

BESTEMMINGSPLAN SPROKKELenburg

GEMEENTE CULEMBORG



Bestemmingsplan 'Sprokkelenburg'

Gemeente Culemborg

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding:
 schaal 1 : 1000
- Datum vaststelling: 21 mei 2014
- Identificatienummer:
 NL.IMRO.0216.BPSprokkelenburg-VG-01

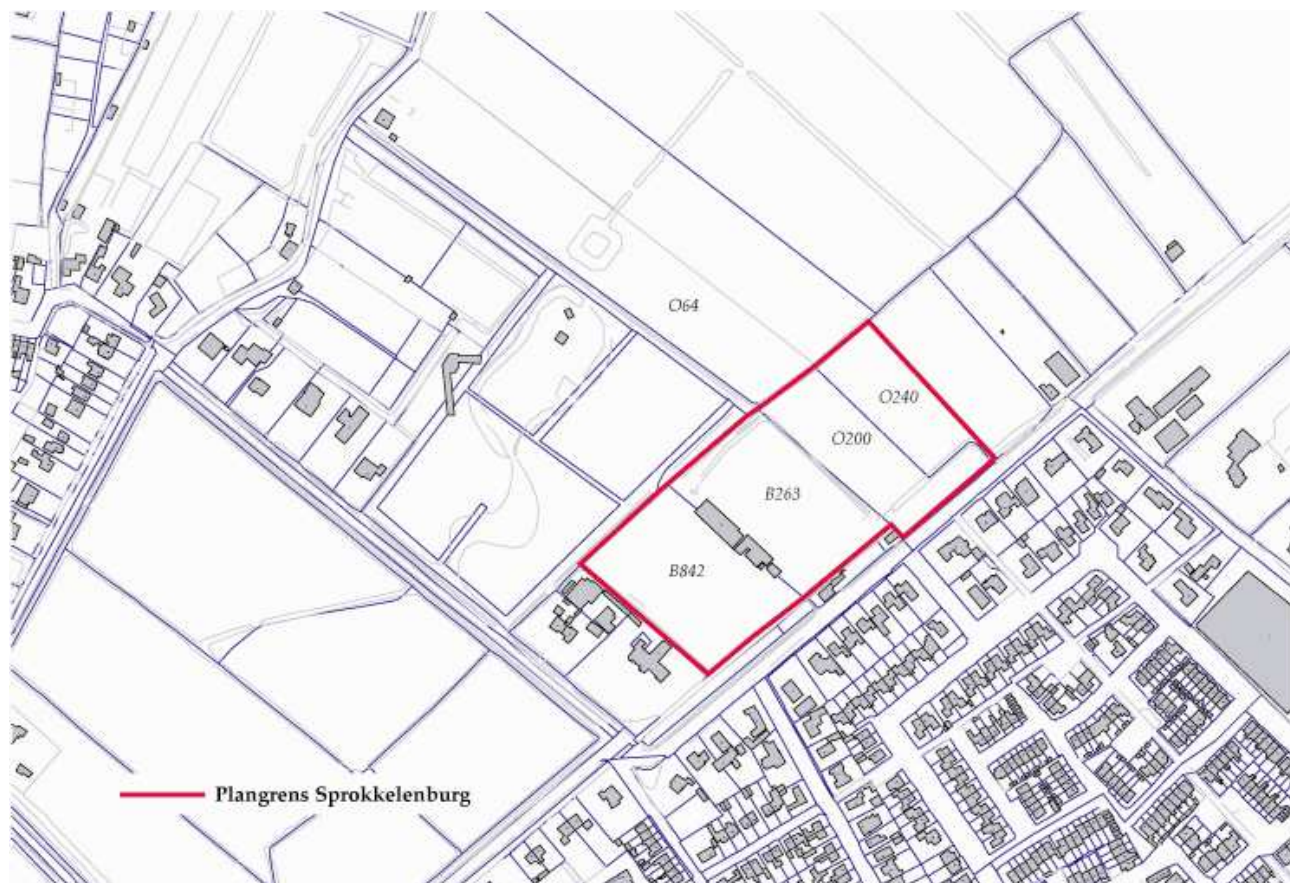
INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplan	5
2	BELEIDSASPECTEN	6
2.1	Provinciaal beleid	6
2.2	Gemeentelijk beleid	7
3	PLANBESCHRIJVING	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Huidige situatie	18
3.3	Planbeschrijving	18
3.4	Conclusie	22
4	MILIEU EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	24
4.1	Archeologie	24
4.2	Waterparagraaf	25
4.3.	Milieuaspecten	26
4.3.1	Geluid	26
4.3.2	Bodem	28
4.3.3	Luchtkwaliteit	30
4.3.4	Externe veiligheid	31
4.3.5	Flora en Fauna	31
4.4	Kabels en leidingen	33
5	HET BESTEMMINGSPLAN	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	34
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3	Handhaving	37

Bijlagen

- * Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, B&G rapport 1336, IDDS, juni 2012
- * Quickscan natuurtoets, Ecogroen Advies, 15 november 2011
- * Definitief Ontwerp Sprokkelenburg, juli 2013
- * Kavelpaspoorten en ambitiedocument, oktober 2013
- * Watertoets Sprokkelenburg, Royal Haskoning DHV, juni 2013
- * Verkeersgegevens Sprokkelenburg, december 2012
- * Akoestisch rapport Omgevingsdienst Rivierenland, 5 december 2013

Plangebied Sprokkelenburg



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Culemborg is voornemens de realisatie van een aantal woningen mogelijk te maken op de locatie van het voormalige sportpark Sprokkelenburg aan de Lange Dreef.

