

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Sprokkelenburg

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
'Sprokkelenburg'.

(Bijlage bij Raadsvoorstel/- besluit van de gemeente
Culemborg tot vaststelling van het bestemmingsplan
'Sprokkelenburg')



Culemborg

Inhoudsopgave

1.	De procedure	3
2.	Ingediende zienswijzen	4
3.	Beantwoording zienswijzen.....	5
	Zienswijzen 1, 2, 3 en 4	5
	Zienswijzen 1 en 2	12
	Zienswijzen 1, 3 en 4.....	13
4.	Ambtshalve wijzigingen.....	16
5.	Samenvatting wijzigingen.....	17

1. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sprokkelenburg' (NL.IMRO.0216.BPSprokkelenburg-ON02) heeft met ingang van 9 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het stadskantoor. Tevens is de mogelijkheid geboden dit ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website www.culemborg.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Sprokkelenburg' kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en de Culemborgse Courant d.d. 8 januari 2014.

2. Ingediende zienswijzen

Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en worden in behandeling genomen.

In deze commentaarnota wordt een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen. Deze reacties zijn verwerkt in deze nota van zienswijzen. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen samengevat. Dit betekent overigens niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld en worden ook in hoofdstuk 3 beantwoord. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Leeswijzer

De vier zienswijzen hebben hoofdzakelijk dezelfde inhoud. In deel I van de beantwoording wordt ingegaan op die onderdelen die in alle vier zienswijzen (nagenoeg) hetzelfde zijn.

Vervolgens wordt in deel II de resterende overige onderdelen uit de vier zienswijzen beantwoord.

Door het Waterschap Rivierenland is een positieve reactie ontvangen op de watertoets. Met de provincie Gelderland is overleg gevoerd. Door de provinciale dienst is aangegeven dat er geen provinciaal belang in het geding is of wordt geschaad met dit plan.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Naam	Inkomstdatum	Kenmerk
Zienswijze 1: Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Sprokkelenburg	18 februari 2014	17249
Zienswijze 2	18 februari 2014	17250
Zienswijze 3	18 februari 2014	17252
Zienswijze 4	18 februari 2014	17254
Overleg instanties		
Waterschap Rivierenland	13 februari 2014	17193

3. Beantwoording zienswijzen

DEEL I.

Zienswijzen 1, 2, 3 en 4

Samenvatting van de gelijke onderdelen van de zienswijzen

Betreffende par. 2.1.3 KWP 2010 – 2019

Het plan Sprokkelenburg past niet in het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 doordat:

- het aantal te bouwen woningen al ruimschoots boven de te verwachten vraag tot 2020 blijkt te liggen;
- er een verschuiving wordt verwacht van het duurdere segment naar woningen met een lagere prijsstelling;
- binnen de regio Rivierenland een krimp in bevolkingsgroei wordt verwacht, die sterker wordt vanaf 2020. Hierdoor is er geen behoefte aan nieuwbouw voornamelijk in het duurdere segment.

Volgens onderzoek van de provincie Gelderland zijn nog ruim 9.000 woningen nodig tot 2020. Er zitten nog 22.000 woningen in de planning in Rivierenland; er bestaat een overcapaciteit, die niet wordt gerealiseerd/verkocht. In Culemborg zijn 14 projecten bouwrijp/verkoopbaar, hiervan is slechts 11% verkocht.

In 2011-2013 zijn 80-180 woningen meer gebouwd dan berekend in de gemeentelijke planning van Culemborg. Er is nu al een overcapaciteit binnen alle prijssegmenten.

Betreffende par. 2.2.2 en par. 3.3.1 en 3.3.2

De hoge bebouwingsdichtheid in het bestemmingsplan heeft gevolgen voor de polders Redichem en de Geeren, die deel uit maken van het Nationaal Landschap Rivierengebied. De woningenbouw op Sprokkelenburg tast de openheid aan.

Hieraan grenzend liggen twee rijksmonumenten 'Landgoed Het Rondeel' en 'Huize De Bol'. Deze krijgen de hoogst mogelijke waardering in de Cultuurhistorische Effect Rapportage. Aanbevolen wordt in dit gebied geen ruimtelijke ingrepen te verrichten.

Betreffende par. 3.3.3 en 3.3.4.

De bij het bestemmingsplan voorgestelde bouwvolumes en bouwhoogten zullen resulteren in een aanzienlijk versteend oppervlak. Deze VINEX villa's passen niet bij de bestaande bebouwing.

Het natuurlijk verloop naar het buitengebied zal veranderen in een harde overgang door de bouwhoogte van 10,5 meter. De maximale bouwhoogte van 8 meter (met kap) van de huidige bebouwing langs de Lange Dreef is minder massief.

