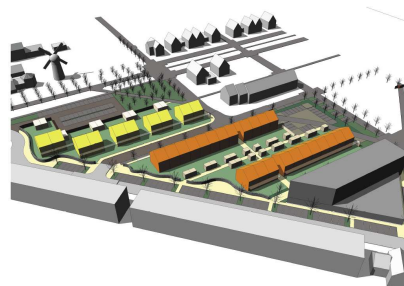
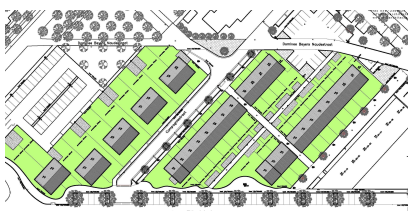


Bestemmingsplan Jan van Riebeeckstraat

Gemeente Culemborg



Bestemmingsplan

Jan van Riebeeckstraat

Gemeente Culemborg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Juni 2011

Vastgesteld:

30 juni 2011

Projectgegevens:

TOE03-CUL00050-01A

REG03-CUL00050-01A

TEK03-CUL00050-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0216.BPJvRiebeeckstraat-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

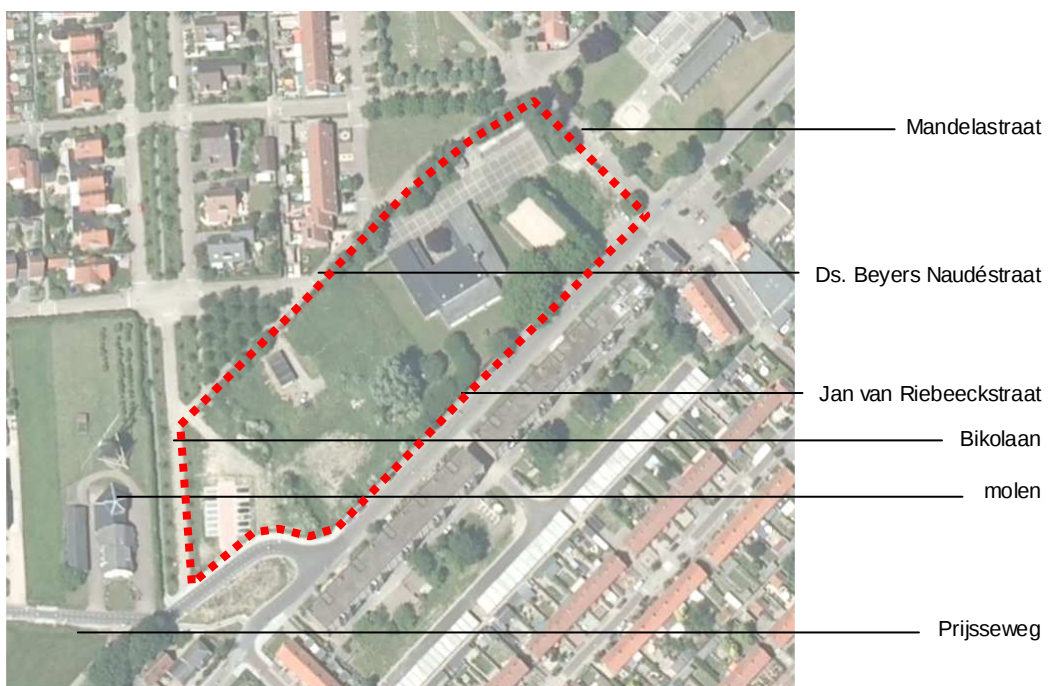
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Het initiatief	5
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	8
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Conclusie	11
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	14
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Kabels en leidingen	18
4.7	Verkeer en parkeren	18
4.8	Water	20
4.9	Flora en fauna	21
4.10	Archeologie	22
4.11	Molenbiotoop	23
5	De bestemmingen	25
5.1	Het juridische plan	25
5.2	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	25
5.3	Toelichting op de bestemmingen	26
6	Haalbaarheid	29
6.1	Financieel	29
6.2	Maatschappelijk	29
7	Bronnen	31
7.1	Boeken en rapporten	31
7.2	Websites	31

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek, IDDS bv, 5 november 2007, kenmerk EM070139/AFW/VO1
- 2 Brief d.d. 29 januari 2008 van IDDS bv inzake nadere toelichting bodemonderzoek, kenmerk EM070139/AFW/BO1
- 3 Brief d.d. 18 juni 2009 van IDDS bv inzake toetsing risicotoolbox
- 4 Akoestisch onderzoek, Regio Rivierenland, september 2010
- 5 Inrichtingsplan water, gemeente Culemborg, april 2009
- 6 Ontheffing Keur, Waterschap Rivierenland, 29 juni 2009
- 7 Onderzoek Flora- en faunawet voor Parijsch Noord, Goilberdingen en Achter de Poort, Bureau Waardenburg bv, maart 2009
- 8 Notitie aanvullend vleermuizenonderzoek schoolgebouw Jan van Riebeeckstraat, Ecogroen Advies, oktober 2007
- 9 Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek, Becker & Van de Graaf, oktober 2007
- 10 Parkeeronderzoek Jan van Riebeeckstraat, gemeente Culemborg, januari 2007
- 11 Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Jan van Riebeeckstraat'



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



Begrenzing plangebied (Bron:bing.com/maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de Jan van Riebeeckstraat, de Bikolaan, de Pijssesweg, de Ds. Beyers Naudéstraat en de Mandelastraat bevindt zich het stedelijk vernieuwingsproject 'Jan van Riebeeck'. KleurrijkWonen en de gemeente Culemborg zijn voornemens hier gezamenlijk een nieuwe woonbuurt te ontwikkelen. Het betreft een combinatie van woningen en enkele voorzieningen. KleurrijkWonen en de gemeente Culemborg hebben overeenstemming bereikt over het gezamenlijk ontwikkelen.

