **Nieuwstad**

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

- beperkte aanvulling bovengronds;
- uitgebreidere voorziening half ondergronds.

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

## 4. Randvoorwaarden/onderzoek/Verantwoording

### 4.1. Flora en fauna

Adviesbureau voor ecologie en milieu Waardenburg heeft een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het uitgevoerde onderzoek is in overeenstemming met de Flora- en faunawet. De bevindingen zijn als volgt:

*Flora* - In het plangebied zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen. Op grond van het ontbreken van geschikte biotopen wordt deze ook niet verwacht.

*Ongewervelden* - beschermde ongewervelden komen in de stedelijke omgeving van Culemborg niet voor. Op grond van het ontbreken van geschikte biotopen worden deze ook niet verwacht.

*Vissen* - In het plangebied komt geen water voor. Het voorkomen van vissen kan daarom uitgesloten worden.

*Amfibieën* - Op grond van het ontbreken van voortplantingswateren worden geen amfibieën verwacht.

*Reptielen* - In de omgeving van Culemborg komen geen reptielen voor. In het plangebied komen evenmin geschikte biotopen voor.

*Vogels met jaarrond beschermde nestplaats* - In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen.

*Grondgebonden zoogdieren* - In het plangebied zijn geen sporen van beschermde soorten grondgebonden zoogdieren aangetroffen. Het voorkomen van muizen in de beplanting is niet waarschijnlijk. Dit heeft te maken met het feit dat dit hondenuitlaatplekken zijn en er een hoge dichtheid aan katten voorkomt.

*Vleermuizen* - In het plangebied staan geen bomen of gebouwen die verblijfplaatsen kunnen bieden aan vleermuizen.

Het bureau stelt wel voor mitigerende maatregelen te nemen. Bij het verwijderen van bomen en beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen en beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland kunnen deze worden uitgevoerd indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de bomen en beplanting te controleren op nesten.

De conclusie op basis van het onderzoek luidt als volgt:

Indien met de bovenstaande aanbeveling rekening wordt gehouden, vindt geen overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet plaats.

## 4.2. Geluid

In opdracht van de gemeente Culemborg heeft de Regio Rivierenland een akoestisch onderzoek opgesteld (rapportnr. 11.2049.1001/R01). Het onderzoek heeft betrekking op het bestemmingsplan "Hart van Nieuwstad" te Culemborg. Hart van Nieuwstad is een inbreidingslocatie in het centrum van Culemborg op de hoek van de Boerenstraat en Jerusalem. Op deze locatie is de gemeente voornemens om woningen te realiseren met daarbij tevens enkele commerciële ruimten.

### ***Uitgangspunten***

Verkeersgegevens:

De emissiegegevens van de spoorlijn zijn ontleend aan het zogenaamde "Akoestische Spoorboekje ASWIN" (versie 2009). ASWIN is opgesteld en uitgegeven door Delta Rail (voorheen AEAT Technology Rail BV) in samenwerking met Prorail. Vooruitlopend op de komst van de "Geluidproductieplafonds" (GPP's) is voor de toekomstsituatie 2020 het gemiddelde van de jaren 2006 en 2007 + 1,5 dB aangehouden. Dit is overeenkomstige een brief van Prorail d.d. 30 november 2009, die wij hebben ontvangen naar aanleiding van een verzoek om prognoses.

Overige uitgangspunten:

Het geluidsmodel is opgesteld aan de hand van kaartmateriaal van de gemeente Culemborg, waaronder de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) en een bestemmingsplankaart.

De geluidsbelastingen bij de nieuw te projecteren bestemmingen zijn berekend voor negen waarneempunten (01 t/m 09). De locaties van de waarneempunten zijn in de tekening (geluidsmodel) in bijlage 1 opgenomen. De berekeningen zijn op alle punten uitgevoerd voor een waarneemhoogte van 1,5; 4,5 en 7,5 meter boven plaatselijk maaiveld.

De spoorbaan ligt ter hoogte van het bouwplan op circa 7 meter ten opzichte van het maaiveld bij de woningen.

Naast de spoorbaan bevinden zich schermen met een hoogte van 1,5 meter ten opzichte van bovenkant spoor/rails. Daarbij is rekening gehouden met de doortrekking van het oostelijke scherm in noordelijke richting tot het viaduct Kleine Buitenom, dat ten behoeve van het woningbouwplan "t Buitenhof" wordt gerealiseerd.

### ***Rekenmethode en apparatuur.***

De berekeningen van de geluidsbelastingen zijn uitgevoerd met "Standaard rekenmethode II" (SRM II) uit bijlage IV (betreft spoorwegen) van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" (RMG 2006). Daarbij is gebruik gemaakt van het programma "Geomilieu" (versie V1.4) dat ontwikkeld is door het adviesbureau DGMR.

Van de situatie wordt hiertoe een geluidsmodel opgezet, waarin de spoorgegevens en alle relevante ruimtelijke gegevens zijn opgenomen. De volgende gegevens zijn ingevoerd:

- spoorwegen (spoortype: intensiteit en rijsnelheid per voertuigtype en periode)
- objecten (gebouwen, schermen) (een talud wordt als gebouw ingevoerd),
- bodemgebieden,
- werking (afscherming/reflectie) van objecten en bodemgebieden,
- waarneempunten,
- hoogtelijnen.



De hoogst berekende geluidsbelasting betreft een niveau van 53 dB.

#### Railverkeerslawaaï

Uit de resultaten van de geluidsberekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden.

#### Wegverkeerslawaaï

Het bouwplan ligt niet binnen de zone van een weg, doordat alle wegen in de omgeving 30 km/uur-wegen zijn, die ingevolge de Wet geluidhinder geen zone hebben.

In het kader van "een goede ruimtelijke ordening" zijn toch de geluidsbelastingen berekend bij het bouwplan ten gevolge van de nabij gelegen 30 km/uur-wegen. Daarvan zijn de niveaus van de Boerenstraat en Jerusalem gerapporteerd.

De hoogst berekende geluidsbelasting is (inclusief aftrek) 59 dB ten gevolge van de Boerenstraat. Omdat de Boerenstraat (evenals de andere wegen in het centrum) geen wettelijke zone heeft, hoeft er geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Wel dient met de berekende geluidsbelastingen rekening te worden gehouden bij verlening van de bouwvergunningen. Dit omdat het Bouwbesluit eisen stelt aan de geluidswering, die afhankelijk is van de aanwezige geluidsbelastingen. Daarbij moeten de gecumuleerde c.q. totale niveaus, exclusief aftrek, worden gehanteerd. De gecumuleerde geluidsbelasting, exclusief aftrek, bedraagt hier ten hoogste 64 dB. Met een stiller wegdektype kan hier een geluidsreductie worden gehaald tot circa 3 dB.