Ook het landschapspark 'De Plantage' zal aantasting ondervinden.

Betreffende par. 3.3.3 en 3.3.4.

In het Definitief Ontwerp zijn maatvoeringen qua schaal onjuist weergegeven.

Betreffende par. 3.3.5 en 4.3.1

De ligging van de toegangsweg: als enige toegangsweg zal deze overlast voor de omliggende woningen en hoge verkeersdruk op de Lange Dreef en Seringenboom veroorzaken. Een alternatief is een uitgang in de ZW beneden hoek van het plangebied, in combinatie met de reconstructie van het terrein van de Julianaschool. Alternatieven zijn door de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Sprokkelenburg aan de gemeente voorgelegd, maar hier is niets mee gedaan.

De indicatieve verkeersdruk is laag. In de rapportage met betrekking tot de verkeersdruk zijn verkeerde uitgangspunten gebruikt, zoals één arbeidsplaats per woning, welke één auto gebruikt. Bij dergelijke woningen worden eerder drie auto's gebruikt. Meer spreiding van de verkeersdruk over meerdere toegangswegen is dan wenselijk.

Betreffende 3.3.6

Op basis van afspraken en de opgestelde kavelpaspoorten bedraagt het aantal woningen 27. Ten onrechte worden in het bestemmingsplan 33 woningen toegelaten.

Het Definitief Ontwerp geeft een minimale kavelgrootte van 746 m² aan. Het bestemmingsplan gaat ten onrechte uit van 700 m².

De methodiek van de kavelpaspoorten geeft onvoldoende waarborgen voor de kwaliteit van de leefomgeving.

Betreffende 3.3.6

De voorgestelde bouwvolumes zijn 1,5 tot 2,5 keer zo groter dan de bestaande bebouwing langs de Lange Dreef en tasten het beeld van de wijk aan. Duurzaamheid zal niet worden gerealiseerd.

Betreffende par. 4.3.5.

Er wordt ten onrechte gesteld dat er geen soorten in het plangebied voorkomen conform de Rode lijst 2004.

Algemeen

Door vaststelling van het bestemmingsplan en langdurige onduidelijkheid in bestemming ontstaat schade door daling van de waarde van de omliggende woningen en verminderde verkoopbaarheid.

Beantwoording:

Betreffende par. 2.1.3 KWP 2010 – 2019 (Woonprogramma)

Het plan Sprokkelenburg maakt onderdeel uit van het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019. Hierin zijn alle woningbouwprogramma's van alle gemeenten in de regio verenigd, dus ook het woningbouwprogramma van de gemeente Culemborg. In 2013 zijn alle woningbouwprogramma's tegen het licht gehouden en is gekeken wat bij de betrokken gemeenten de ruimte was tussen de plancapaciteit en de woningbehoefte. Voor veel gemeenten gold dat hun woningbehoefte dateerde van voor de crisis, 2007, bij de gemeente Culemborg was dat niet het geval. Gevolgen van de crisis en een onzekere woningmarkt zijn meegenomen in de Woonvisie van de gemeente Culemborg.

Uit het onderzoek van de regio en provincie bleek dan ook dat de gemeente Culemborg aardig in de pas loopt qua bevolkingsontwikkeling, huishoudenprognose en het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Culemborg was er dan ook geen aanleiding om het woningbouwprogramma aan te passen, hier hebben de regio en de provincie ook een akkoord voor gegeven.

Woningbouwprogrammering is een programmering voor de lange termijn waarbij niet te abrupt gereageerd moet en kan worden op pieken en dalen in de woningmarkt. Een goede differentiatie op de lange termijn is belangrijk. Het project Sprokkelenburg draagt daaraan bij.

De gemeente Culemborg krijgt volgens de prognoses van de provincie niet te maken met krimp in 2020. Daarnaast heeft de gemeente Culemborg de afgelopen jaren minder woningen gerealiseerd dan de behoefte is en dus is achterstand ontstaan.

Het segment woningen in het plan Sprokkelenburg (grote vrije kavels) is ondervertegenwoordigd in de gemeente Culemborg. Dit heeft tot gevolg dat inwoners die een dergelijke kavel wensen nu genoeg moeten nemen met een kleinere kavel of naar een andere gemeente moeten uitwijken. Ook kunnen wij nu geen kopers met een behoefte aan een dergelijke kavel naar onze stad trekken.

De kavels van Sprokkelenburg zullen zich gaan onderscheiden van de andere kavels die in Culemborg door het groene karakter van de wijk, de grote architectonische vrijheid en de ligging van de wijk.