In een eerder stadium is reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd voor voorliggend plangebied. Deze procedure is echter stopgezet. De gemeente Culemborg heeft besloten het plan opnieuw in procedure te brengen als bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan 'Jan van Riebeeckstraat' voorziet in een adequate juridische regeling voor de realisatie van de woningen en voorzieningen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in Culemborg, ten westen van de spoorlijn Utrecht-Den Bosch. Het plangebied wordt begrensd door de Jan van Riebeeckstraat, de Bikolaan, de Pijssesweg, de Ds. Beyers Naudéstraat en de Mandelastraat. De ligging van het plangebied is weergegeven op de vorige pagina. Binnen het plangebied waren voorheen een aantal onderwijsgebouwen gesitueerd. Deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Goilberdingen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 april 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 14 juli 1993.

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Volgens de voorschriften zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor woningen, waarbij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan. Daarnaast zijn de gronden mede bestemd voor openbare en bijzondere gebouwen ten dienste van sociaal-culturele, medische, religieuze, onderwijs- en sportdoeleinden alsmede ten behoeve van publieke dienst. Voorts zijn de gronden mede bestemd voor bedrijven en kantoren, detailhandel, verkeers- en groenvoorzieningen en nutsdoeleinden.

Tevens is in de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan bepaald dat de woonfunctie de hoofdfunctie is en dat er geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden binnen de strook grond begrensd door de op de plankaart aangeduide geluidscontour 60 dB(A) c.q. zonegrens-spoorweglawaaai en de Otto van Reesweg.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen binnen de genoemde geluidscontour. Voorts is in het vigerend bestemmingsplan bepaald dat de 'verka-velingsopzet wonen' als leidraad dient te worden gehanteerd bij de inrichting van de gronden en dat de situering van de niet-woonfuncties de stedenbouwkundige structuur van het woongebied dient te ondersteunen. Gestapelde woningen en hoofdgebouwen ten dienste van niet-woonfuncties mogen langs de hoofdwe-structuur worden gebouwd. Tot slot zijn onder meer de minimale afstand van de woning tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens en de maximale goot- en bouwhoogte van grondgebonden en gestapelde woningen aangegeven.

De beoogde ontwikkeling met (gestapelde) woningen en de niet-woonfunctie op het gebied van voorzieningen, past niet binnen de bestemming in het vigerend bestemmingsplan. Tevens zijn binnen de geluidscontour 60 dB(A), waarbinnen het plangebied deels gelegen is, volgens het vigerend bestemmingsplan geen nieuwe woningen toegestaan. Inmiddels is er een geluidsscherm gerealiseerd, waardoor deze geluidscontour ter plaatse van het plangebied vervallen is.

Derhalve dient voor de beoogde realisatie van de woningen en voorzieningen ter plaatse van het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

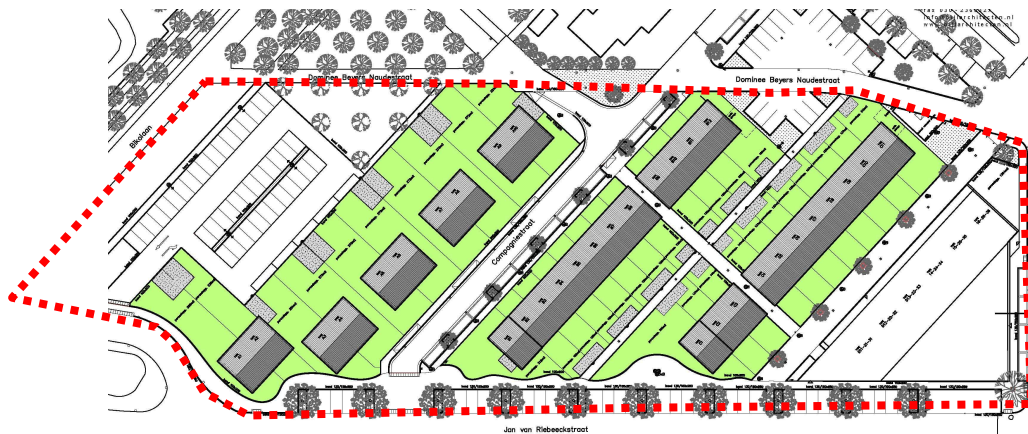
Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

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

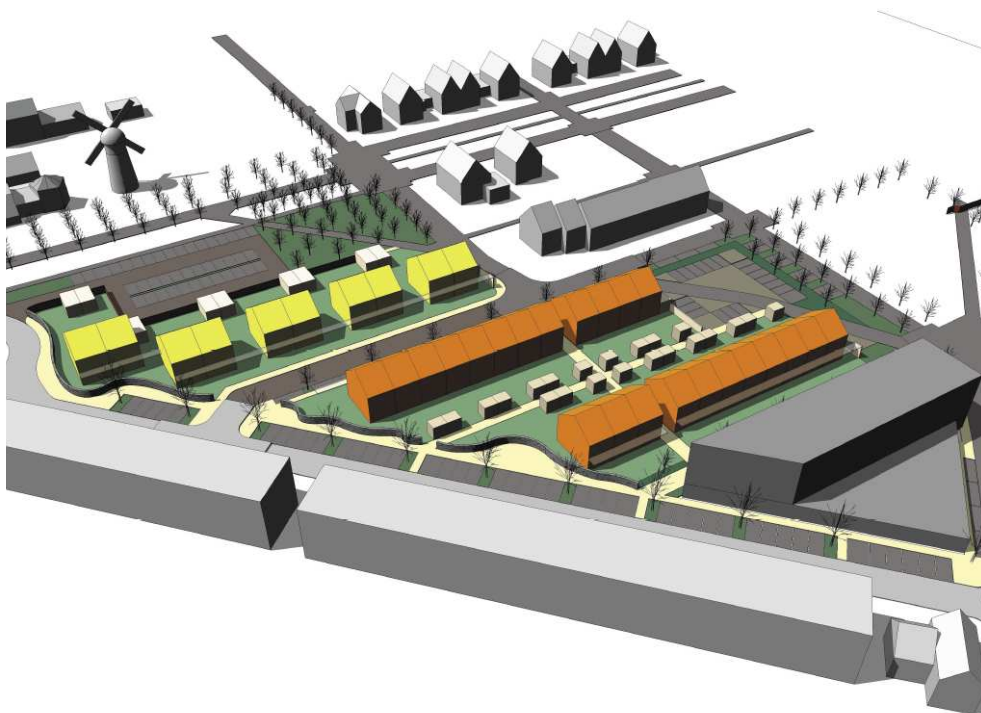
De regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken: de bepalingen zijn in hoofdstuk 1 opgenomen, de bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.