### 4.3. Bodem

In 2007 is voor het gebied Nieuwstad in opdracht van de gemeente Culemborg door NIPA milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (verkennend bodemonderzoek Nieuwstad-het hart te Culemborg project: 07.9384). Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd binnen het gebied Nieuwstad-Het Hart te Culemborg, kadastraal bekend onder gemeente Culemborg, sectie C, nummer 2880 (gedeeltelijk), 2788 en 2789. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 12.700 m<sup>2</sup>. De locatie ligt in de wijk Nieuwstad en betreft globaal het gebied van de Kalverstraat, de Boerenstraat en de Mariahof.

De conclusie van het verkennend onderzoek is als volgt:

De circa 0,5 meter dikke toplaag van het gebied is niet noemenswaardig verontreinigd. Op de locatie is in de ondergrond een diffuus aanwezige lichte verontreiniging met zware metalen en PAK aangetoond. De gehalten zijn dermate laag dat hiervoor geen aanvullend of nader bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Daarnaast zijn twee verontreinigingssspots aangetroffen. Voor zover noodzakelijk geacht zijn de aangetoonde spots deels zintuiglijk en deels analytisch direct afgeperkt. Eén van deze verontreinigingen (B12) betreft een sterke verontreiniging met minerale olie van geringe omvang gelegen in de Kalverstraat (maximaal 25 m<sup>3</sup> matig tot sterk verontreinigde grond). Vermoedelijk heeft hier een lozing of morsing van motorolie plaatsgevonden. Een andere spot betreft een carbolineumverontreiniging (maximaal 20 m<sup>3</sup> licht tot matig met PAK verontreinigde grond samenhangend met een morsing van carbolineum). Ter plaatse is

hierdoor ook het grondwater (rond de verontreinigde laag) licht tot matig verontreinigd met naftaleen, minerale olie en xylenen.

Deze twee spots zijn, naar oordeel van onderzoekers, zintuiglijk en deels analytisch voldoende in kaart gebracht en nader onderzoek hiervoor wordt niet noodzakelijk geacht. Aanbevolen wordt bij het herinrichten van het gebied deze twee spots, door middel van ontgraving, te verwijderen. Alhoewel op basis van de resultaten geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging worden hiermee toekomstige problemen door verspreiding (via grondwater of door versmering bij het bouwrijp maken) voorkomen.

Verder zijn nog twee diffuus aanwezige olieverontreinigingen waargenomen. De gemeten gehalten aan minerale olie liggen onder de 100 mg/kg d.s.. Hiervoor wordt, naar oordeel van onderzoekers, verder onderzoek of eventuele maatregelen vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

#### 4.4. Luchtkwaliteit

Onderhavige ontwikkeling betreft (voornamelijk) woningbouw en parkeren. Voor woningen geldt dat onderzoek niet noodzakelijk is indien een locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat. De grens van 500 woningen wordt op de ontwikkelingslocatie bij lange na niet gehaald. Voor deze ontwikkelingen geldt derhalve dat luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is aangezien de ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Overigens worden op de locatie Hart van Nieuwstad ook publieksfuncties en bedrijfsruimten gerealiseerd. Hierdoor valt deze ontwikkeling formeel niet onder de regelgeving ten aanzien van woningbouwlocaties. Om de ontwikkeling van Hart van Nieuwstad mogelijk te maken, zijn echter verschillende bestaande functies (supermarkt, brandweerkazerne) uit het plangebied verdwenen. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting afnemen, waardoor sprake is van een gelijkblijvende of zelfs verbeterde luchtkwaliteit.

#### 4.5. Waterparagraaf

In het onderhavige plan zijn, in verband met de toegenomen zorg om wateroverlast tegen te gaan, op gemeentelijk niveau twee punten van belang, te weten waterberging en afvoer van hemelwater (de afkoppeling).

Waterberging: Indien in een plangebied verharding wordt toegevoegd moet dit worden gecompenseerd door het toevoegen van additionele waterbergingscapaciteit. In het onderhavige plan is het oppervlak van de nieuwe bebouwing inclusief parkeerverharding nagenoeg gelijk aan het oppervlak van de oude bebouwing. Deze bestaat uit het voormalig politiebureau, de voormalige brandweerkazerne en oude supermarkt met bijbehorende parkeerverharding. Dit maakt het realiseren van extra waterbergingscapaciteit in het plangebied niet nodig.

Afkoppeling: In het gemeentelijk waterbeleid (Waterplan en Milieuperspectief) is aangegeven dat bij nieuwbouw en ook nieuwe en gereconstrueerde parkeerverharding de hemelwaterafvoer moet worden afgekoppeld van het rioolstelsel. De afkoppelingsleidingen

kunnen worden aangesloten op de leidingen die reeds gelegd zijn in verband met de afkoppeling van de Grachtenbuurt. Bij de aanleg in de Grachtenbuurt is rekening gehouden met 6000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak wat afgevoerd kan worden via het stelsel. In samenwerking met het Waterschap is bepaald dat dit afgekoppelde water niet geborgen hoeft te worden in het plangebied maar mag worden afgevoerd naar de stadsgrachten. Overig verhard oppervlak wordt afgevoerd richting de Jerusalem en meegenomen in de toekomstige herinrichting van de Jerusalem.

#### 4.6. Cultuurhistorie

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

De visie op cultuurhistorie uit zich in drie hoofddoelstellingen:

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

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

In het beeldkwaliteitsplan zijn een aantal architectonische middelen geschetst die ingezet kunnen worden om het gewenste eindbeeld van "De Naeld" te realiseren. Al deze middelen zijn benut om een gevarieerd straatbeeld te creëren waarbij thema's uit verschillende tijdsperiodes uit de bouwgeschiedenis gebruikt zijn. Dit om het karakter van een in loop der jaren dichtgegroeid lint te benaderen. Zo zijn in de gevelwand een boerderij, herenhuizen, arbeidershuisjes (paarsgewijs) en een kloosterboerderij te onderscheiden. Met deze invulling wordt recht gedaan aan de karakteristiek van Culemborg en met name aan Nieuwstad.

Verschillen in beukbreedtes, dakvormen, gevelbeëindigingen gevelritme, kleur- en materiaalkeuze en detaillering zijn aangewend om de verhalen van de stad te kunnen lezen. In Culemborg zijn duidelijk aan de gevels en kapvormen Hollandse en Brabantse invloeden af te lezen. Topgevels en langskappen wisselen elkaar in gelijke mate af. In de historische detaillering zijn voldoende aanknopingspunten te vinden om in eigentijdse vertaling een rijke plasticiteit in de gevels te bewerkstelligen. Dit maakt dat de beleving van de gevels op korte afstand ook een zekere rijkdom geeft. Raam- en entreepartijen worden geaccentueerd en individueel ontworpen. Daklijsten, siermetselwerk en eigentijdse ornamenten benadrukken de individualiteit van de panden.