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Onderhavig bestemmingsplan biedt de juridische regeling om de woningen te kunnen realiseren.

1.2 Het plangebied

De locatie Sprokkelenburg ligt in het noordoostelijke deel van Culemborg in de polder Redichem, een bijzonder gebied met grote cultuurhistorische waarde en hoge belevingswaarde. Dit gebied kent een opeenvolging van stad naar het buitengebied met het kasteelterrein, de Volenkampen met de vier Dreven, het park De Plantage, de begraafplaats, open weilanden, het Rondeel met de oude buitenplaats De Bol en de dijk.

Het sportpark Sprokkelenburg bestond uit drie sportvelden met bijbehorende gebouwen (kleedkamers, kantine) en een parkeerplaats. De opstallen zijn inmiddels gesloopt en de sportvelden verwijderd.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan Binnenstad van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg op 14 april 2011. De gronden zijn bestemd als sportterrein.

[terug naar inhoudsopgave](#)

2 BELEIDSASPECTEN

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Streekplan 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het ondermeer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk.

Voorliggend plan betreft de realisatie van woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied in Culemborg. Het plan past daarom binnen het streekplanbeleid. In het stedenbouwkundig concept is rekening gehouden met waardevolle aspecten in de omgeving.

2.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Provinciale Staten hebben op 16 december 2012 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld ingevolge artikel 4.1 Wro. De Ruimtelijke Verordening is gericht tot gemeenten en bevat voorschriften waar met name de bestemmingsplannen aan dienen te voldoen. Bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is het beleid uit het Streekplan 2005, Streekplanuitwerkingen en –herzieningen als uitgangspunt genomen.

In de verordening ligt het plangebied binnen de aanduiding “bestaand bebouwd gebied”. Zodoende sluit de voorliggende ontwikkeling aan bij het provinciaal beleid”.

2.1.3 Kwalitatief woonprogramma 2010-2019 Regio Rivierenland

In het Kwalitatief woonprogramma 2010-2019 Regio Rivierenland worden de ambities binnen de regio ten aanzien van het kwalitatief woonprogramma uiteengezet. Het plan maakt onderdeel uit van het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019 en maakt onderdeel uit van de totale productiecapaciteit die in 2012 regionaal is vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied met duurdere woningen draagt bij aan de verwezenlijking van deze ambities.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie Culemborg 2030

Op een aantal terreinen (wonen, economie) richt de gemeente zich op het afronden van projecten die in uitvoering zijn of die nog in de 'pijplijn' zitten. Sprokkelenburg is een van de genoemde locaties voor de ontwikkeling van woningbouw.

Culemborg groeit door naar ongeveer 30.000 inwoners. De benodigde woningbouwcapaciteit wordt gerealiseerd binnen de huidige rode contour.

In de structuurvisie is geconstateerd dat in Culemborg geen of onvoldoende samenhang bestaat tussen de verschillende wijken en tussen het stedelijke gebied en het omringende buitengebied. Naast het voltooiën is het onderling verbinden van de wijken en het stedelijke gebied met het buitengebied dan ook gekozen als centraal thema.

Concreet is in de Structuurvisie Culemborg 2030 over de locatie Sprokkelenburg richtinggevend uitgesproken dat Sprokkelenburg beschikbaar is voor woningbouw. Naast het voltooiën van de stad leent Sprokkelenburg zich ook voor het invullen van het andere centrale thema, 'verbinden' uit de Structuurvisie.

Het opheffen van de barrière die het sportpark nu vormt tussen de bestaande woonwijken en De Plantage maakt het mogelijk om het eeuwenoude park De Plantage beter tot haar recht te laten komen als stadspark door het fysiek te verbinden met de naastgelegen wijk De Hond.

Door de ligging van Sprokkelenburg kan daarnaast met een groene woonwijk met een lage bebouwingsdichtheid een betere, geleidelijke overgang tussen het bebouwd stedelijke gebied en het groene buitengebied gemaakt worden.

2.2.2 Volkshuisvestingsbeleid

In het Woonbehoeftenonderzoek 2009 en in de Woonvisie 2010 – 2014 is geconstateerd dat het aandeel koopwoningen in het duurste segment in Culemborg ondervertegenwoordigd is. Dit is de reden dat op 17 november 2011 door de gemeenteraad is besloten dat Sprokkelenburg zal worden ontwikkeld tot een woningbouwlocatie met woningen in het duurste segment.

In regionaal verband, gezien de discussie over krimp en overmatige bouwplancapaciteit, is nogmaals gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Uit dit onderzoek is gebleken dat het woningbehoeftenonderzoek en de Woonvisie 2010-2014 nog steeds actueel en toerijkend is voor de woningbehoefte in Culemborg en passend is in de regionale afspraken van het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019.

Duurzaamheid en woningkwaliteit worden in het woonbeleid "vertaald" naar duurzaam bouwen (Dubo), Woonkeur, aanpasbaar bouwen en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. In dit nieuwbouwproject wordt ingezet op particulier opdrachtgeverschap door de uitgifte van kavels. Naar verwachting zal dit plan de doorstroming op de Culemborgse woningmarkt bevorderen.

2.2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De voorgenomen woningbouwontwikkeling van Culemborg sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

Trede 1. – Regionale behoefte

Regionale behoefte

Samen met de gemeentes Buren, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel vormt Culemborg de Regio Rivierenland.

In 2010 heeft het bestuur van Regio Rivierenland het derde Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld. Een programma waarin alle gemeenten op basis van regionaal afgestemde woningbouwbehoefte een planning en doorkijk geven welke woningen wanneer en waar worden gerealiseerd om op deze manier aan de woningbehoefte van in dit geval Culemborg (en de Regio) te kunnen voldoen.