Foto's bestaande situatie plangebied en omgeving



Stedenbouwkundig plan (Bron: Bijl architecten, 2011)



Stedenbouwkundig plan 3D (Bron: Ockenburgh Architectuur Bouwkunde, 2010)

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied was voorheen onder andere een ROC (Regionaal OpleidingsCentrum) gevestigd. Deze school is inmiddels gesloopt. Momenteel is er een fysiotherapeut in een tijdelijk gebouw gevestigd. Tevens zijn er parkeerplaatsen binnen het plangebied gelegen, welke momenteel door omwonenden gebruikt worden.

Het plangebied bestaat grotendeels uit gras. Met name aan de randen van het plangebied staat een aantal bomen. Het merendeel van de aanwezige bomen binnen het plangebied wordt gekapt, met uitzondering van één kastanjeboom.

Direct grenzend aan het plangebied staat in de zuidwesthoek de molen 'Johanna'. Bij het ontwikkelen van de plannen voor het plangebied is de aanwezigheid van deze molen leidend geweest. Niet alleen vanwege de wettelijke bescherming die de molen en de omgeving van de molen geniet, maar ook vanwege de cultuurhistorische waarde ervan. Het gebied rondom de molen heeft een landelijke uitstraling. Rondom het plangebied is verder voornamelijk naoorlogse bebouwing gelegen van de westelijke buitenwijken van Culemborg.

2.2 Het initiatief

Binnen het plangebied worden in het kader van een stedelijk vernieuwingsproject woningen gebouwd en wordt een voorziening gerealiseerd voor bijzondere doeleinden; een fysiotherapiepraktijk, een kinderdagverblijf en een wonen, welzijn, zorgzone (Wowezozo). Deze voorziening is gesitueerd op de hoek van de Jan van Riebeeckstraat en de Mandelastraat.

Met het project wordt een behoorlijk aantal woningen gebouwd die bijdragen aan het oplossen van een groot woningtekort in Culemborg. Dit betreft huurwoningen in de betaalbare categorie en koopwoningen in de middeldure en dure categorie die bijdragen aan de doorstroming in het woningbestand.

2.2.1 Stedenbouwkundig plan

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld door Ockenburgh Architectuur Bouwkunde (2010). Dit plan heeft als basis gediend voor voorliggend bestemmingsplan.

Bij de verkaveling en inrichting van het plangebied is aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving, te weten de historische wegenstructuur en het perceelpatroon en de naoorlogse bebouwing van de westelijke buitenwijken van Culemborg. Van groot belang voor het plan is de aanwezigheid van de molen 'Johanna' aan de Pijsseweg, direct grenzend aan het plangebied.

De structuur van het stedenbouwkundige plan is opgebouwd uit de Jan van Riebeeckstraat, die als groene laan de zuidelijke locatiegrens begeleidt, en de woonlinten de Compagniestraat en het Dromedarispad welke als kerngebied van de nieuwe woonbuurt fungeren. Tussen het Dromedarispad en de Mandelastraat is het appartementengebouw met voorzieningen op de begane grond gelegen.

In het westen van het plangebied zijn tien twee-onder-een-kapwoningen van twee lagen met kap gelegen. In plaats van de twee-onder-een-kapwoningen zullen eventueel vrijstaande woningen op vrije kavels ontwikkeld worden als de twee-onder-een-kapwoningen niet verkopen. Deze woningen zijn op een behoorlijke afstand van de molen gelegen en bieden rechtstreeks zicht op de molen. Ten oosten van de twee-onder-een-kapwoningen zijn 23 eengezinswoningen in rijen voorzien, tevens van twee lagen met kap.

Op de Compagniestraat en het Dromedarispad worden rooilijnen toegepast, die zich hoofdzakelijk oriënteren op de bebouwing ten noorden van het plangebied in de wijk Molenzicht. Deze woningen vormen de begeleiding van de woonlinten. Om de woningen het karakter van een woonlint te geven worden in of langs de voorgevel verbindende elementen aangebracht om een blok woningen als één geheel te laten ogen. Langs de Jan van Riebeeckstraat worden de kopwoningen van de woonlinten verbijzonderd door kopgevels.

In de meest oostelijke hoek van het plangebied, op de hoek van de Jan van Riebeeckstraat en de Mandelastraat, zijn de voorzieningen op de begane grond voorzien met daarboven 18 appartementen in drie lagen.

Met de differentiatie in woningtypen wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de wens van het bouwen van woningen voor verschillende doelgroepen en anderzijds aan een adequate stedenbouwkundige inpassing binnen de bestaande woonbuurt. Daar waar de stedelijke bebouwing het meest aanwezig is, aan de oostzijde, wordt hoger gebouwd. Daar waar het landelijke aspect de nadruk verdient, wordt lager en minder dicht bebouwd.

2.2.2 Beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitplan zijn randvoorwaarden opgenomen voor de architectuur. Er is gekozen voor een eigentijdse architectuur die zich op het karakter van de omgevende wijk Molenzicht oriënteert. De architectuur in deze wijk zal onder andere gekenmerkt worden door het gebruik van traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, hout en een sterke samenhang tussen bebouwing en landschap waarbij de gevels voorzien zijn van kleuren van aardse tinten. Het appartementengebouw met zijn eenvoudige bouwmassa en fijne detaillering zal dienen als leidraad voor alle grondgebonden woningen die nog ontworpen moeten worden. In het beeldkwaliteitplan wordt verder ingegaan op bouwmassa, bouwhoogte, kapvorm- en richting, gevelcompositie, detaillering, materialisatie en kleurgebruik.