#### **4.7. Archeologie**

Door ondertekening van het Verdrag van Malta heeft Nederland zich verplicht tot het tijdig betrekken van de archeologische belangen bij plannen met een ruimtelijk planologisch aspect. In verband met de ontwikkeling van het plangebied “t Hart” in het zuiden van de binnenstad van de gemeente Culemborg, heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau op 19 september 2003, een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijke aanwezige archeologische resten.

Uit het inventariserend onderzoek is gebleken (RAAP notitie 468/ eindversie 16-10-2003) dat er geen aanwijzingen zijn gevonden van (belangrijke) archeologische resten. De bodem in het plangebied blijkt tot gemiddeld circa 1m –Mv te zijn verstoord. Recentelijk zijn tevens diepere bodemverstoringen vastgesteld. De verwachte diepte van het laat-middeleeuwse bewoningsniveau ligt tussen circa 50-75 cm –Mv. Ondanks de bevindingen van het bureauonderzoek (zandige meandergordelafzettingen van de Schoonrewoerdse stroomgordel) blijkt de geologische opbouw in het plangebied te worden gekenmerkt door oever-op-komafzettingen.

Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden geen verstoring van belangrijke archeologische waarden optreden. Op grond van de resultaten van het karterend booronderzoek worden derhalve geen aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek in de vorm van waarderend onderzoek.

Wel wordt aanbevolen de graafwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden in verband met de mogelijke aanwezigheid van diep ingegraven, lokale archeologische resten.

#### **4.8. Externe veiligheid**

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten, zowel bij bedrijven als vanwege transport met gevaarlijke stoffen (over weg, water, spoor en door buisleidingen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicovolle activiteiten (bedrijven en transport) en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water) en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof). Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

### **Risicovolle inrichtingen**

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de omgeving van het plangebied uitsluitend de spoorlijn Utrecht - Geldermalsen relevant. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied of de toetsingsafstand van andere transportassen. Hierbij moet worden opgemerkt dat binnen de gemeente Culemborg geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe over alle wegen binnen en rond het plangebied kunnen rijden. Aangezien in (de omgeving van) het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, zal het vervoer van gevaarlijke stoffen echter zeer beperkt zijn.

In het kader van het bestemmingsplan “t Buitenhof”, dat de realisering van circa 120 woningen op relatief korte afstand van de spoorlijn mogelijk maakt, is recent onderzoek verricht naar externe veiligheid rond het spoor. Uit dit onderzoek is gebleken dat de plaatsgebonden risicocontour niet buiten het spoor ligt. Het plaatsgebonden risico legt daardoor geen beperkingen op aan ontwikkelingen in de nabijheid van de spoorlijn. Het plaatsgebonden risico levert ook geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen.

In hetzelfde onderzoek is ook het groepsrisico rond de spoorlijn berekend. Het groepsrisico blijkt de oriënterende waarde niet te overschrijden, ook niet na realisering van 't Buitenhof. Voorliggend bestemmingsplan maakt binnen de toetsingsafstand van 200 m van de spoorlijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het groepsrisico zal derhalve niet toenemen ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan en blijft onder de oriënterende waarde. Ook het groepsrisico levert daarom geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad”.

Overigens wordt op rijksniveau momenteel gewerkt aan een Basisnet spoor, dat de huidige Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen zal vervangen. Mogelijk wordt in het Basisnet een plasbrandaandachtszone van maximaal 30 m aangewezen rond de spoorlijn ter hoogte van Culemborg. Binnen deze afstand tot de spoorlijn zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd.

### **Buisleidingen**

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

Op het overzicht op [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl) staan verder geen risicovolle inrichtingen vermeld. Conclusie is dan ook dat er geen inrichtingen zijn die belemmerend zijn voor de ontwikkeling Hart van Nieuwstad.

#### 4.9. Milieuhinder bedrijvigheid

In het nieuwe bestemmingsplan komt geen bedrijvigheid voor. In het appartementencomplex zal wel een commerciële functie worden gerealiseerd. Er wordt van uitgegaan dat de werkzaamheden passen binnen de vereiste milieurandvoorwaarden. Toekomstige invulling van de commerciële ruimte zal moeten passen binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1, na de regels is opgenomen, en welke aangeeft welke bedrijven binnen de bestemming zijn toegelaten.

#### 4.10. Kabels en leidingen

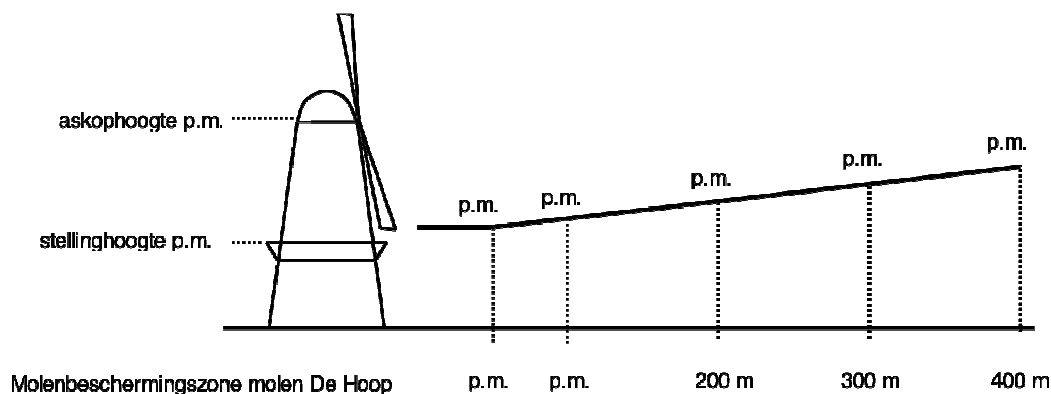
In de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven.