Op basis van lokale woningbehoefteonderzoeken en provinciale prognoses hebben alle gemeenten eerst een gemeentelijk woningbouwprogramma opgesteld. Het Woningbehoefte onderzoek 2009 en de Woonvisie 2010 – 2014 van de gemeente Culemborg stammen uit 2009/2010.

Het woningbouwprogramma van het plan Sprokkelenburg maakte al in 2010 onderdeel uit van het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2020.

In 2013 zijn alle gemeentelijke woningbouwprogramma's tegen het licht gehouden en is gekeken (door gemeenten, regio en provincie) 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 onzekere woningmarkt zijn meegenomen in de Woonvisie 2010 – 2014 van de gemeente Culemborg. Het woningbouwprogramma 2010-2020 van de gemeente Culemborg is daarmee actueel gebleken.

Locale behoefte

In het Woonbehoefteonderzoek 2009 en in de Woonvisie 2010 – 2014 is geconstateerd dat het aandeel koopwoningen in het duurste segment in Culemborg ondervertegenwoordigd is. Inwoners van Culemborg die een woning in dit segment willen kopen slagen momenteel niet in hun eigen stad. Ook trekt de gemeente nu geen kopers met een dergelijke behoefte. Terwijl de gemeente Culemborg als subregionale kern in dit deel van het Rivierenland een opvangtaak heeft.

In de Woonvisie 2010-2014 is ook aangegeven dat meer ruimte geboden zal worden voor particulier opdrachtgeverschap. Met het uitgeven van dergelijke kavels op Sprokkelenburg wordt ook deze ambitie uit de Woonvisie 2010 – 2014 gerealiseerd.

De bevolkingsprognose in relatie tot de woningbouw van de gemeente Culemborg geeft de huishoudenontwikkeling aan en wat de behoefte aan het aantal woningen is voor een bepaalde gemeente. Op basis van de bevolkingsprognose 2012 van de provincie zal tot zeker na 2050 de huishoudenontwikkeling van de gemeente Culemborg stijgen, en daarmee ook de vraag naar extra woningen.

Woningbouwprogrammering is een programmering voor de lange termijn waarbij niet te abrupt gereageerd moet en kan worden. Een goede differentiatie van het woningbouwprogramma op de lange termijn is belangrijk voor een regio en een stad. Het bevordert naar verwachting de doorstroming op de woningmarkt hetgeen gewenst is. En het zorgt ervoor dat een categorie inwoners wordt bediend die behouden moeten blijven of bediend moeten worden. Het is voor Culemborg dus belangrijk dat woningen in dit marktsegment gerealiseerd worden.

Woningtype

Actuele data zoals uit SmartGIS¹ 2014, data op het gebied van woningbouw, ondersteunen de Woonvisie 2010 - 2014 en het Woningbehoefteonderzoek 2009.

Uit de gegevens van SmartGIS 2014 blijkt dat de gemeente Culemborg, ook ten opzichte van de overige gemeenten in Regio Rivierengebied, een ondervertegenwoordiging heeft in het dure segment, grondgebonden eengezinswoningen vanaf € 350.000,-. Juist deze woningen worden beoogd voor Sprokkelenburg en hebben dus een directe relatie met de woningvoorraad en behoefte van Culemborg.

	BUREN	CULEMBORG	DRUTEN	GELDERMALEN	LINGEWAAL	MAASDRIEL	NEDERBETUWE	NEERIJNEN	TIEL	WESTMAAS EN WAAL	ZALTBOMMEL
HUUR - Eengezins - goedkoop (tot 150)	2%	6%	7%	3%	2%	1%	6%	3%	7%	4%	4%
HUUR - Eengezins - betaalbaar (150-200)	11%	12%	14%	10%	9%	9%	21%	14%	18%	12%	12%
HUUR - Eengezins - duur (200+)	9%	7%	7%	10%	9%	13%	6%	11%	4%	7%	7%
HUUR - Meergezins - goedkoop (tot 150)	1%	5%	3%	1%	3%	1%	2%	1%	12%	1%	2%
HUUR - Meergezins - betaalbaar (150-200)	1%	6%	2%	2%	2%	1%	1%	0%	3%	1%	3%
HUUR - Meergezins - duur (200+)	1%	2%	1%	2%	1%	2%	1%	0%	1%	1%	2%
KOOP - Eengezins - goedkoop (tot 175)	2%	4%	4%	1%	3%	2%	3%	2%	8%	3%	3%
KOOP - Eengezins - middelduur laag (175-200)	3%	9%	5%	2%	7%	3%	4%	4%	9%	2%	5%
KOOP - Eengezins - middelduur hoog (200-250)	13%	18%	13%	14%	21%	13%	20%	12%	12%	16%	18%
KOOP - Eengezins - duur laag (250-350)	18%	8%	13%	15%	17%	19%	16%	17%	12%	22%	15%
KOOP - Eengezins - duur hoog (350+)	38%	14%	23%	35%	25%	33%	18%	36%	9%	27%	24%
KOOP - Meergezins - goedkoop (tot 175)	1%	3%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	4%	1%	1%
KOOP - Meergezins - middelduur laag (175-200)	0%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
KOOP - Meergezins - middelduur hoog (200-250)	1%	2%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	1%	1%	1%
KOOP - Meergezins - duur laag (250-350)	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%
KOOP - Meergezins - duur hoog (350+)	0%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%

Bron: SmartGIS 2014/ BAG³

Tabel uit SmartGis 2014 over de woningvoorraad in Regio Rivierenland.