Gevels rijwoningen (Bron: Bijl architecten, 2011)

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Jan van Riebeeckstraat, de Bikolaan, de Pijsseweg, de Ds. Beyers Naudéstraat en de Mandelastraat. De Tamarastraat wordt doorgetrokken binnen het plangebied en zal aansluiten op de Jan van Riebeeckstraat. Deze straat heeft de naam de Compagniestraat gekregen. Het Dromedarispad is enkel toegankelijk voor voetgangers. Er zijn twee parkeerterreinen voorzien binnen het plangebied: in het oosten (Tafelbaai) ontsloten door de Pijsseweg en in het noorden ontsloten door de Ds. Beyers Naudéstraat. Langs de Compagniestraat en de Mandelastraat is voorzien in langsparkeren en langs de Jan van Riebeeckstraat zijn haakse parkeervakken voorzien. Voor de parkeerbalans wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Voor de bestemmingen is aangesloten bij het Handboek 'Ruimtelijke Plannen' van de gemeente Culemborg en andere in procedure zijnde bestemmingsplannen binnen de gemeente Culemborg.

In dit bestemmingsplan komen vier bestemmingen voor; Gemengd – 3, Wonen, Verkeer - Verblijfsgebied, Groen en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en 3. De uitgeefbare kavels zijn voorzien van de bestemming Wonen. Om het plan mogelijk te maken en enige vorm van flexibiliteit in te bouwen, is gekozen voor een standaard bouwvlakdiepte van 10 meter voor aaneengebouwde woningen en 15 meter voor twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen. Dit komt overeen met de standaarddiepte die wordt gehanteerd in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente. Voor het blok met de voorzieningen en bovengelegen appartementen is gekozen voor een Gemengde bestemming (Gemengd - 3).

De openbare ruimte is deels voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en deels van de bestemming 'Groen'. Wegen en parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk ondergebracht binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', terwijl openbare groenvoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Overigens zijn parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen binnen beide bestemmingen mogelijk, zodat in de toekomst aanpassingen mogelijk zijn zonder hiervoor een bestemmingswijziging door te hoeven voeren. Gebouwen mogen in de openbare ruimte niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'. Er is een aanduiding opgenomen voor de voorziene waterberging (aquafLOW) onder de rijbaan ter plaatse van parkeerplaats Molenveld.

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

3 Beleidskader

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

3.1 Nationaal beleid

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

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

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het beleid van de provincie is neergelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (2010) en is gericht op bundeling van verstedelijking. In de verordening ligt het plangebied binnen de aanduiding 'bestaand bebouwd gebied'. Zodoende sluit voorliggende ontwikkeling aan bij het provinciale beleid.

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

In de Woonvisie 2010-2014 Culemborg, opgesteld in samenwerking met Kleurrijk-Wonen, wordt de toekomst van het wonen in Culemborg uiteengezet. De Woonvisie is opgebouwd uit diverse hoofdstukken met een eigen thema. Elk hoofdstuk is vervolgens samengevat in visie en uitgangspunten. Uitgangspunt voor de programmering is 220 woningen op jaarbasis.

Voor Culemborg-West is de volgende visie gedefinieerd:

'Een heel eigen identiteit voor Culemborg-West. Op zichzelf staand, met onderling verbonden buurten. Vitaal en eigentijds. Een gebied waar wonen, werken, vrije tijd, zorg, ontmoeting, onderwijs en recreëren zijn geïntegreerd. Culemborg-West mag zich onderscheiden van de rest van Culemborg en kan zich ontwikkelen in de richting van een zelfstandig functionerend gebied. Een woongebied met een centrum dat aantrekkingskracht heeft op alle bewoners.'

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

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

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

3.4 Conclusie

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

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

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

4.1.1 Bodemonderzoek

De bodem van het plangebied is daarom in oktober 2007 door IDDS middels een verkennend bodemonderzoek onderzocht (zie bijlage 1). Vervolgens is dit onderzoek in januari 2008 nader toegelicht door IDDS en is er in juni 2009 een risicobeoordeling uitgevoerd (zie bijlagen 2 en 3). De onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Tijdens het veldwerk is een ondergrondse 8.000 liter huisbrandolietank aangetroffen, die al in 1992 gesaneerd is met KIWA-certificaat. De tank is toen na leegzuigen inwendig gereinigd en gevuld met zand. Bij deze tank is destijds geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen. De tank is in 2009 tijdens de sloop van de schoolgebouwen verwijderd en vervolgens verschroot.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond plaatselijk licht is verontreinigd met enkele zware metalen, PAK en minerale olie. Dergelijke lichte verontreinigingen kunnen worden gerelateerd aan de zintuiglijk waargenomen bijmengingen. Verder is geconstateerd dat de ondergrond plaatselijk licht is verontreinigd met enkele zware metalen en dat het grondwater plaatselijk licht is verontreinigd met zink, dat hier van nature in het grondwater voorkomt. De bodem rondom de ondergrondse tank is niet verontreinigd met olieproducten.

De aangetroffen concentraties van de stoffen zijn zodanig dat een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk is. Opgemerkt wordt dat indien op de locatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrij komt welke buiten de locatie wordt hergebruikt, dit hergebruik binnen het kader van het toenmalige Bouwstoffenbesluit, niet zonder beperkingen kan plaatsvinden.

Met het oog op de toekomstige herontwikkeling heeft de gemeente Culemborg IDDS in januari 2008 verzocht de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek nog eens te beschouwen. Indicatieve toetsing aan de toenmalige bodemgebruikswaarden en het bouwstoffenbesluit doet vermoeden dat er plaatselijk mogelijk kans is op (geringe) overschrijdingen van de BGW1-waarden, zoals die gelden voor wonen en intensief gebruik van openbaar groen. Naar aanleiding van de indicatieve toetsingen aan de criteria van het Bouwstoffenbesluit wordt geadviseerd om bij de graafwerkzaamheden de bovengrond gescheiden te houden van de ondergrond. Voor wat betreft de ondergrond (0,5 – 1,0 m-mv) van perceel H nr.2160 wordt geadviseerd de afgegraven grond gescheiden te houden van de rest van de locatie. Het wordt aanbevolen om, zodra de herinrichtingsplannen definitief zijn, na te gaan hoe het best met grondverzet en eventueel vrijkomende grond omgegaan kan worden.