#### 4.11. Molenbiotoop

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

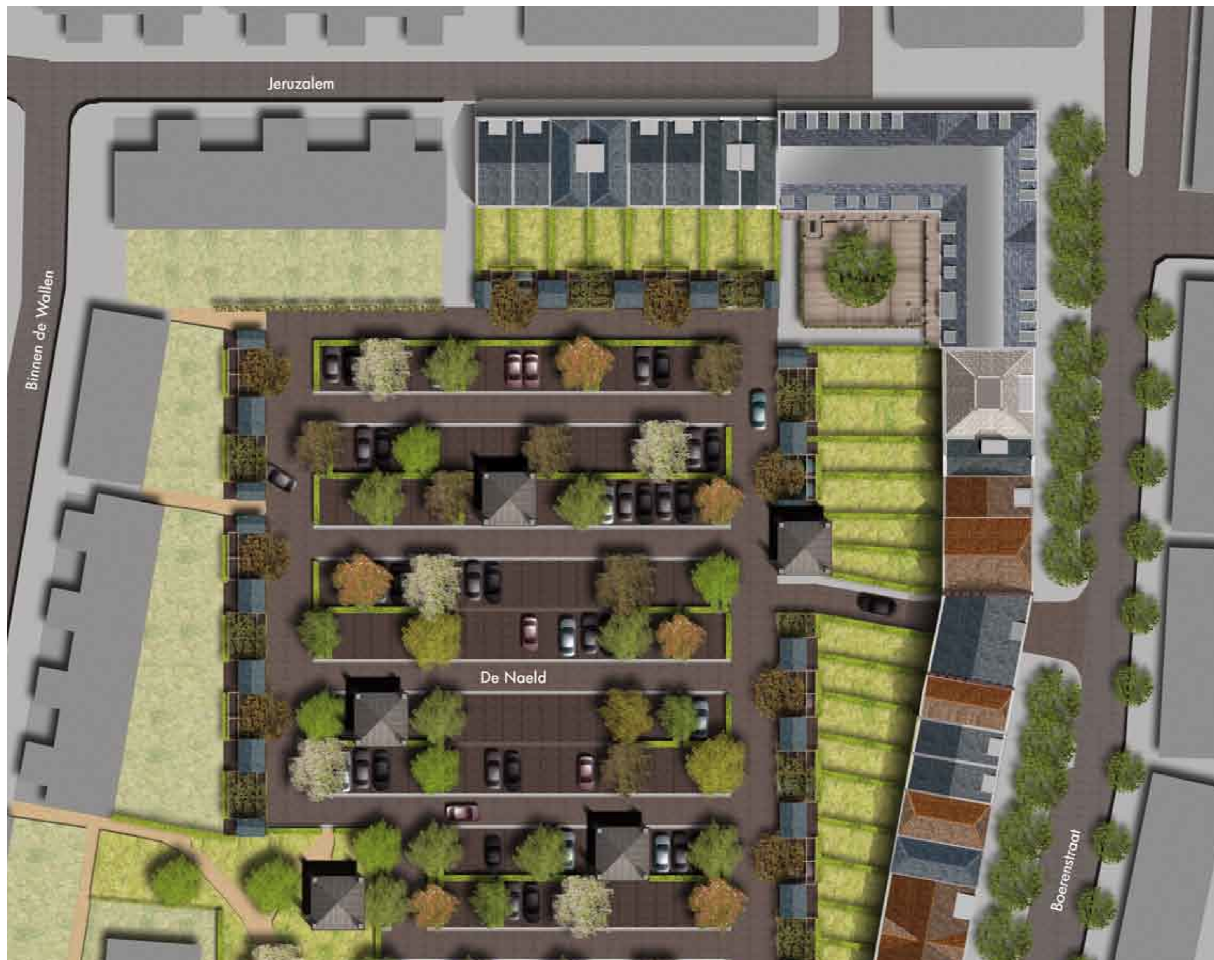
Door middel van een biotoopberekening is bepaald tot welke hoogte bebouwing en beplanting geen invloed heeft op de windvang en zonder meer toelaatbaar is.

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





## 5. Planbeschrijving



Het bestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling in het plangebied “Hart van Nieuwstad” in de binnenstad van Culemborg. Nieuwstad is een belangrijke locatie voor de gemeente. Het gebied kent een lange historie verbonden met de ontwikkeling van Culemborg. In de middeleeuwen waren hier binnen de stadswallen tuinen, plantages en boomgaarden gesitueerd die de voedselvoorziening voor de binnenstad verzorgden. Als gevolg van bevolkingsgroei en de daarmee gepaard gaande behoefte aan woonruimte, is Nieuwstad door de jaren heen verstedelijkt. Zo werd het een onderdeel van de bebouwde binnenstad van Culemborg. Veel later werd Nieuwstad door de respectievelijke stadsvernieuwingen getransformeerd tot stedelijk gebied. Maar het “hart” bleef altijd een leegte met tijdelijke invullingen en een parkeerplaats. Na jaren van planvorming, waarin verschillende alternatieve plannen de eindstreep niet hebben gehaald, is er uiteindelijk een gedragen plan voor de locatie ontwikkeld. Dit plan is een ambitieus plan om het “Hart van Nieuwstad” te transformeren tot een locatie met allure. Het vormt de afronding van Nieuwstad. Het wordt een stedelijke invulling die een integraal onderdeel vormt van de binnenstad van Culemborg.



Het plan biedt de ruimte voor het realiseren van verschillende functies. Het gaat hierbij om een mix van wonen, werken en parkeren.

De functie wonen wordt ingevuld door de bouw van 23 grondgebonden woningen en 16 appartementen.

De woningen zijn geprojecteerd aan de zijde van Jerusalem en de Boerenstraat. Op de hoek van de beide straten komt het blok waarin de appartementen zullen worden gerealiseerd. De nieuwe bebouwing bestaat uit één aaneengesloten blok, waardoor de Boerenstraat en Jerusalem van een stevige wand worden voorzien. De gevelwanden hebben een wisselende dakgoot en een knikkende rooilijn

In de plint van het appartementencomplex is ruimte voor publieksfuncties en bedrijfsruimten. Bij de invulling van deze ruimten moet gedacht worden aan dienstverlenende functies, kleinschalige detailhandel en ateliers.

Via een poort in het blok, aan de zijde van Boerenstraat, is het parkeerterrein aan de binnenzijde van het bouwblok bereikbaar. Verder wordt er een openbaar parkeerterrein, met circa 160 parkeerplaatsen, tussen de bestaande woningen gerealiseerd. Op deze parkeerplaats worden bomen en hagen geplant, zodat het gebied een groene uitstraling krijgt. Voorts worden er ook langs de Boerenstraat parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeerbehoefte.

Met de hoogte van de bebouwing is rekening gehouden met de stellingmolen De Hoop. Door een verticale geleiding van de gevels en een verschil in goot- en bouwhoogte van de verschillende bouwdelen binnen het blok wordt aangesloten bij de karakteristieken van de historische binnenstad van Culemborg.

## 6. Juridische aspecten

### 6.1. Algemeen juridische opzet

In dit hoofdstuk worden -voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht- de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien.

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen dat afwijkingen van de gestelde normen wenselijk zijn. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele flexibiliteitsbepalingen in de vorm van ontheffingsbepalingen opgenomen, gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze ontheffingsbepalingen maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen;
4. Overgangs- en slotbepalingen.

### 6.2. Bestemmingen

#### **Bedrijf**

Op de gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' bestaat ruimte voor de oprichting van een nieuw bedrijf, voor zover opgenomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bij de regels. Daarnaast zijn voorzieningen zoals wegen, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De nok- en goothoogte van bedrijfsgebouwen is gelimiteerd op respectievelijk 8,25 meter en 6,20 meter.