Het plan Sprokkelenburg draagt bij aan de wenselijke differentiatie van de woningmarkt en de woningbehoefte van de gemeente Culemborg.

Betreffende par. 2.2.2 en par. 3.3.1 en 3.3.2 (Volkhuysvestingbeleid, Gebiedstransformatie, Stedenbouwkundig ontwerp)

De stelling dat in Sprokkelenburg sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid wordt niet gedeeld. Het gebied is 4 hectare groot en er worden maximaal 33 vrijstaande woningen gebouwd. Een bebouwingsdichtheid derhalve van 8 woningen per hectare. Bermen langs wegen en paden, de open groene ruimte en de groene afscheiding met de naast gelegen wijk zijn allen zeer ruim gedimensioneerd. Veel ruimer dan in andere delen van Culemborg, zeker in die delen die gelegen zijn naast een stadspark en het buitengebied. Dit is met opzet gedaan omdat het groene karakter van de wijk één van de trekken wordt van Sprokkelenburg.

Daar waar Sprokkelenburg wordt gerealiseerd was tot voor kort een sportcomplex gesitueerd. Dit sportcomplex was van het open gedeelte van polder Redichem afgescheiden door een bomenrij met bijbehorende onderbeplanting. Daarnaast wordt Sprokkelenburg aan één zijde begrensd door de wijk De Hond, die nog verder het buitengebied 'insteekt'. Aan de andere zijde wordt het plangebied grotendeels begrensd door het park De Plantage.

Het gebied Sprokkelenburg raakt op geen enkele wijze aan polder De Geeren.

Van aantasting van de openheid van polders Redichem en De Geeren' is dan ook geen sprake.

De rijksmonumenten 'Landgoed Het Rondeel' en 'Huize De Bol' liggen beide op meer dan 500 meter van Sprokkelenburg, aan de andere zijde van polder Redichem. In de tussenliggende polder, het gebied van 'Het Rondeel' en van 'Huize De Bol', worden in het kader van het project Sprokkelenburg geen ruimtelijke ingrepen gedaan.

Betreffende par. 3.3.3 en 3.3.4. (Woningen, Groenstructuur)

Er zal door de bouw van de woningen op Sprokkelenburg geen sprake zal zijn van een aanzienlijk versteend oppervlak. In het bestemmingsplan is juist een maximum gesteld aan de inhoud van de woningen door deze te koppelen aan de grootte van het perceel. De maximale inhoud van de woning, zowel hoofd- als bijvolume, mag 110% van het perceeloppervlak bedragen. Tevens zijn de minimale afmetingen van achter- en voortuinen geregeld, zodat percelen niet volgebouwd kunnen worden met vergunningsplichtige bebouwing.

Er is veel openbaar groen in het gebied om verstening van het plangebied te voorkomen en om de kwaliteit te verhogen. Brede bermen langs de weg in combinatie met de diepe voortuinen geven de wijk een groen karakter. De diepe voortuinen zijn in het plan opgenomen omdat deze eerder een groene uitstraling krijgen als ondiepe voortuinen.

Oostzijde (Buitengebied)

Om een harde overgang naar het buitengebied en (ook langs de Lange Dreef / zuidzijde) te voorkomen, is in het bestemmingsplan een zone aangeduid waarbinnen (vergunningsplichtige) bijgebouwen zijn uitgesloten. Verder is aan de randen van het plangebied ook een groene zone opgenomen (bestemming: Groen), waarbinnen geen bebouwing is toegestaan.

Daarnaast wordt in de kavelpaspoorten de positie van de woningen geregistreerd, zodat ruime, diepe achtertuinen het groene karakter van de randen versterken. De minimale diepte van de achtertuinen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd (bij de meeste kavels minimaal 15 meter).

In het buitengebied dienen woningen te zijn voorzien van een kap. Om aansluiting te krijgen met het buitengebied is in de woonbestemming grenzend aan het buitengebied geen platdak toegestaan. In de regels is een goothoogte van 7,5 m. en een bouwhoogte van 10,5 m opgenomen. Daarnaast bevindt zich tussen de maximaal 4 woningen die hier zijn toegestaan een brede groenzone die het plan inloopt. Dakvorm, groene onderbreking en handhaving van de bomenrij onderstrepen een geleidelijke overgang tussen buitengebied en woonwijk.

Zuidzijde (Lange Dreef)

Het op Sprokkelenburg ontwikkelen van woningen wordt passend geacht in de omgeving en passend bij de reeds bestaande vrijstaande bebouwing aan de Lange Dreef, op kavels in grootte variërend van 644m² tot 1358m². Van een versteend gebied zal geen sprake zijn.