In juni 2009 is door IDDS in opdracht van de Gemeente Culemborg een risicobeoordeling uitgevoerd om te kunnen bepalen of de aangetoonde lichte verontreinigingen risico's veroorzaken voor de beoogde bestemming wonen met tuin. IDDS concludeert dat de bovengrond van de onderzoekslocatie voldoet aan de eisen voor wonen met tuin. De lichte verhogingen leiden niet tot humane risico's. Doordat het groen in de kleine en deels verharde tuinen bij de woningen een lage ecologische waarde heeft zijn de ecologische risico's eveneens laag.

4.1.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied en de beoogde bestemming wonen met tuin. Zodra de herinrichtingsplannen definitief zijn, dient men wel na te gaan hoe het best met grondverzet en eventueel vrijkomende grond omgegaan kan worden conform het Besluit bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de spoorlijn Utrecht – Den Bosch (500 meter) en de Otto van Reesweg (200 meter). De Jan van Riebeeckstraat heeft ter plaatste van het plangebied geen wettelijke geluidszone, omdat dit een 30 km/uur-weg is. Vanwege het bouwen van geluidgevoelige bebouwing zoals woningen, dient een onderzoek uitgevoerd te worden vanwege het wegverkeer en railverkeer. Door Regio Rivierenland is in september 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies van dit onderzoek worden hierna beschreven.

4.2.1 Railverkeerslawaaï

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

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

Uit de resultaten van de geluidsberekeningen blijkt dat de geluidsbelastingen ten gevolge van de gezoneerde wegen (Otto van Reesweg en 50 km/uur-weggedeelte Jan van Riebeeckstraat) ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt wel overschreden door de Jan van Riebeeckstraat (30 km/uur-weggedeelte). De berekende waarde is namelijk ten hoogste 60 dB (inclusief 5 dB aftrek). Maar omdat de Jan van Riebeeckstraat hier een 30 km/uur-weg is, heeft die volgens de Wet geluidhinder geen geluidszone en hoeven er geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld of geluidspprocedure te worden gevolgd.

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 zijn van de aanwezige geluidsbelastingen. Daarbij moeten de gecumuleerde c.q. totale niveaus (exclusief 5 dB aftrek) worden gehanteerd, die worden bepaald door de Jan van Riebeeckstraat.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Artikel 5.16 Wm 1ste lid geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het 2de lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d een project is genoemd of past binnen het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:

- het Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen';
- de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen';
- de Regeling 'projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de regeling 'beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' bepalen wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval als aannemelijk wordt gemaakt dat het project geen grotere toename voor stikstofdioxide en fijn stof veroorzaakt dan 1,2 µg/m³.

Als de toename groter is dan valt een project niet binnen die regeling. In de Ministeriële Regeling geldt voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling van het begrip NIBM. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten. Als een project binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling NIBM valt dan is geen verdere toetsing nodig. Het project geldt automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Er is ook geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Voor de categorie Woningbouw is de getalsmatige grens voor het begrip NIBM gelegd op 1.500 woningen indien sprake is van één ontsluitingsweg en op 3.000 woningen indien er sprake is van 2 ontsluitingswegen. In onderhavige situatie is sprake van 1 (ontsluitings)weg (de Jan van Riebeeckstraat). Dat betekent dat er in het gebied 1.500 woningen kunnen worden gebouwd alvorens er sprake is van een project dat als IBM moet worden aangemerkt. In dit plan wordt slechts de bouw van circa 51 woningen mogelijk gemaakt. Het project draagt qua woningbouw daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. De voorzieningen (fysiotherapieruimte, een kinderdagverblijf en een wonen, welzijn, zorgzone (Wowezozo) vallen echter niet onder het begrip NIBM. Hiervoor is een berekening uitgevoerd met behulp van de NIBM-tool. Voor de volledigheid is in deze berekening uitgegaan van het totale programma (woningen en voorzieningen).

De NIBM-tool gaat uit van een worst-case-scenario. Alle parameters die van invloed zijn op de luchtkwaliteit zijn in het rekenmodel zodanig gekozen dat deze maximaal bijdragen aan de concentraties aan verontreinigende stoffen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de afstand van de weg tot het rekenpunt (zo klein mogelijk). In de NIBM-tool behoeve slechts twee variabelen te worden ingevoerd om te kunnen concluderen of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dat zijn het totaal aantal extra voertuigbewegingen dat als gevolg van het plan zal ontstaan, en het percentage vrachtverkeer op het totale verkeer.

Het programma van de Jan van Riebeeckstraat bestaat uit: circa 51 woningen, een fysiotherapieruimte, een kinderdagverblijf en een wonen, welzijn, zorgzone. Het percentage vrachtverkeer dat als gevolg van dit programma extra over de Jan van Riebeeckstraat zal worden afgewikkeld is gelet op de aard van de onderdelen beperkt. Een percentage van 3% is redelijk. Als dat percentage wordt ingevoerd dan mogen er in totaal meer dan 900 extra voertuigbewegingen over de Jan van Riebeeckstraat worden afgewikkeld voordat er sprake is van een project dat in betekenende mate bijdraagt.

Om na te gaan hoeveel extra verkeer als gevolg van het project wordt gegenereerd moeten een aantal aannames worden gedaan. Daarbij is gebruik gemaakt van kengetallen die gangbaar zijn en landelijk regelmatig worden gebruikt om berekeningen van verkeersintensiteiten te bepalen.

In de volgende tabel zijn die kengetallen opgenomen:

Functie	aantal	Voertuigbewe- gingen per wo- ning per dag	m² bvo	Voertuig- beweging per m² per dag	Totaal aan- tal bewe- gingen per dag
Woningen	51	5	-	-	255
Kinderdagverblijf	1	-	220	0,25	55
Fysiotherapie	3	-	120	0,25	30
Wowezozo	1	-	327	0,25	82
Totaal					422

Uit dit overzicht blijkt dat als gevolg van het totale programma (woningen, kinderdagverblijf, fysiotherapie en een wonen, welzijn, zorgzone (Wowezozo)) van het plan de verkeersintensiteit met circa 420 voertuigen per dag toeneemt. Dit aantal blijft ruimschoots onder de 900 voertuigbewegingen die uit de worst-case NIBM-tool beschikbaar is. De conclusie kan dan ook alleen maar zijn dat de luchtkwaliteitsnormen de ontwikkeling van het plan niet in de weg staan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

4.4.1 Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het PR) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het GR) nader onderzoek moet worden gedaan.