Hier zien we dat ten opzichte van het gemiddelde van de regio, Culemborg erg achter blijft in de categorie Eengezins duur (categorie laag € 250.000 – € 350.000 en categorie hoog > € 350.000).

¹ Online openbare gegevens over de woningmarkt van gemeenten in Nederland.

Gemiddelde regio: 41,3 %
Gemeente Culemborg: 22%

Trede 2. - Binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding)

Beschikbare ruimte

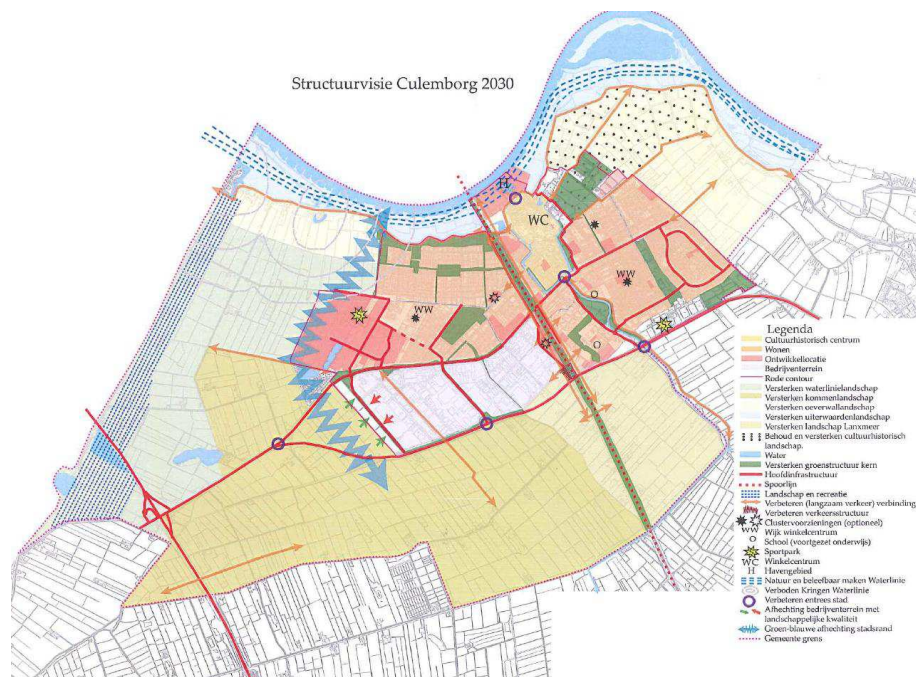
Binnen het plangebied Sprokkelenburg was het sportpark Sprokkelenburg gelegen. Het sportpark maakte deel uit van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het was onderdeel van het stedenbouwkundig samenstelsel van bebouwing ten behoeve wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Sprokkelenburg grenst aan het monumentale stadspark De Plantage, de woonwijk De Hond en Villa Sprokkelenburg. Deze villa is een gemeentelijk monument en was tot enkele jaren geleden in gebruik als school, maar is nu in ontwikkeling als appartementengebouw.

Sportpark Sprokkelenburg was een compact gemeentelijk sportcomplex. De gemeenteraad van Culemborg heeft besloten dat twee grotere buitensportcomplexen in Culemborg voldoende zijn. Dit heeft tot gevolg gehad dat twee kleinere buitensportcomplexen vrijgekomen zijn. Eén is inmiddels getransformeerd tot een woonwijk met circa 100 woningen.

Omdat Sprokkelenburg tot de realisatie van een nieuw, groter, sportcomplex ruimte bood aan een gefuseerde vereniging en later een tijdelijk huurder kende is met de transformatie daarvan gewacht.

De gronden van het voormalige compacte gemeentelijke sportterrein Sprokkelenburg bevinden zich binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij de ontwikkeling van het plangebied is sprake van transformatie (hergebruik) van bestaande gronden.

Het plan Sprokkelenburg viel, in de Visie Wonen en Werken 2005, binnen de rode contouren van het stedelijk gebied. Ook in de actuele Structuurvisie Culemborg 2030 is Sprokkelenburg aangeduid als beschikbaar voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied.



Woningtypen en doelgroepen worden vaak gekoppeld aan een locatie cq. woonmilieu, zo ook bij Sprokkelenburg waarbij de voorgestelde woningen passend zijn bij de locatie en passen in de woonvisie en programmering van de gemeente. De kopers van een kavel in het te realiseren woningbouwsegment stellen hoge eisen aan hun woonmilieu. De locatie Sprokkelenburg wordt omgeven door woningen in de dure categorie en heeft door het aanliggende monumentale stadspark De Plantage en Villa Sprokkelenburg de potentie een woonwijk te worden met een klassieke, 'hoogwaardige' uitstraling. De rustige ligging, de nabijheid van het historische stadshart en het buitengebied dragen hier nog verder aan bij.

Financiële haalbaarheid

In iedere fase van het Proces Stedelijke Vernieuwing (Ambitiedocument, Stedebouwkundige randvoorwaarden, Voorlopig ontwerp, Definitief ontwerp) is de grondexploitatie van dit project geactualiseerd. Er is veel inzicht in de kosten en baten van dit project, omdat het ontwerp voor de woonwijk waar het voorliggende bestemmingsplan op is gebaseerd zeer ver (materialisering) is uitgewerkt. Ook de resultaten van de diverse onderzoeken zijn in de grondexploitatie opgenomen, zoals bijvoorbeeld het saneren van twee vervuilde spots.

Door de opzet van de wijk, grotere kavels en veel groen en een beperkte hoeveelheid verharding zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken (voor een wijk met dit oppervlak) beperkt. Daarnaast is het niet noodzakelijk voor de realisering van dit beperkte aantal woningen specifieke voorzieningen zoals een school, winkelcentrum, ontsluitingsweg of andere zaken te realiseren.