Langs de Lange Dreef staan vrijstaande woningen. In het bestemmingsplan Sprokkelenburg worden enkel vrijstaande woningen toegelaten. Gestapelde woningbouw bijvoorbeeld is niet mogelijk. Door de grootte van de kavels, diepe achtertuinen en de hoeveelheid openbaar groen en water aan de rand van het plangebied zijn de woningen van Sprokkelenburg ver van de Lange Dreef gelegen en hierdoor ondergeschikt aan de omgeving.

De bestaande bebouwing langs de Lange Dreef (bestemmingsplan De Hond/Bloemenwijk) heeft veelal 2 bouwlagen met een kap. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 9 meter toe. De afstand tussen de bestaande bebouwing aan de lange Dreef en de nieuwbouw binnen het plangebied Sprokkelenburg is ruim voldoende.

Westzijde (voormalige Juliana School)

De hoogte van de Julianaschool bedraagt circa 12 meter. Een maximale bouwhoogte van 10,5 meter wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

Noordzijde (De Plantage)

De aanname dat 'De Plantage' aantasting ondervindt van het plan Sprokkelenburg wordt niet gedeeld. De beplanting langs de Burgemeester Hoytemalaan wordt aangevuld met groenblijvende heesters zoals Rododendron en Hulst die nu ook al in De Plantage voorkomen.

Ook wordt de greppel die eerder langs de gehele Burgemeester Hoytemalaan liep hersteld. Op deze wijze wordt een wandelaar op de Burgemeester Hoytemalaan opgenomen in de sfeer van De Plantage en wordt het park weer afgerond zoals dat eerder het geval is geweest. Het park blijft als duidelijk afgebakend element ervoerbaar. In Sprokkelenburg zelf wordt via de kavelpaspoorten gestuurd op voldoende ruimte tussen De Plantage en de aanliggende woningen op Sprokkelenburg.

Via de oude poort van Fortitudo, door het verlengen van de Achterlaan en door het pad ter hoogte van noordwesthoek van Sprokkelenburg wordt De Plantage ook aan deze zijde van de stad voor bezoekers ontsloten. Dit vinden wij omdat De Plantage het enige monumentale park in Culemborg is zeer wenselijk.

Betreffende par. 3.3.3 en 3.3.4.

In het definitief ontwerp zijn de sfeerbeelden zo opgezet dat zij een indicatie geven hoe Sprokkelenburg er enkele jaren na de realisatie uit kan zien. In dit kader hebben bijvoorbeeld de bomen en heesters al een bepaalde grootte gekregen. Omdat het hier een wijk met vrije kavels betreft is ingeschat wat er aan de hand van een kavelpaspoort mogelijk gebouwd gaat worden. Deze inschatting betreft onder andere de hoogte, breedte, diepte en architectuur van de woningen. Dit is de reden dat in de documenten melding wordt gemaakt van een indicatieve verkaveling, (sfeer-) impressies, referentiebeelden, indicatie van woningen en dergelijke.

Betreffende par. 3.3.5 en 4.3.1 (verkeerveiligheid)

Toegangsweg:

In het kader van het ontwikkelen van het voorlopig ontwerp Sprokkelenburg is een vooroverleg gevoerd met de bewoners van Lange Dreef 27. De bewoners van Lange Dreef 21, 23 en 25 hebben aangegeven in dat stadium geen overleg met de gemeente te willen voeren. Met anderen, waaronder de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Sprokkelenburg is in een later stadium van de planontwikkeling, herhaalde malen over de ontsluiting van het plangebied overleg gevoerd.

Verkeerstechnisch is gekozen voor één ontsluitingsweg. Gezien het beperkte aantal woningen is één ontsluitingsweg voldoende. Een tweede ontsluitingsweg is verkeerstechnisch niet noodzakelijk. Voor de hulpdiensten is er een noodontsluiting via de Burgemeester Hoytemalaan.

Het plangebied grenst alleen ter hoogte van de parkeerplaats van het voormalige sportcomplex aan de openbare weg. De locatie tegenover het Meidoornpad is gekozen vanwege de optimale ligging tussen de bestaande woningen, ter hoogte van deze parkeerplaats, aan de Lange Dreef. Ter hoogte van het Meidoornpad hebben de woningen langs de Lange Dreef een brede zijtuin (totaal maat pad en tuinen circa 17 meter). Door de ontsluiting hier te situeren is er zo min mogelijk overlast van binnen schijnende koplampen. Overigens hebben de woningen langs de Lange Dreef een diepe voortuin, hagen op de erfsgrens en is een deel van de onderste woonlaag van één van de woningen boven het maaiveld gelegen.