Volgens de Risicokaart van Gelderland bevinden zich in en in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zoals genoemd in het BEVI.

4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter vanaf de spoorlijn Utrecht – Den Bosch en ligt daarmee buiten de risicocontour betreffende het plaatsgebonden risico.

De gemeente Culemborg kent geen wegen die in het kader van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg relevant zijn om te beschouwen. Er is geen route voor transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. De grenswaard voor het plaatsgebonden risico rond de A2 en de N320 liggen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

4.4.3 Leidingen

Uit onderzoek is gebleken dat zich in en in de omgeving van het plangebied geen leidingen gelegen zijn die van invloed zijn op het aspect externe veiligheid.

4.4.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen hinderlijke (agrarische) bedrijven gelegen.

4.6 Kabels en leidingen

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

4.7 Verkeer en parkeren

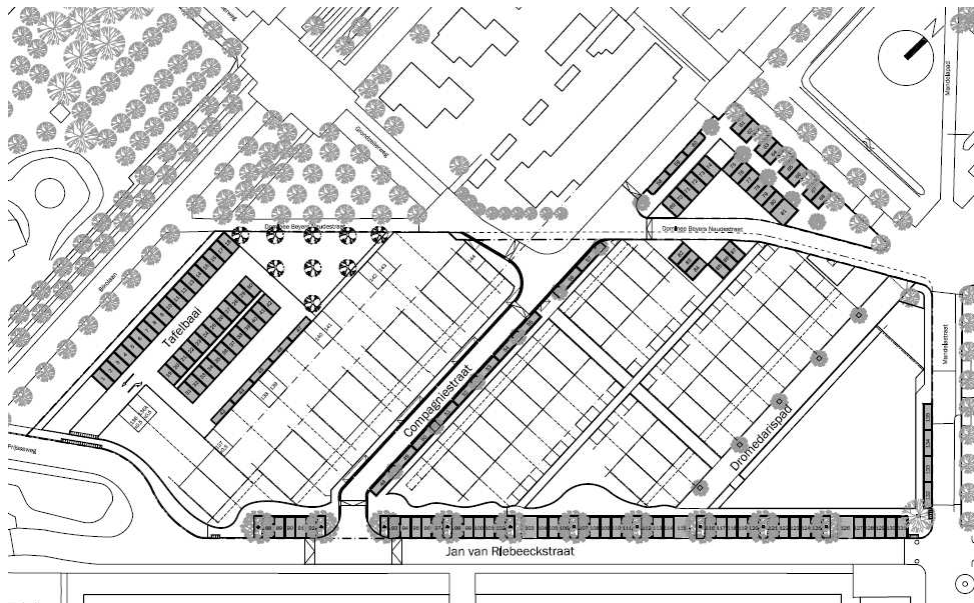
In januari 2007 is een parkeeronderzoek uitgevoerd voor voorliggend plangebied. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. De aanleiding voor het onderzoek zijn de eventuele gevolgen van de nieuwbouw voor de parkeerdruk in het plangebied. Door de nieuwbouw komen er meer woningen en dus meer voertuigen. Het parkeeronderzoek geeft inzichten in de gevolgen van deze ontwikkeling.

De uitgangspunten voor het berekenen van de parkeervraag vormen de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages per functie. Beiden worden gebaseerd op de CROW. Wanneer de parkeerbehoefte van alle functies bij elkaar op wordt geteld, dan ontstaat de gestapelde parkeerbehoefte. Wanneer rekening wordt gehouden met de aanwezigheidspercentages, dan ontstaat de maatgevende parkeerbehoefte.

In woongebieden wordt de maatgevende parkeerbehoefte meestal bereikt op de normale werkdagavond. De parkeerbehoefte van het plan is 98 parkeerplaatsen (zie tabel).

Functie	Aantal	Norm (incl. bezoek)	Gestapelde behoefte	Aanwezigheid avond	
				percentage	absoluut
Woningen goedkoop	18 stuks	1,55	27,9	100%	27,9
Woningen midden	15 stuks	1,80	27,0	100%	27,0
Woningen duur	18 stuks	2,00	36,0	100%	36,0
Fysio behandelkamer	3 stuks	1,75	5,3	30%	1,6
Wowezozo (m.n. personeel)	327 m²	1,10	3,6	100%	3,6
Kinderdagverblijf	1 stuks	5,00	5,0	30%	1,5
			105		98

In het plangebied bevinden zich momenteel 41 openbare parkeerplaatsen verdeeld over 27 parkeerplaatsen aan de Jan van Riebeeckstraat (gedeeltelijk binnen plangebied) en 14 op het parkeerterrein Tafelbaai (langs de Prijsseweg). Deze plaatsen dienen in de nieuwe situatie gecompenseerd te worden. Om te voorkomen dat de nieuwbouw leidt tot parkeeroverlast in de omgeving, wordt het toekomstig aantal parkeerplaatsen in het plangebied bepaald door de parkeervraag van de nieuwbouw opgeteld bij het huidige parkeeraanbod in het plangebied. Het toekomstige parkeeraanbod dient zodoende $98 + 41 = 139$ plaatsen te zijn.



Parkeerplaatsen

De verkeersstructuur is reeds behandeld in paragraaf 2.2.1. Er zijn twee parkeerterreinen voorzien: in het oosten (Tafelbaai) ontsloten door de Prijsseweg en in het noorden ontsloten door de Ds. Beyers Naudéstraat. Langs de Compagniestraat en de Mandelastraat is voorzien in langsparkeren en langs de Jan van Riebeeckstraat zijn haakse parkeervakken voorzien. Er is voorzien in 135 parkeerplaatsen en 10 garages op eigen terrein voor de twee-onder-een-kapwoningen. Zodoende wordt voldaan aan de parkeerbehoefte en wordt er geen parkeeroverlast in de omgeving verwacht.