Het project Sprokkelenburg heeft dan ook een laag risicoprofiel vanwege relatief lage voorinvesteringen en een verwacht positief financieel eindresultaat wat bereikt wordt ruim voor de verkoop van alle uitgeefbare gronden. De te ontwikkelen gronden zijn daarnaast geheel in eigendom van de gemeente. Er hoeft niet met projectontwikkelaars onderhandeld te worden over de verdeling van de kosten en baten, mede hierdoor zijn de financiële risico's van dit project goed beheersbaar.

Trede 3. - Buiten bestaand stedelijk gebied (uitbreiding)

Uit voorgaande blijkt dat op basis van provinciaal beleid en de gemeentelijke structuurvisie het plangebied Sprokkelenburg binnen het bestaand stedelijk gebied gelegen is. Er is sprake van een inbreidingslocatie, niet van een uitbreidingslocatie. De benodigde gronden (circa 40.000 m²) ten behoeve van de ontwikkeling van Sprokkelenburg worden niet aan het buitengebied ontnomen. Trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor de vaststelling van het bestemmingsplan Sprokkelenburg voor de gemeenteraad van Culemborg niet aan de orde.

Conclusie

In onderhavige situatie is er sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Op basis van de aangetoonde regionale behoefte en omdat er sprake is van een ontwikkeling van een voormalig sportpark binnen bestaand stedelijk gebied kunnen de gronden getransformeerd worden tot een nieuwe woonwijk met maximaal 33 woningen uit het dure segment.

2.2.3 Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) worden de kernkwaliteiten van het Culemborgse landschap beschreven. De gekozen strategie is 'behoud door ontwikkeling': vanuit de kracht en het karakter van bestaande kwaliteiten wordt doorgeredeneerd hoe toekomstige ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behouden en versterken van bestaande kwaliteiten.

Voor de ontwikkeling van Sprokkelenburg zijn de volgende kernkwaliteiten relevant: de zichtbare ontstaansgeschiedenis van Culemborg als stad in het rivierengebied, de aanwezigheid en verscheidenheid van karakteristieke landschapselementen van het Midden Rivierengebied zoals het samenhangend stelsel van rivier – uiterwaard – oeverwal – komgrond, verschil in open en besloten, dijken, kades, wetingen en polders met kenmerkende verkaveling. Daarnaast het karakteristieke silhouet van de historische binnenstad en de mogelijkheid om via groenstructuren vanuit de stad naar buiten te komen.

Er worden in het LOP vijf duidelijk herkenbare deelgebieden beschreven. Sprokkelenburg ligt in het deelgebied Oeverwallenlandschap.

De oeverwallen en stroomruggen zijn de hogere gronden in het landschap die het eerst werden bewoond en waar de historische wegen liggen. Oude boerderijen, fruitboomgaarden, buitenhuizen, lanen en slingerwegen geven het landschap op de oeverwallen een kleinschalig karakter. Zeker ten oosten van de stad, waar vroeger het kasteel stond en waar de Volencampen met hun dreven zijn aangelegd, stralen de oeverwallen een zekere allure uit, die het waard is vast te houden of uit te breiden.

2.2.4 Waterplan Culemborg 2004-2014

Omdat het water een belangrijke rol vervult bij de beleving en leefbaarheid van Culemborg, streven de gemeente Culemborg en Waterschap Rivierenland gezamenlijk naar een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen.

Het Waterplan Culemborg is een gezamenlijk plan van de gemeente Culemborg en het Waterschap Rivierenland. Hoofddoelstelling van het Waterplan Culemborg is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem in de stad, met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Het Waterplan Culemborg volgt de tien principes voor integraal en duurzaam waterbeheer. Deze principes zijn geen wetmatigheden, maar zijn basisprincipes waaraan het moderne en duurzame waterbeheer zou moeten voldoen. De algemene principes kunnen samengevat worden tot drie overkoepelende hoofdprincipes:

- eenduidig en helder in beleid en functie;
- integratie van watersysteem en -balans;
- duurzaam en aanvaardbaar.

2.2.5 Groenstructuurplan (12 juni 2006)

In het Groenstructuurplan (GSP) is de hoofdgroenstructuur voor Culemborg vastgelegd. Nabij Sprokkelenburg gaat het buitengebied ongemerkt over in een spaarzaam bebouwde groenzone die loopt tot aan een robuuste groenstructuur, de stadsgracht. De vier duidelijk herkenbare cultuurhistorisch waardevolle objecten in de groenzone worden in het GSP beschreven, de Volencampen en de dreven, de Plantage, de begraafplaats en de lanenstructuur.

De doorgaande groene verbinding tussen het buitengebied en de stadsgrachten is bij de ontwikkeling van Sprokkelenburg van groot belang. Verstoringen in de groenstructuur dienen zo beperkt mogelijk gehouden te worden. In het GSP wordt aangegeven dat bij alle nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk de losse onderdelen van de groenstructuur met elkaar verbonden moeten worden. Bij de inrichting moet ook de aansluiting met de omliggende omgeving meegenomen worden. Er moet beheerbewust en integraal ontworpen worden.

Naast de hoofdgroenstructuur zijn in het GSP ook de groenstructuren op wijkniveau beschreven. Hierin is de aansluiting met het omliggende gebied beschreven. Voor de ontwikkeling van Sprokkelenburg zijn de hieronder genoemde aanliggende wijken en gebieden relevant:

De binnenstad

Als belangrijke kwaliteit wordt genoemd de van oudsher sterke verknoping van het landschap met de oostzijde van de historische binnenstad. Aansluitend op de kasteeltuin en het stadscentrum zijn de dreven aangeplant. Aan deze dreven zijn vervolgens weer andere elementen gekoppeld die een prachtige overgang vormen tussen stad en land zoals een theetuin, boomgaarden, De Plantage, de begraafplaats en een speelhuis met hof (De Bol op Redichem).