Het situeren van de ontsluiting in het verlengde van het Meidoornpad betekent dat Sprokkelenburg geen aparte toegang voor fietsers en voetgangers krijgt. Zij kunnen Sprokkelenburg wel bereiken, maar niet separaat van het gemotoriseerde verkeer. Dit is verkeerstechnisch gezien ook niet noodzakelijk gezien de lage verkeersdruk. Het bundelen van de verkeersstromen komt tegemoet aan de wens van diverse bewoners om niet tussen twee ontsluitingswegen te wonen.

In de voorbereiding van het plan is gesproken over een aantal alternatieven:

A. Een ontsluiting via de volkstuinen langs de Lange Dreef (= verlengde Oranje Nassaulaan).

Op deze locatie grenst het plangebied van Sprokkelenburg niet aan de openbare weg. Dit zou extra aankoop van gronden betekenen. Suggesties deze weg als rechtstreekse ontsluitingsweg van Sprokkelenburg te bestemmen zijn verkeerstechnisch niet optimaal. Verkeerstechnisch gezien is de locatie ter hoogte van het huidige parkeerterrein beter dan een locatie ter hoogte van de Oranje Nassaulaan, omdat er daar over de Lange Dreef minder motorvoertuigbewegingen plaatsvinden. Daarbij is het de verwachting dat het verkeer zich meer over de aanliggende wegen zal verspreiden, terwijl bij een ontsluiting tegen over de Oranje Nassaulaan men naar verwachting meer de neiging zal hebben rechtdoor te rijden.

De volkstuinen aankopen omdat dit verkeerstechnisch gezien beter is, is dus niet noodzakelijk.

B. Via de Achterlaan en de Burgemeester van Hoytemalaan.

Dit zou een weg door het monumentale park De Plantage betekenen. Hetgeen niet alleen esthetisch en functioneel maar ook qua flora en fauna niet gewenst is.

C. Via deel terrein voormalige Julianaschool.

Dit perceel is recent door de gemeente Culemborg verkocht. De gemeente heeft niet de intentie dat perceel (of en deel daarvan) weer aan te kopen.

Uit verkeersoogpunt ligt de gekozen ontsluiting tegenover het Meidoornpad op de meeste geschikte locatie.

Verkeersdruk:

Algemeen: In de rapportage Verkeersgegevens Sprokkelenburg is uitgegaan van het minst gunstige scenario. Er is in het minst gunstige scenario gerekend met 36 woningen terwijl in het plangebied bestemmingsplantechnisch maar 33 woningen mogelijk zijn. Verder is er van uitgegaan dat in al deze 36 woningen een beroep aan huis wordt uitgeoefend. Deze 'worst case' uitgangspunten zijn gebruikt bij de berekening van het aantal motorvoertuigbewegingen en bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen.

Verkeersbewegingen:

Voor de berekening van het aantal verkeersbewegingen is het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woningtype en woonmilieutype aangehouden zoals aangegeven in het CROW uitgave 256. Het CROW is een nationale kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid. In de genoemde uitgave wordt gesteld dat een vrijstaande woning (landelijk wonen) 9,1 motorvoertuigbeweging per werkdagemaal genereert. Dit is een in ruimtelijke plannen geaccepteerde aanname. Hierin zijn de motorvoertuigbewegingen ten behoeve van werken (op een andere locatie dan in de woning) en de overige verkeersgeneratie, zoals ontspanning, boodschappen doen e.d. in verwerkt.

Bovenop de algemene verkeersgeneratie voor Sprokkelenburg is een aanvullende verkeersgeneratie bepaald, namelijk ten behoeve van het beroep aan huis.

Het CROW gaat uit van 2,5 motorvoertuigbeweging per arbeidsplaats. In het rapport Verkeersgegevens Sprokkelenburg zijn in eerste instantie de verkeersbewegingen van de woning en de verkeerbewegingen voor het beroep aan huis bij elkaar opgeteld. Het kengetal van 9,1 gaat er echter vanuit dat bij een woning de gebruikers naar het werk rijdt en bij het kengetal ten behoeve van de kantoorfunctie wordt er vanuit gegaan dat het personeel van elders komt rijden.

In Sprokkelenburg is de kantoorfunctie niet zelfstandig maar verbonden aan de woning waarbij de bewoner in het betreffende kantoor werkt. Een correctie is om deze reden op zijn plaats. Een correctie van 2 verkeersbewegingen voor de woning (naar het werk toe en weer naar huis) en 2 verkeersbewegingen voor het kantoor (aankomst en vertrek) zou gecorrigeerd kunnen worden; in totaal een correctie van 4.