#### **Centrum – 3**

Op de gronden binnen de bestemming 'Centrum – 3' zijn detailhandel, kantoren met en zonder baliefunctie, horeca, kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, publiekverzorgende ambacht, wonen en dienstverlening mogelijk. Daarbij zijn inbegrepen bedrijven die voorkomen op de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en vallen onder de categorieën A, B en C. Uit de planregels blijkt voor welke functies nieuwvestiging mogelijk is. Er zijn verder nog ontsluitende voorzieningen, zoals wegen en paden toegestaan alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen. Grootschalige detailhandel mag binnen deze bestemming niet voorkomen.

In 2009 is in opdracht van de gemeente Culemborg een detailhandelonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Culemborg ruimte is voor een uitbreiding van zowel food als non food detailhandel. De ingeschatte ruimte is vervolgens verdeeld over enkele locaties in de gemeente Culemborg. De geplande bedrijfsruimte in het plan Hart van Nieuwstad is niet meegenomen in deze verdeling. Met de afdeling Economische Ontwikkeling is echter afgestemd dat dit niet tot een probleem leidt aangezien niet alle plannen, die bij het onderzoek betrokken zijn, gerealiseerd zullen worden. Wel is uit het onderzoek naar voren gekomen dat in de binnenstad een uitbreiding van food moet worden geminimaliseerd. Daarom is dit expliciet opgenomen in de nieuwe Centrum-3 bestemming. Op basis van bovenstaande is de bestemming detailhandel de beperking opgenomen dat op de bestemming "Centrum-3" detailhandel tot een maximum gebruiksoppervlakte van 430 m<sup>2</sup> ten behoeve van 'non food' is toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage voor hoofd- en bijgebouwen op 80% is gezet. Buiten de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend balkons, erkers of luifels voorkomen met een beperkte diepte, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft. Nieuwe bedrijven die niet voorkomen op de eerdergenoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten kunnen met een ontheffing van de gebruiksregels worden toegelaten, mits zij qua aard en invloed op de omgeving aansluiten bij voornoemde staat.

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

### **Verkeer – Verblijfsgebied**

Binnen de bestemming 'Verkeer en Verblijfsgebied' zijn onder andere voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeer- en nutsvoorzieningen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals palen, masten en portalen voor verkeersgeleiding, erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en dergelijke zijn in de planregels beperkingen qua maatvoering opgenomen.

## **Wonen**

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn aangewezen voor wonen, tuinen, erven en verhardingen, groen met speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid, zoals opgenomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de in bijlage 1 vermelde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Voor zover er een onderscheid is gemaakt naar bebouwingstypologieën heeft dit betrekking op gestapelde bebouwing. De woningen of wel hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Erbuiten mogen uitsluitend balkons, erkers of luifels voorkomen met een beperkte diepte. Het beschermde stadsgezicht zorgt voor een onderscheid in een beheers- en ontwikkelingsregeling voor hoofdgebouw. De variatie in hoogten, breedten en diepten van de panden dient in toom te blijven door middel van de regel dat bebouwing dient aan te sluiten bij naastgelegen panden. Verder dienen te ontwikkelen hoofdgebouwen te zijn voorzien van een hellend dakvlak en is de bouwhoogte ervan gelimiteerd tot 2 bouwlagen met kap, tenzij anders aangeduid.

Bijgebouwen zijn toegestaan met inachtneming van de in de planregels opgenomen beperkingen wat betreft situering en maatvoering. Vanwege het stedenbouwkundige beeld kunnen er middels een aanduiding bouwverboden gelden voor bijgebouwen nabij de grachten. Voor zover er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden geplaatst bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m. Andere van dergelijke bouwwerken zijn in bouwhoogte beperkt tot 2,5 m.

## **7. Economische uitvoerbaarheid**

De invulling van het plangebied Hart van Nieuwstad is door de gemeente Culemborg oktober 2008 door middel van een Europese aanbesteding in de markt gezet. De interesse voor de invulling van dit gebied was groot. De inschrijving bestond uit 23 partijen waarvan na de voorselectie 4 partijen overbleven. De visies (waaronder een schetsontwerp) op het plangebied van deze vier partijen zijn vervolgens beoordeeld op kwaliteit en prijs. Op basis van de beoordelingsmethodiek van de gemeente Culemborg kwam Plegt-Vos uit als winnaar van de aanbesteding.

De voorlopige en definitieve gunning zijn voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders. Om tot definitieve gunning te besluiten diende de grondexploitatie van Hart van Nieuwstad aangepast te worden en voorgelegd te worden aan de Gemeenteraad. Op 25 juni 2009 is de aangepaste grondexploitatie voorgelegd en akkoord bevonden door de Gemeenteraad.

Op basis van dit akkoord is eind 2009 een projectrealisatie overeenkomst met Plegt-Vos afgesloten.

## **8. Overleg en inspraak**

In dit hoofdstuk worden de resultaten verwerkt van de gehouden inspraak met de bevolking en de reactie van de wettelijke overlegpartners.

Ingevolge de algemene inspraak- en participatieverordening Culemborg 2008 kunnen burgemeester en wethouders besluiten omtrent de vorm van participatie en inspraak inzake voorbereiding van gemeentelijk beleid. Ten aanzien van het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte heeft de gemeente verschillende informatie-/inspraakavonden gehouden.

### **8.1. Inspraak**

Op 27 april 2010 is een inloopavond georganiseerd waarbij iedereen het voorontwerp bestemmingsplan kon inzien. Tevens waren deze avond ook de meer gedetailleerde bouwtekeningen in te zien.