De Hond

Aan de zijden van de Lange Dreef en de Honddijk sluit De Hond aan op grote groene gebieden.

De verweving tussen bebouwing en buitengebied, met behulp van bijvoorbeeld hagen, boomgaardjes of lanen, is echter nihil. De Honddijk is een erg harde grens. De Lange Dreef, begeleid door iepen, is de enige mogelijkheid De Plantage, de uiterwaarden of het Rondeel te bereiken. Het doortrekken van het Meidoornpad richting De Plantage levert een belangrijke bijdrage aan de fysieke verbinding tussen De Hond en de omringende groene gebieden.

De Oranjebuurt

De groenstructuur van de Oranjebuurt staat op zichzelf. Aansluitingen met de omgeving zijn puur verkeerstechnisch. Behalve de Van Pallandt-dreef is er geen sprake van doorgaande bomenlanen. De Anthony van Lalainglaan is een groene, ecologische verbinding tussen de Volencampen en de Weidsteeg. De Oranje Nassaulaan is op dit moment geen opvallend element in de groenstructuur, dat is in de toekomst wel gewenst.

2.2.6 Cultuurhistorie

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

De visie op cultuurhistorie uit zich in drie hoofddoelstellingen:

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

De geschiedenis van Culemborg is het duidelijkst herkenbaar en beleefbaar binnen de contouren van de historische binnenstad. Een unieke drie-eenheid die in de jaren zeventig van de vorige eeuw al is aangewezen als van rijkswege beschermd stadsgezicht. De gemeente werkt aan het behoud en versterken van de kwaliteit van het Culemborgse beschermde stadsgezicht en van de bijzondere relatie met het oostelijk buitengebied.

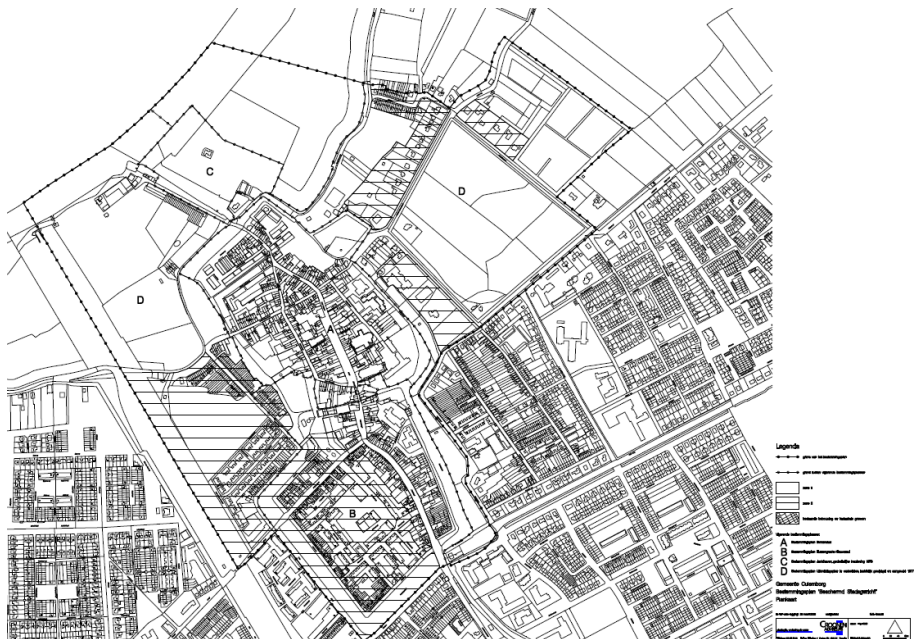
In 2012 heeft in het kader van de gemeentebrede inventarisatie cultuurhistorische waarden plaatsgevonden. Daarin zijn opgenomen waardenkaarten met beschreven de karakteristieken en waardering van de polder Redichem: De Polder Redichem wordt begrensd door de Lange Dreef (die grotendeels het tracé van een middeleeuwse landweer volgt) in het zuiden, de Beusichemsedijk, de Achterweg, het Bakelbos, de Oostdijk en de stadsgracht. Het is – samen met de Koornwaard of Besloten Rekum – het gebied van het oude dorp Redichem, waarvan de bebouwing waarschijnlijk langs de Achterweg en de oude Lekdijk heeft gestaan. Voet van Oudheusden noemt de oude kapel, die op de hoek van de Achterweg en de Korte Achterweg (nu het Bakelbos geheten) heeft gestaan en die in zijn tijd (1753) als woonhuis in gebruik was. In visueel-landschappelijk opzicht is het een halfopen gebied, met open delen en meer besloten terreinen met lanen, boomgaarden en de beplanting van de Plantage en de begraafplaats. Bijzonder is de open ruimte van de Volencampen, van waaruit men een vrij uitzicht op de binnenstad heeft.