In de rapportage Verkeersgegevens Sprokkelenburg is behoudend gecorrigeerd en is slechts een correctie van 1 verkeersbeweging toegepast per kantoor aan huis. Daarbij is ook hier weer uitgegaan van 36 in plaats van 33 woningen en een kantoor functie in alle woningen.

De stelling in de zienswijzen dat de indicatieve verkeersdruk te laag is weergegeven in het rapport 'Verkeersgegevens Sprokkelenburg' wordt niet gedeeld.

Betreffende par. 3.3.6 (kwalitatieve invulling)

In het document 'Kavelpaspoorten en ambitiesdocument van juli 2013, op pagina 5, staat vermeld dat de gemeenteraad op 5 april 2012 de uitgangspunten heeft vastgesteld t.b.v. de kavelpaspoorten. Eén van de uitgangspunten was dat de kavelgrootte minimaal 700 m² moet zijn.

Het bestemmingsplan gaat dan ook uit van een kavelgrootte van minimaal 700 m². Indien een koper dat wenst kan, binnen de vlakken met de bestemming Wonen, ook meer grond worden afgenomen.

Om belangstellenden en belanghebbenden te kunnen laten zien wat voor soort wijk Sprokkelenburg kan worden is er een indicatieve verkaveling gemaakt. Er is niet voor een indicatieve verkaveling gekozen met hele grote kavels (en dus minder parkeerplaatsen en meer groen), maar voor een gevarieerde opzet. Daarnaast is de indicatieve verkaveling gebruikt ten behoeve van het opstellen van de basisregels voor de kavelpaspoorten.

De kavelpaspoorten zijn dus niet statisch. Wanneer een potentiële koper een grotere of kleinere kavel wil kopen anders dan voorgesteld in het kavelpaspoort, is dat mogelijk. Er wordt vervolgens voor deze nieuwe kavel een nieuw kavelpaspoort opgesteld, rekening houdend met de uitgangspunten van het plan.

Het bestemmingsplan 'Sprokkelenburg' gaat uit van maximaal 33 woningen in het plangebied. Dit maximale aantal is berekend aan de hand van het aantal vierkante meters uitgeefbare grond, de grond met de bestemming Wonen. Wanneer wordt uitgegaan van kavels van minimaal 700 m² kunnen er maximaal 33 woningen gerealiseerd worden binnen het plangebied.

Uitgangspunten die van groot belang zijn voor de kwaliteit van het plan, zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, zoals diepte van achter- en voortuinen, zodat de randen vrij zijn van (vergunningsplichtige) bebouwing. Bij het nieuw opstellen van een kavelpaspoort zullen met deze punten, vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, in acht genomen worden.

Betreffende par. 3.3.6

Door de hoeveelheid groen binnen het plangebied en de randen tasten de toegestane bouwvolumes in het plangebied Sprokkelenburg het beeld van de wijk niet aan. Ook langs de Lange Dreef staan bestaande vrijstaande woningen, die qua verhouding kavelgrootte – bouwmassa niet veel afwijken van de uitgangspunten van het plan Sprokkelenburg.

Afhankelijk van de kavelgrootte blijft de maximale verhouding van bebouwing en perceel 110% bedragen, binnen de aangegeven locatie van het bouwvolume.

Betreffende par. 4.3.5. (flora en fauna)

In de Quick scan Natuurtoets voor Sprokkelenburg van 15 november 2011 zijn de dier- en plantensoorten geïnventariseerd in het plangebied Sprokkelenburg. De conclusie van dit onderzoek is dat er geen beschermde planten- en/of diersoorten in het plangebied zijn aangetroffen of zijn te verwachten. De quick scan is uitgevoerd door een onafhankelijk advies- en ingenieursbureau dat gespecialiseerd is in onderzoek naar en inrichting van natuur. Er is geen aanleiding om de conclusie dat er geen beschermde planten- en/of diersoorten in het plangebied (een voormalig sportcomplex) zijn aangetroffen, in twijfel te trekken. Door reclamanten is niet aangetoond dat de genoemde soorten aanwezig zijn in het gebied.

In het najaar van 2011 is één vaste verblijfplaats van de Ruige dwergvleermuis in de bebouwing aangetroffen. In 2012 zijn geen vleermuizen meer waargenomen die de bebouwing gebruikten als vaste verblijfplaats. De bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt. De functionaliteit van voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van het gebouw kon gegarandeerd worden. In de omgeving is namelijk allerlei bebouwing aanwezig waarin alternatieve locaties te vinden zijn. Direct na de laatste controle in 2012 is het gebouw ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Zekerheidshalve zijn drie vleermuiskasten (geschikt als baltverblijf voor alle aangetroffen soorten) in de Burgemeester van Hoytemalaan opgehangen.