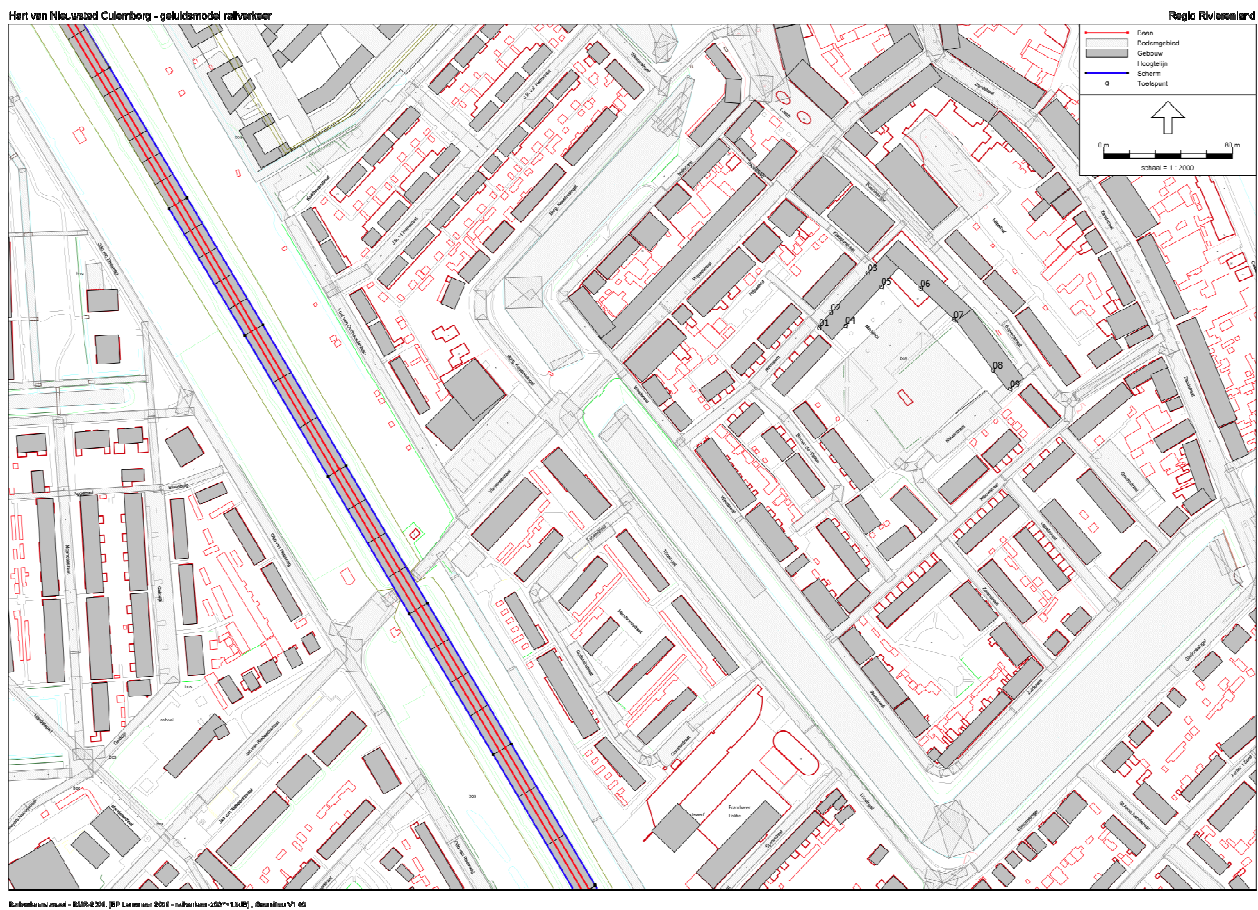
Het voorontwerp bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad” heeft van 27 mei 2010 tot en met donderdag 8 juli 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee inspraakreacties ingediend. Ook heeft de Milieu Adviesraad een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad”.

In bijlage 2 vindt u de commentaarnota waarin een samenvatting wordt gegeven van de inspraakreacties en het advies van de Milieu Advies Raad.

### **8.2. Vaststelling**

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan Hart van Nieuwstad heeft van 2 september 2010 tot 15 oktober 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