4.8 Water

Voor het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld. Het Waterschap Rivierenland heeft in principe ingestemd met het inrichtingsplan, zij het onder voorwaarde dat door de gemeente wordt gegarandeerd dat de waterberging, die uitgevoerd gaat worden door middel van het aanbrengen waterdoorlatende bestrating, behouden blijft. Dit zal op de navolgende wijze gestalte krijgen. Nadat de waterdoorlatende bestrating in het openbaar gebied is aangebracht, draagt de gemeente zorg voor het onderhoud van de aangebrachte waterdoorlatende bestrating. Tevens zal de gemeente er op toezien dat het aantal vierkante meter van deze verharding niet zal afnemen waardoor de onder het oppervlak gelegen waterberging behouden blijft.

In het bouwplan voor de Jan van Riebeeckstraat is sprake van een toename van het verhard oppervlak en er moet bergingscompensatie plaatsvinden. Voor de aanleg van deze maatregelen ten behoeve van de realisatie van extra waterberging is een ontheffing van de Keur voor waterkeringen en wateren van Waterschap Rivierenland aangevraagd. Het Waterschap Rivierenland heeft op 29 juni 2009 deze ontheffing van de Keur verleend.

Omdat niet gestart kan worden met het plan binnen twee jaar na het besluit, heeft de gemeente verlenging van de ontheffing aangevraagd. Het Waterschap heeft op 10 december 2010 besloten om de termijn tot 30 juni 2013 te verlengen.

De ontheffing is verleend voor het lozen van hemelwater van nieuw verhard oppervlak (toename 3.365 m²) en het treffen van compenserende maatregelen (het verbinden van een bestaande bergingsvijver op een watergang, het verbreden van watergangen, het plaatsen van een debietbeperkende voorziening in een watergang, het aanleggen van een aquaflowsysteem en het aanleggen van een wadi).

Om de voorziene waterberging (aquaflow) onder de rijbaan ter plaatse van parkeerplaats Molenveld te garanderen is op de verbeelding een aanduiding ('waterberging') opgenomen. Aan deze aanduiding is in de regels een minimum oppervlakte en inhoud aan verbonden. Deze aanduiding is opgenomen naar aanleiding van de ingediende zienswijze van Waterschap Rivierenland.

4.9 Flora en fauna

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

- De wijk Goilberdingen heeft betekenis als leefgebied voor de kamsalamander. In en in de omgeving van het plangebied zijn echter geen poelen of sloten gelegen. Het voorkomen van de kamsalamander binnen het plangebied is daarom onwaarschijnlijk.
- Vermoedelijk komen in alle wijken algemene soorten amfibieën voor. Overige strikter beschermde amfibieën zijn uit te sluiten.
- Naar verwachting vormen alle wijken (onderdeel van het) leefgebied van verschillende soorten vleermuizen.

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is eerder door de gemeente Culemborg een verkennend onderzoek uitgevoerd naar mogelijk aanwezige beschermde plant- en diersoorten. Daaruit bleek dat het gebouw van het ROC mogelijk geschikt was als verblijfplaats voor vleermuizen.

Hiervoor is een vleermuizenonderzoek uitgevoerd door Ecogroen Advies in 2007. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. In de nacht van 12 op 13 juli 2007 en tijdens een avondbezoek op 1 oktober 2007 hebben veldonderzoeken plaatsgevonden. Tijdens deze onderzoeken zijn in de school en op het terrein geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen gevonden of gedrag dat op de aanwezigheid hiervan wijst. Daarnaast zijn er in het onderzoeksgebied geen belangrijke vlieg- en jaagrouten vastgesteld. Inmiddels is het gebouw van het ROC gesloopt.

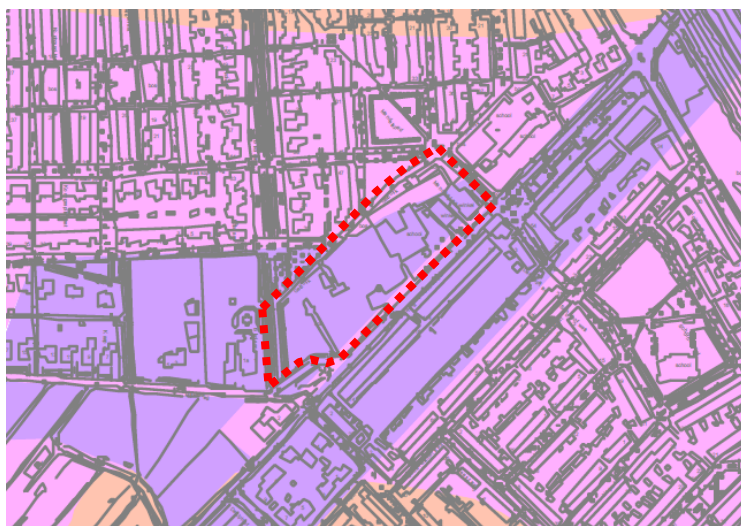
Geconcludeerd kan worden dat op het gebied van flora en fauna geen belemmeringen te verwachten zijn.

4.10 Archeologie

De gemeente Culemborg heeft een gedetailleerde en bijgestelde archeologische verwachtingskaart en concrete beleidsadviezen laten opstellen. Volgens de archeologische beleidskaart komen binnen het plangebied de volgende typen archeologisch gebied voor:

- archeologisch waardevol gebied B (dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2);
- onderzoeksgebied A (dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3).

Het beleid voor de verschillende gebieden is in bijgevoegde tabel weergegeven. In voorliggend bestemmingsplan worden de verschillende archeologische waarden vastgelegd door middel van een dubbelbestemming archeologie. Hierin worden specifieke regels vastgelegd ten aanzien van bouwen en slopen en werken (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden).



- 2. Archeologisch waardevol gebied B
- 3. Archeologisch onderzoeksgebied A

Uitsnede archeologische beleidskaart

VERGUNNINGSTYPE		
	Onderzoeksgebied A	Archeologisch waardevol gebied B
Aanlegvergunning	Diepte >30 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²
Bouwvergunning	Diepte >30 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²
Sloopvergunning	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>500m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>100m ²
Vrijstelling ex art 19	Diepte < 30cm en oppervlakte< 500 m ²	Diepte < 30cm en oppervlakte <100 m ²
Soorten gebieden	Hoge archeologische verwachting; stroomruggen	AMK-terreinen, oude woongronden

Inventariserend veldonderzoek

Door Becker & Van de Graaf is in oktober 2007 een Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

In het onderzoek wordt geconstateerd dat het plangebied op een stroomrug en een oeverwal gelegen is, bedekt met komklei-afzettingen. In het plangebied zijn daarom mogelijk twee archeologische niveaus aanwezig, namelijk op de oeverwalafzettingen en op de komklei-afzettingen aan het maaiveld.