Door de realisatie van Sprokkelenburg zal de structuurvariatie in het gebied (nu voornamelijk voormalige voetbalvelden) door de realisatie van de woningen, tuinen en beplanting in het openbaar gebied toenemen. Hierdoor zal het gebied naar verwachting aantrekkelijker worden om te foerageren voor de in het plangebied (in beperkte mate) foeragerende vleermuizen.

Voor de sloop van de gebouwen van het sportcomplex is eveneens onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van nestelende en/of broedende vogels. Deze zijn niet aangetroffen. In of langs de rand van het plangebied zijn geen vliegroutes van vleermuizen aangetroffen. Schade aan vliegroutes van vleermuizen kan dan ook uitgesloten worden.

Planschade

Er is sprake van planschade als de woning in waarde daalt, bijvoorbeeld als het woongenot vermindert door de planologische maatregel. Als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is, kan een verzoek om planschade worden ingediend. Het verzoek dient binnen 5 jaar te worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Er is geen garantie op het honoreren van het planschadeverzoek, aangezien ook rekening wordt gehouden met een bepaalde mate van maatschappelijk risico.

Conclusie

De zienswijzen leiden, voor zover ze de hierboven behandelde onderwerpen betreffen, niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

DEEL II.

Zienswijzen 1 en 2

Samenvatting van de aanvullende onderdelen van de zienswijzen.

Betreffende 4.2. (Waterparagraaf)

De berekende waterberging is onvoldoende, gezien de toename in verhard oppervlak en het ontbreken van drainage. Er is wateroverlast geweest op de percelen van de Lange Dreef 2 en de moestuinen. Ongewenste verstening door de ruime bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan voor 'bijvolume' als mede de bodemverdichting tijdens de bouw zullen leiden tot hinder. Verbreding van de A-watergang is onvoldoende. Het bestemmingsplan biedt te veel ruimte en dient nader te worden onderbouwd.

Beantwoording:

In het rapport Waterhuishouding Sprokkelenburg van juni 2013 is een berekening gemaakt van de waterberging binnen het plangebied. In het inrichtingsplan van Sprokkelenburg is voldoende waterberging opgenomen, waarbij ondermeer rekening is gehouden met het verbreden van de A-watergang van de Lange Dreef.

Het Waterschap Rivierenland heeft op 12 februari 2014 een positieve reactie afgegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Het rapport Waterhuishouding maakt deel uit van het bestemmingsplan.

Gezien het rapport van juni 2013 omtrent de Waterhuishouding en het positieve advies van het Waterschap is er geen aanleiding de berekende waterberging in twijfel te trekken. In het plan Sprokkelenburg is voldoende waterberging opgenomen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen 1, 3 en 4

Samenvatting:

Betreffende par. 2.2.1

Er is geen sprake van bevordering van verbinding en integratie van het terrein Sprokkelenburg. Er komt een doorgang naar de Achterweg, maar er ontstaat ook een hard blok aan de randen van het plangebied door de bebouwingsdichtheid, wat niet snel wordt gecompenseerd door groen.

Betreffende par. 2.2.2 Volkshuisvestingsbeleid

Deze grootte van woningen die mogelijk gemaakt wordt, kan niet duurzaam worden uitgevoerd. De doorstroming op de woningmarkt zal niet bevorderd worden, maar er juist afhankelijk van zijn.

Beantwoording:

Betreffende par. 2.2.1 (Structuurvisie Culemborg 2030)

De verbinding en integratie van Sprokkelenburg geschiedt op een groot aantal manieren. De randen van het plangebied spelen daarbij een belangrijke rol. De kwaliteit van de randen is versterkt, waardoor de nieuwe buurt zorgvuldig wordt opgenomen in zijn omgeving.

Noordzijde:

- Vier fysieke verbindingen (voetgangers en/of fietsers). Waarvan er één een verlenging is van een bestaande laan (Achterlaan) en één gelegen is ter hoogte van de oude ingang van het voormalige sportcomplex en gebruik maakt van de oude toegangspoort van dat complex.
- Het realiseren van een open ruimte grenzend aan de rand het plangebied van waaruit naast visueel ook fysiek contact mogelijk is met het landschap (klompenpad).