## Bijlage 1 Geluidsmodel





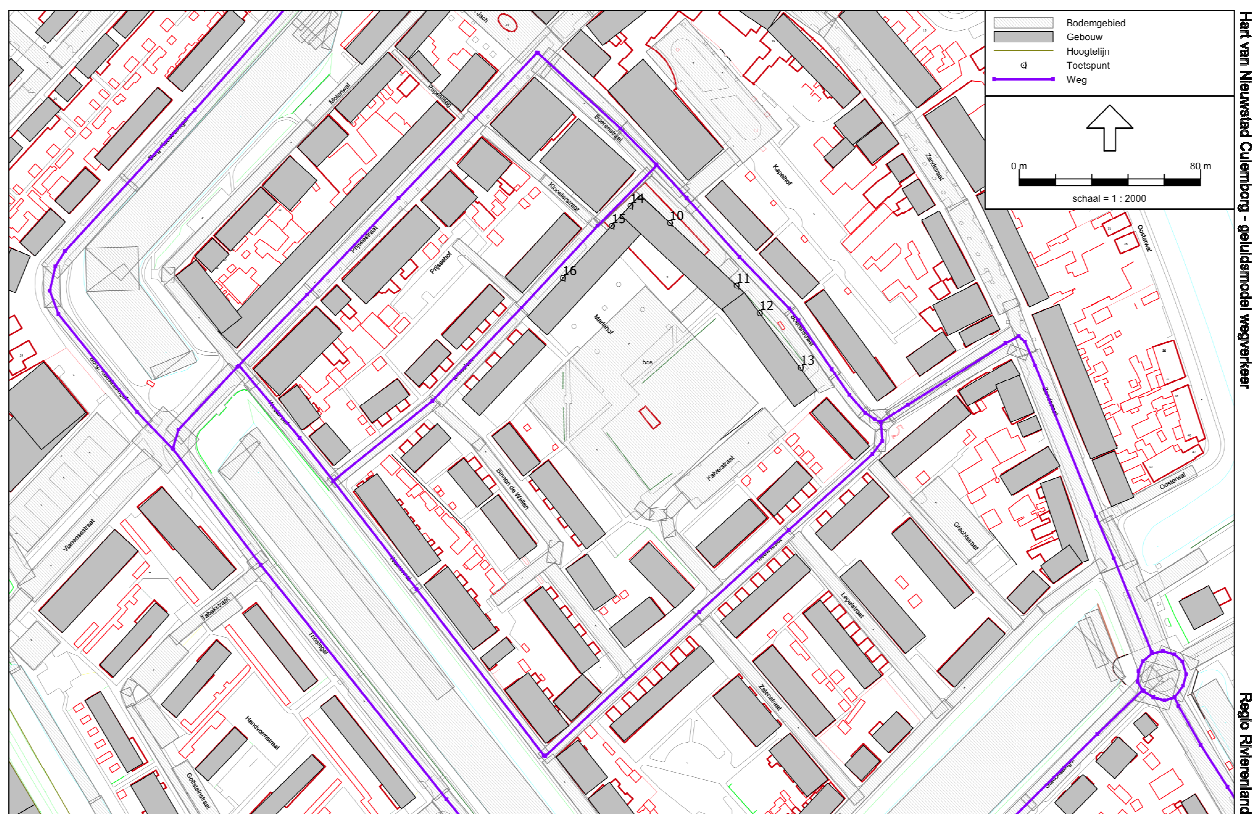
## Hart van Nieuwstad, Culemborg

### Resultaten berekeningen railverkeerslawaai (prognoses GPP\*)

| rekenpunt | beschrijving                                  | hoogte | geluidsbelasting in dB |                    |                   |
|-----------|-----------------------------------------------|--------|------------------------|--------------------|-------------------|
|           |                                               |        | niveau<br>2006 +1,5    | niveau<br>2007+1,5 | prognose<br>GPP * |
| 01_A      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Jerusalem | 1,5    | 48                     | 46                 | 47                |
| 01_B      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Jerusalem | 4,5    | 52                     | 50                 | 51                |
| 01_C      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Jerusalem | 7,5    | 53                     | 51                 | 52                |
| 02_A      | Nieuwstad - noordwestgevel bouwvlak Jerusalem | 1,5    | 47                     | 45                 | 46                |
| 02_B      | Nieuwstad - noordwestgevel bouwvlak Jerusalem | 4,5    | 51                     | 49                 | 50                |
| 02_C      | Nieuwstad - noordwestgevel bouwvlak Jerusalem | 7,5    | 52                     | 50                 | 51                |
| 03_A      | Nieuwstad - noordwestgevel bouwvlak Jerusalem | 1,5    | 46                     | 44                 | 45                |
| 03_B      | Nieuwstad - noordwestgevel bouwvlak Jerusalem | 4,5    | 49                     | 48                 | 49                |
| 03_C      | Nieuwstad - noordwestgevel bouwvlak Jerusalem | 7,5    | 51                     | 49                 | 50                |
| 04_A      | Nieuwstad - zuid/oostgevel bouwvlak Jerusalem | 1,5    | 49                     | 47                 | 48                |
| 04_B      | Nieuwstad - zuid/oostgevel bouwvlak Jerusalem | 4,5    | 51                     | 49                 | 50                |
| 04_C      | Nieuwstad - zuid/oostgevel bouwvlak Jerusalem | 7,5    | 50                     | 48                 | 49                |
| 05_A      | Nieuwstad - zuid/oostgevel bouwvlak Jerusalem | 1,5    | 49                     | 47                 | 48                |
| 05_B      | Nieuwstad - zuid/oostgevel bouwvlak Jerusalem | 4,5    | 51                     | 49                 | 50                |
| 05_C      | Nieuwstad - zuid/oostgevel bouwvlak Jerusalem | 7,5    | 50                     | 48                 | 49                |
| 06_A      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Boerenstr | 1,5    | 50                     | 48                 | 49                |
| 06_B      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Boerenstr | 4,5    | 52                     | 50                 | 51                |
| 06_C      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Boerenstr | 7,5    | 52                     | 50                 | 51                |
| 07_A      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Boerenstr | 1,5    | 51                     | 49                 | 50                |
| 07_B      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Boerenstr | 4,5    | 53                     | 51                 | 52                |
| 07_C      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Boerenstr | 7,5    | 53                     | 51                 | 52                |
| 08_A      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Boerenstr | 1,5    | 51                     | 49                 | 50                |
| 08_B      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Boerenstr | 4,5    | 53                     | 52                 | 53                |
| 08_C      | Nieuwstad - zuid/westgevel bouwvlak Boerenstr | 7,5    | 53                     | 51                 | 52                |
| 09_A      | Nieuwstad - zuid/oostgevel bouwvlak Boerenstr | 1,5    | 48                     | 46                 | 47                |
| 09_B      | Nieuwstad - zuid/oostgevel bouwvlak Boerenstr | 4,5    | 52                     | 50                 | 51                |
| 09_C      | Nieuwstad - zuid/oostgevel bouwvlak Boerenstr | 7,5    | 50                     | 47                 | 48                |

#### Toelichting prognoses

\* prognose GPP is gebaseerd op komende geluidemissieplafonds (GPP) = gemiddelde van 2006 en 2007 + 1,5 dB.



Wegverkeerswet - RMW-2006, BP Luchter 2006 - wegverkeer-2020, Geomilieu V1.40

Naam meting: 2004: Classificatie (lengte)  
 Locatie: Boersstraat  
 Wegvak: Kalverstraat - Markthof  
 Plaats: Culemborg  
 Periode: 08 - 21 mrt 2004  
 Riltzonderheden: -

[illegible]

\* overloop pp als gem. weekday (100 op koopavond)  
(aangroeiende getallen zijn cursief)

|               | LV     | MV    | ZV    | uur% t.o.v. etmaal | uur% t.o.v. etmaal |
|---------------|--------|-------|-------|--------------------|--------------------|
| Dag (7-19)    | 93,80% | 5,25% | 0,95% | 6,80%              | 5,78%              |
| Avond (19-23) | 96,52% | 3,07% | 0,40% | 3,63%              | 5,96%              |
| Nacht (23-7)  | 90,86% | 8,63% | 0,51% | 0,48%              | 0,85%              |
| Etmaal (0-24) | 94,08% | 5,07% | 0,85% |                    |                    |

[illegible]

**\_\_\_\_\_** In akoestisch onderzoek opgenomen cissirana

Programas gebaseerd op tellingen +  
toespraak subnorme verbeteringspl. (%)

#### **Uit Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006, Bijlage IV, versie augustus 2009:**

De spoorvoertuigen die op de Nederlandse spoorweginfrastructuur rijden, zijn ingedeeld in de volgende elf spoorvoertuigcategorieën, op grond van het type aandrijving en het wielremsysteem:

##### **Spoorvoertuigcategorie 1: blokgeremd reizigersmaterieel**

- Elektrisch reizigersmaterieel met uitsluitend gietijzeren blokremmen met de bijbehorende locomotieven: treinstellen van materieel '64.

##### **Spoorvoertuigcategorie 2: schijf+blokgeremd reizigersmaterieel**

- Elektrisch reizigersmaterieel met voornamelijk schijfremmen en toegevoegde blokremmen: het intercitymaterieel van het type ICM-III, ICR en DDM-1.

##### **Spoorvoertuigcategorie 3: schijf+blokgeremd elektrisch materieel**

- Elektrisch reizigersmaterieel met uitsluitend schijfremmen en met motorgeluid: het stadsgewestelijk materieel (SGM-II/III);
- Elektrische locomotieven, zoals de series 1600, 1700 en 1800;
- Elektrisch reizigersmaterieel met voornamelijk schijfremmen en toegevoegde alternatieve (LL-) blokremmen: bijvoorbeeld het intercitymaterieel van het type ICR;
- De Utrechtse sneltram.

##### **Spoorvoertuigcategorie 4: goederenmaterieel met gietijzeren blokremmen**

- Alle typen goederenmaterieel met gietijzeren blokremmen.

##### **Spoorvoertuigcategorie 5: blokgeremd dieselmaterieel**

- Dieselelektrisch reizigersmaterieel met uitsluitend blokremmen met de bijbehorende locomotieven: de treinstellen van het type DE-I/II/III;
- Dieselelektrische locomotieven, behalve de DE-6400.

##### **Spoorvoertuigcategorie 6: schijfgeremd dieselmaterieel**

- Dieselhydraulisch reizigersmaterieel met uitsluitend schijfremmen en met motorgeluid: de Wadloper (DH), de Buffel (DM'90);
- De dieselelektrische locomotief DE-6400.

##### **Spoorvoertuigcategorie 7: schijfgeremd metro- en sneltrammaterieel**

- Metro- en sneltrammaterieel van de GVB en de RET.

##### **Spoorvoertuigcategorie 8: schijfgeremd reizigersmaterieel**

- Elektrisch reizigersmaterieel met uitsluitend schijfremmen: de typen ICM-IV, VIRM-IV/VI, DDM-2/3, ICK, SLT, Protos, GTW-EMU;
- Dieselelektrisch Lightrailmaterieel: De Lint, Talent, GTW-DMU.