Gebleken is evenwel dat zowel het archeologische niveau in de komkleien als de bovenste delen van de oeverwalafzettingen verstoord zijn tot een diepte van 1,0 tot 1,5 meter beneden maaiveld. Op basis van deze verstoringen is de archeologische verwachting voor het plangebied bijgesteld naar een lage verwachting en wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling.

4.11 Molenbiotoop

De molenbiotoop is de omgeving van een molen of molenrestant, voor zover de omgeving van belang is voor het (toekomstig) functioneren daarvan als maalwerktuig, voor de monumentale waarde van de molen of het molenrestant, of voor beide. De bescherming van de molenbiotoop is geregeld in de Provinciale Gelderse Molenverordening.

Ten westen van het plangebied is de molen 'Johanna' gelegen. Voor de beoogde ontwikkeling is een vergunning op grond van de Gelderse Molenverordening vereist. Volgens de Gelderse Molenverordening is het verboden in de molenbiotoop zonder vergunning van Gedeputeerde Staten of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorwaarden, bouwwerken op te richten dat daardoor het normale gebruik van een molen of molenrestant met wind- of waterkracht wordt verminderd, belemmerd of onmogelijk gemaakt of de monumentale waarde van de molen of het molenrestant wordt aangetast.

Reeds in september 2005 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie in het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Het ontwerp voor het plangebied is ontwikkeld aan de hand van de door de provincie gestelde randvoorwaarden. De dichtst bij de molen geplande woning ligt op een afstand van 69 meter van de molen. Het voorlopig ontwerp is vervolgens in november 2007 aan de provincie gepresenteerd. Vervolgens heeft in december 2007 overleg plaatsgevonden met de molenaar, die zich in het plan kon vinden. De voorgestane bebouwingshoogte van de woningen en appartementen vormt geen belemmering voor het gaande houden van de molen, dit te meer omdat een aantal bomen, dat aanzienlijk hoger is dan de toekomstige woningen, zal worden gekapt.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op grond van de Gelderse molenverordening op 21 juli 2009 vergunning verleend aan de gemeente Culemborg voor het herontwikkelingsplan op de locatie Jan van Riebeeckstraat te Culemborg. Deze vergunning is ook akkoord voor het aangepaste plan, zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Op 21 maart 2011 heeft de gemeentelijke monumentencommissie advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan. De monumentencommissie concludeert dat de molenbiotoop niet zal verslechteren op grond van het uit te voeren plan en dat er derhalve een positief advies wordt verstrekt.

5 De bestemmingen

5.1 Het juridische plan

Qua plansystematiek is aangesloten bij de diverse standaarden, waaronder de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Daarnaast voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

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

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

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

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Gemengd - 3

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, wonen en parkeerdoeleinden ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden, en overige voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, waterpartijen en speelvoorzieningen. De gebouwen moeten worden gerealiseerd in de aangegeven bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven.

Groen

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

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen en parkeerplaatsen zijn voorzien van deze bestemming. Bijbehorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en straatmeubilair zijn ook toegestaan. Er is een aanduiding opgenomen voor de voorziene waterberging (aquaflo) onder de rijbaan ter plaatse van parkeerplaats Molenveld. Aan deze aanduiding is een minimum oppervlakte en inhoud aan verbonden, om de waterberging te garanderen. Gebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook toegestaan. Tevens zijn voorzieningen ten behoeve van ondergrondse waterberging toegestaan.

Wonen

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

Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 3

Ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden zijn deze dubbelbestemmingen opgenomen. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een archeologisch rapport overlegd worden. Bij Waarde - Archeologie 2 voor bouwwerken vanaf 100 m² en 0,3 m diep, bij Waarde - Archeologie 3 voor bouwwerken vanaf 500 m² en 0,3 m diep.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de eis van een archeologisch rapport, indien andere informatie voorhanden is. Er is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Ook voor het slopen is een omgevingsvergunning vereist.

Overige bepalingen

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

6 Haalbaarheid

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

6.1 Financieel

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

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

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een projectrealisatieovereenkomst tussen gemeente en KleurrijkWonen, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

Er zijn geen noemenswaardige wijzigingen ten opzichte van de afgebroken artikel 19 procedure. Om deze reden is op 3 juni 2010 door de Raad besloten geen inspraak te doen. Omwonenden en belanghebbenden zijn reeds geïnformeerd via nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten.

Het plan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Jan van Riebeeckstraat' in de periode van 11 maart tot en met 21 april 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 52 zienswijzen ingediend. Tevens is er, vooruitlopend op de ter visie legging, op 2 maart 2011 een informatieavond voor omwonenden gehouden.

De resultaten uit de ter inzage legging zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Jan van Riebeeckstraat'' samengevat. Deze notitie is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De zienswijze van het waterschap heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente heeft een ambtshalve wijziging doorgevoerd naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Ook deze is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen.

Het bestemmingsplan 'Jan van Riebeeckstraat' is op 30 juni 2011 door de raad van de gemeente Culemborg gewijzigd vastgesteld.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Rijk (2008). *Nota Ruimte*.
- Provincie Gelderland (2010). *Ruimtelijke Verordening Gelderland*
- Provincie Gelderland (2005). *Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland*.
- Provincie Gelderland (2004). *Structuurvisie Rivierenland 2004-2015*
- Provincie Gelderland (2005). *Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland*.
- Gemeente Culemborg (1993). *Bestemmingsplan Gailberdingen*
- Ockenburgh Architectuur Bouwkunde (2010). *Beeldkwaliteitplan Jan van Riebeeckstraat*.
- Bijl architecten (2011). *Architectonisch ontwerp Jan van Riebeeckstraat*.

7.2 Websites

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