Oostzijde:

- Het realiseren van een open ruimte die diep het plangebied indringt en van waar uit visueel contact mogelijk met het landschap en vanuit het landschap Sprokkelenburg in. Een soortgelijke open ruimte bevindt zich iets verder naar het noorden ook in De Plantage.

Zuidzijde:

- Het herstel van de Rekummer een historische watergang die een verbinding was tussen stad en buitengebied. De watergang met de flauwe oever vormt met de groenzone (gras en beplantingsstrook) een mooi geheel.
- Het opnemen van een boomgaardje in het plangebied. Dit refereert aan het feit dat dit eens een boomgaardrij gebied is geweest, sluit aan op de boomgaard op de naastgelegen kavel en het houdt het tracé van de oude TBC-lijn (tram) vrij van bebouwing
- Het Meidoornpad, een historische lijn, wordt doorgetrokken als ontsluitingsweg van Sprokkelenburg. Hierdoor ontstaat niet alleen een functionele maar ook een visuele relatie.

Westzijde:

- Aan de westzijde van Sprokkelenburg bevindt zich de villa Sprokkelenburg. Deze locatie wordt door een projectontwikkelaar herontwikkeld.
- De bestaande bomen in de groenstrook blijven gehandhaafd samen met de watergang vormen zij een mooie groen overgang naar dit gebied.

Algemeen:

- *De diverse routes aan de randen van het plangebied sluiten in Sprokkelenburg op elkaar aan. Hierdoor ontstaat een langzaamverkeersroute die De Plantage (en verder) verbindt met de aangrenzende woonwijk De Hond (en verder).*
- *Gezonde bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden;*
- *Nieuwe beplanting sluit aan op standplaats in het gebied (parkachtig, landschappelijk).*

De mening dat een hard blok ontstaat aan de randen van het plangebied gelet op het bovenstaande niet gedeeld. De aanliggende woonwijk die wordt omkaderd door een (asfalt-) weg met bijbehorende verlichting, dit vormt een harde contour. Zichtlijnen en fysieke verbindingen worden in de huidige situatie onderbroken door een met heesters omzoomd parkeerterrein, sportpark, hekwerk of beplantingsstrook.

Betreffende par. 2.2.2 Volkshuisvestingsbeleid

Duurzaamheid is meer dan alleen het energiezuinig bouwen, de bouwmassa of het compact bouwen. Het woningsegment van Sprokkelenburg (grote vrije kavels) is ondervoertegenwoordigd in de gemeente Culemborg. Sprokkelenburg draagt bij aan het vergroten van de differentiatie van de Culemborgse woningmarkt. Het ontbreken van dit specifieke woningsegment heeft tot gevolg dat inwoners die een dergelijke kavel willen kopen naar elders uit moeten wijken en dat wij deze specifieke doelgroep niet naar onze stad kunnen trekken. Een betere differentiatie van de woningmarkt zal ook de doorstroming op de huidige woningmarkt ten goede komen.

Momenteel is er weinig beweging op de woningmarkt door de financiële crisis en de hypotheekbeperkingen van banken. Het woningbouwbeleid kijkt echter ook of over 50 jaar woningen bijdragen aan de woningbehoefte, differentiatie en doorstroming van de woningmarkt in Culemborg. De afwegingen die aan een Woonvisie en Woningbouwprogramma ten grondslag liggen houden daar dan ook rekening mee.

Nieuwbouwwoningen dienen, ongeacht hun inhoud, te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit is bepaald aan welke minimale energieprestatie-eisen (EPC) nieuwbouwwoningen moeten voldoen. Voldoen woningen daaraan dan is er geen reden om een eventuele bouwvergunning op dat punt te weigeren. In de kavelpaspoorten voor Sprokkelenburg stellen we strengere eisen dan in het Bouwbesluit is bepaald. De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) moet 10% hoger scoren dan de wettelijke norm. Daarmee geeft de gemeente op het punt van energieverbruik door woningen invulling aan haar duurzaamheidsbeleid.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterschap Rivierenland

Samenvatting:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sprokkelenburg' is opgesteld conform eisen en wensen van het Waterschap en leidt niet tot het maken van opmerkingen.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning vereist.

Beantwoording:

De gemeente is verheugd met de positieve reactie van het Waterschap. De gemeente zal t.z.t. een aanvraag om een watervergunning indienen bij het Waterschap.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

5. Samenvatting wijzigingen

Er worden geen wijzigingen, aangebracht in het bestemmingsplan.

V:\Stadsontwikkeling\Stadsontwikkeling\agi\0. Bp. Sprokkelenburg\2.
Ontwerp\concept Nota zienswijzen Sprokkelenburg 17 maart 14 verwerkt opm
Wim.doc