##### **Spoorvoertuigcategorie 9: schijf+blokgeremd hogesnelheidsmaterieel**

- Elektrisch hogesnelheidsmaterieel met voornamelijk schijfremmen en toegevoegde blokremmen op de motorwagens: de treinstellen van het type Thalys;
- Elektrisch hogesnelheidsmaterieel van het type ICE-3.

##### **Spoorvoertuigcategorie 10: lightrailmaterieel**

- Lightrailmaterieel van het type A32 en de Regio Citadis;
- Andere typen schijf en/of magneetgeremd lightrailmaterieel met de volgende kenmerken: aslast kleiner dan 10 ton, geveerde wielen met een doorsnede kleiner dan 700 mm, afscherming van wielen en rails door lage vloer en vergelijkbare asdichtheid als A32 materieel.

##### **Spoorvoertuigcategorie 11: goederenmaterieel met alternatieve blokremmen (K- of LL-blokken)**

- Alle typen goederenmaterieel met alternatieve (K- of LL-) blokremmen.

Een eenheid van een bepaalde spoorvoertuigcategorie is bepalend voor de geluidsemissie. Bij spoorvoertuigen zonder eigen voortbewegingsinrichting worden de locomotieven en de rijtuigen of wagens alle aangemerkt als eenheden. Bij treinstellen dienen alle samenstellende delen te worden opgevat als eenheden. Een uitzondering daarop zijn metro/sneltramstellen van categorie 7: schakelende stellen met 3 draaistellen zijn 1 eenheid.

## Bijlage 2    Commentaarnota inspraak voorontwerp bestemmingsplan Hart van Nieuwstad

Het voorontwerp bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad” heeft van 27 mei 2010 tot en met donderdag 8 juli 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee inspraakreacties ingediend. Ook heeft de Milieu Adviesraad een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad”.

In deze commentaarnota wordt een samenvatting gegeven van de inspraakreacties en het advies van de Milieu Advies Raad. De inspraakreacties worden op inkomstdatum achtereenvolgens beantwoord.

De volgende inspraakreacties zijn ingediend:

| Inspraakreacties        |               |              |
|-------------------------|---------------|--------------|
|                         | Verzend datum | Inkomstdatum |
| Vitens Gelderland       | 3 juni 2010   | 4 juni 2010  |
| Waterschap Rivierenland | 29 juni 2010  | 30 juni 2010 |
|                         |               |              |
| Adviescommissie         |               |              |
| Milieuadviesraad        | 21 juni 2010  | 23 juni 2010 |

### Vitens Gelderland

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingplan “Hart van Nieuwstad” hebben wij geen op- of aanmerkingen.

Wel attenderen wij u erop dat er binnen de planbegrenzing drinkwaterleidingen van ons bedrijf bevinden. Op de bijgeleverde revisiekaart wordt de ligging van deze waterleidingen aangegeven.

Wij verzoeken u om stroken openbare grond waarin leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren. Indien bij nadere uitwerking van het plan blijkt dat hoofdleidingen verlegd, anderszins aangepast en/ of bemanteld moeten worden dienen de daaruit voortkomende kosten door de gemeente aan Vitens Gelderland te worden vergoed, conform het hieromtrent bepaalde in de drinkwaterleverings-overeenkomst.

Indien bij de realisatie of bij een nadere uitwerking van het plan, aanpassingen aan drinkwater- leidingen, of anderszins leidingen verlegd of aangelegd dienen te worden, verzoeken wij u om- gelet hierbij geldende voorbereidingstermijnen- hierover vroegtijdig contact op te nemen met de afdeling Infra- projectenbureau op ons kantoor te Arnhem.

Antwoord gemeente:

De inspraakreactie van Vitens leidt niet tot de wijziging van het voorontwerp bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad”.

Wel wordt rekening gehouden met de aanwezige drinkwaterleidingen in het gebied. De revisiekaart is aan de projectontwikkelaar toegezonden. Wanneer met de uitvoering van het plan blijkt dat er werkzaamheden verricht moeten worden voor het verleggen of beschermen van de leidingen van Vitens, wordt daarover vroegtijdig overleg gevoerd met Vitens. Ook worden de daaruit voortkomende kosten door de gemeente en de projectontwikkelaar vergoed.

#### Waterschap Rivierenland

Het Waterschap heeft opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad”.

Het Waterschap mist in de waterparagraaf het totaal aantal verhard oppervlak dat afgekoppeld wordt op bestaande leidingen van de Grachtenbuurt.

Het Waterschap adviseert positief over het plan mits het totaal af te koppelen verhard oppervlak wordt opgenomen in de waterparagraaf. Daarnaast verzoekt het waterschap aan te geven op welke wijze de opmerkingen worden verwerkt in het plan en om tijdens de verdere procedure van het plan het waterschap te betrekken.

Voldoet het totaal af te koppelen oppervlak met de reeds verleende watervergunning, dan is er voor de uitvoering van het plan geen watervergunning van het Waterschap meer vereist.

Antwoord gemeente:

Op basis van deze inspraakreactie is de waterparagraaf aangepast. In de waterparagraaf is een extra tussenkopje opgenomen waarin de afkoppeling van het hemelwater beschreven wordt.

Het Waterschap is één van de vaste overlegpartners voor de realisatie van Bestemmingsplannen. In de ontwerpfase van het bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad” sturen wij het Ontwerpplan toe aan het Waterschap inclusief deze commentaarnota, daaruit blijkt op welke wijze de opmerkingen in het plan verwerkt zijn. Ook betrekken wij het Waterschap op deze manier voldoende bij de verdere procedure.

#### Milieu Adviesraad Culemborg

De Milieu Adviesraad ziet geen aanleiding tot het maken van aanvullende opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad”.

Wel wil de Milieu Adviesraad graag in gesprek komen met de projectverantwoordelijken voor “De Naeld” om inhoudelijk over de duurzaamheids- en milieuaspecten van dit plan met elkaar van gedachten te wisselen. De Milieu Adviesraad geeft aan zelf het initiatief te zullen nemen voor een dergelijk gesprek.

Antwoord gemeente:

Het advies van de Milieu Adviesraad leidt niet tot de aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad”.

### Samenvatting

Het voorontwerp bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad” heeft van 27 mei 2010 tot en met donderdag 8 juli 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee inspraakreacties ingediend. Ook heeft de Milieu Adviesraad een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan “Hart van Nieuwstad”.

Alleen de reactie van het Waterschap heeft aanleiding gegeven tot de wijziging van het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad met betrekking tot de waterparagraaf. Overige reacties hebben geen wijzigingen teweeg gebracht.

Het plan is aangepast en zal als ontwerpplan worden aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders van Culemborg.