Op dit gebied hebben de heren en graven van Culemborg nadrukkelijk hun stempel gedrukt. Het kasteelterrein, de dreven, het Rondeel en de Plantage getuigen hiervan. Tussen het kasteelterrein en Bakelbos lag een langgerekte strook land die in de lengte doorsneden werd door een sloot, die ook het water uit de Koornwaard afvoerde naar de slotgracht. Tussen deze sloot en de Beusichemsedijk lagen de Lazarusboomgaard en de oude steenoven. Ten zuiden daarvan lagen vanouds de boomgaard De Aschkuyl en de Varkenskampen. Op de kaart van Perrenot (1760) is te zien dat dit terrein was opgedeeld in smalle strookvormige perceeltjes loodrecht op de huidige Waldeck Pyramontdreef. De huidige verkaveling herinnert aan deze oude situatie: de percelen van de villa's aan de dreef zijn langwerpig en strekken zich uit tot de scheidingssloot. De villa's zijn voor een belangrijk deel in de eerste helft van de twintigste eeuw gebouwd.



Detail van de kaart van de Graafschappen Buren en Culemborg van Jacob Perrenot uit 1760.

2.2.7 Beschermd stadsgezicht



In 1977 is besloten een deel van de stad Culemborg aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of

structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groep zich één of meer monumenten bevinden.

Het beschermd stadsgezicht omvat de gehele historische stad binnen de 14de- eeuwse omwalling alsmede de uiterwaarden tussen de spoordijk en Redichem en de Volencampen met het aangrenzende park De Plantage. De terreinen buiten de stad zijn zowel vanwege hun visuele relatie met de stad als ook door hun eigen historische waarde een volwaardig onderdeel van het beschermde stadsgezicht.

De structuur van het gebied rondom de Volencampen is sinds het midden van de 17de eeuw (atlas van Blaeu) niet meer veranderd. Omdat rondom Culemborg in de 17de en 18de eeuw geen nieuwe vestingwerken zijn aangelegd is de ruimtelijke relatie tussen de stad en het aansluitende landschap in hoofdopzet nog 16de- eeuws, hetgeen vrij zeldzaam is voor een stad van een dergelijke grootte.

Vanuit het oosten van de stad levert het stadssilhouet, omzoomd door hoge bomen en boomgaarden, een waardevol beeld op.

Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied.

Hoewel het plangebied Sprokkelenburg net buiten het beschermd stadsgezicht dient er rekening worden gehouden met de invloed van de ontwikkeling op het beschermd stadsgezicht.

2.2.8 Monumenten

Binnen het plangebied zelf staat één object: het voormalige poortgebouwtje van voormalig voetbalvereniging Fortitudo in de noordrand van het plangebied. Dit object is aangewezen als gemeentelijk monument. De overige bebouwing was niet bijzonder of waardevol en is gesloopt. Het poortgebouwtje dateert van 1949 en is gebouwd naar een ontwerp van de bekende lokale architect Th. Ausems. Het poortgebouw verdient het als aandenken aan het voetbalverleden en als identiteitsdrager van het gebied te worden behouden en te worden geïntegreerd in de toekomstige planontwikkeling.

Het poortgebouwtje krijgt haar functie als poort terug doordat een langzaam-verkeer-verbinding wordt gelegd naar De Plantage. De Plantage is een beschermd gemeentelijk monument.

De voormalige "Julianaschool", gelegen aan de westzijde van het plangebied, althans de villa die daarvan de kern vormt, is eveneens gemeentelijk monument.



[terug naar inhoudsopgave](#)

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de keuze onderbouwd om de bestaande bestemming om te zetten naar nieuwe bestemmingen. Eerst wordt de context van het plangebied beschreven en de huidige, feitelijke situatie. Vervolgens wordt beschreven hoe en waarom voor een nieuwe invulling van het plangebied is gekozen.

3.2 Huidige situatie

De locatie Sprokkelenburg ligt in het noordoostelijke deel van Culemborg in de polder Redichem, een bijzonder gebied met een grote cultuurhistorische waarde en met een hoge belevingswaarde. Sprokkelenburg is een overgangsgedebiet tussen de stad en het buitengebied en is omgeven door beplantings- en landschapsstructuren die bepalend zijn voor dit deel van de stad:

- aan de noordkant het stadspark de Plantage en, iets op afstand van Sprokkelenburg, de nieuwste uitbreiding van de begraafplaats;
- aan de zuidkant de bomenrij langs de Lange Dreef in aansluiting op de vier Dreven en doorlopend tot in het buitengebied;
- aan de oostkant de bomenrij langs de Achterlaan, de verbinding van de Plantage naar de Achterweg en de open weilanden van de polder Redichem met daarin solitaire bomen en een boomgaard bij agrarische bebouwing;
- aan de westzijde wordt Sprokkelenburg begrensd door de bebouwing met bijbehorend groen van de voormalige Julianaschool, eveneens een locatie in ontwikkeling.

De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit villa's uit het begin van de negentiende en twintigste eeuw, agrarische bebouwing langs de Lange Dreef en de Achterweg en, ten zuiden van de Lange Dreef, de wijken De Hond en Oranjebuurt.

Het plangebied was tot medio 2013 in gebruik als voetbalcomplex. Na het vertrek van de laatste voetbalvereniging is het gebied vrij gekomen. De gebouwen op het terrein zijn inmiddels gesloopt, zodat het plangebied voornamelijk bestaat uit een grasveld met bomen eromheen.

Langs de Lange Dreef, tussen het plangebied en de weg, ligt een strook met volkstuinen. In deze duidelijk herkenbare strook bevindt zich ook een woning met een particuliere tuin, een schuur en het voormalige parkeerterrein van het voetbalcomplex dat vanaf de Lange Dreef toegang tot het sportcomplex gaf.

3.3 Planbeschrijving

3.3.1 Onderbouwing van de gebiedstransformatie

Nu het sportcomplex is opgeheven, heeft de gemeente onderzocht hoe binnen het ontwikkelingskader van de Structuurvisie Culemborg 2030 (zie § 2.2.1) het gebied het best ingevuld kan worden. Daartoe is eerst het Ambitiedocument ontwikkeling Sprokkelenburg opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 2011), waarin vanuit de cultuurhistorische en landschappelijke context beschreven wordt aan welke randvoorwaarden de ontwikkeling van het gebied moet voldoen.

Het Ambitiedocument is met behulp van bewonersparticipatie uitgewerkt in de Stedenbouwkundige uitgangspunten Sprokkelenburg (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2012). Op basis daarvan is het Voorlopig ontwerp Sprokkelenburg met een conceptbeeldkwaliteitsplan opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2013) dat vervolgens is uitgewerkt in het Definitief ontwerp Sprokkelenburg (inclusief het Beeldkwaliteitsplan) en het Kavelpaspoorten en ambitiedocument Sprokkelenburg (deze twee documenten zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013).

3.3.2 Stedenbouwkundig ontwerp voor Sprokkelenburg

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het Definitief ontwerp Sprokkelenburg en omvat de bouw van maximaal 33 woningen onder particulier opdrachtgeverschap in een groene omgeving op vrije kavels met een oppervlakte van minimaal 700 m².

Het Definitief ontwerp richt zich op het versterken van de identiteit van Sprokkelenburg, zoals het herstel van de Rekummer, het doortrekken van het Meidoornpad, het vormen van een centrale ruimte, gericht op het landschap – vergelijkbaar met de open ruimte in De Plantage –, hetikbaar houden van de Lange Dreef als lange lijn in het landschap, het zoveel mogelijk opnemen van gezonde bomen en het benutten van het poortgebouw van Fortitudo. De bestaande waterstructuur wordt versterkt door het verbreden en verbinden van watergangen.

Sprokkelenburg moet duidelijke ruimtelijke en functionele relaties via diverse landschapselementen krijgen. Met zichtlijnen wordt het verband met het landschap gelegd. Het fijnmazige voet- en fietsnetwerk wordt aangesloten op de bestaande structuur, waardoor vanuit Sprokkelenburg een natuurlijke verbinding met de directe omgeving zal ontstaan en tegelijkertijd de wijken De Hond en Voorkoop verbonden worden met De Plantage en de Achterweg.

Met een zone met groen en water (Rekummer) wordt gezorgd voor een goede aansluiting van het plangebied op de omgeving.

3.3.3 Woningen

Met de keuze voor woningbouw in het duurdere segment, een doelgroep die nog niet goed bediend wordt, is gekozen voor het behoud en versterken van de bestaande kwaliteit van Sprokkelenburg en omgeving, realiseert zij één van de doelen uit de Woonvisie en versterkt zij tegelijkertijd de financiële positie van de gemeente.

Dit type woningbouw past bij een overgangsgebied van stad naar open landschap door de lage dichtheid en de beperkte bouwhoogte. Het plan gaat uit van een bouwhoogte van max. 10,5 meter die een woning van drie lagen of een woning van twee lagen met een kap mogelijk maakt. Het bestemmingsplan maakt een uitzondering voor de woningen die in de nabijheid van de woning aan de Lange Dreef 2 kunnen worden gebouwd. Deze woningen mogen niet hoger zijn dan 7,5 meter. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de bewoners van de Lange Dreef 2 om hun woongenot zoveel mogelijk te respecteren.

Woningen aan de oostzijde mogen geen derde bouwlaag bouwen. De maximale bouwhoogte kan alleen met een schuin dak bereikt worden. Zo ontstaat een goede aansluiting met het landschap, omdat schuine daken minder massief ogen en daarmee de bijdragen aan een goede overgang tussen het polderlandschap en Sprokkelenburg.

De tuinen bij de woningen zullen bijdragen aan het groene karakter van de wijk. Aan- en bijgebouwen zullen zoveel mogelijk met de woning verbonden moeten zijn.

Uit het marktonderzoek blijkt dat er belangstelling voor woonwerkwoningen. Het bestemmingsplan zal daaraan ruimte bieden.

3.3.4 Groenstructuur

Het bestemmingsplan garandeert een groene, onbebouwde strook tussen de oostelijke woningen en het landschap. Ook langs de Lange Dreef wordt een groenstrook en water in de bestemmingsregeling opgenomen ter behoud van het karakter van de Lange Dreef.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om van de groene open ruimte midden in het plangebied een speelplek te maken. De precieze inrichting zal plaatsvinden in overleg met de toekomstige bewoners van Sprokkelenburg.

Definitief Ontwerp Sprokkelenburg: Ruimtelijke en functionele relaties



3.3.5 Verkeer

Er is één ontsluitingsweg aan de Lange Dreef voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. De ontsluitingsweg is geprojecteerd in het verlengde van de as van het Meidoornpad. Daardoor ontstaat een logische verbinding voor langzaamverkeer met de wijken De Hond en Voorkoop. Deze locatie geeft zo min mogelijk overlast van koplampen in de bestaande woningen.

De Lange Dreef heeft er hoogte van het plangebied een 30km/uur zone, maar de daadwerkelijk gereden snelheid blijkt hier gemiddeld hoger (49 km/h) te zijn. Dit is de reden dat ter hoogte van de ontsluiting een plateau

wordt gerealiseerd. Het plateau op zich heeft een snelheidsremmende werking, maar ook het feit dat zo aandacht wordt gevestigd op de zijstraat zorgt voor snelheidsremming. Om overlast van opwippende autolichten te voorkomen zal in Sprokkelenburg geen drempelopgang worden aangelegd. Het hoogteverschil tussen de Lange Dreef en Sprokkelenburg zal geleidelijk worden opgevangen.

Sprokkelenburg wordt een wijk waar de auto te gast is; smalle wegen, twee parkeerplaatsen per woning op eigen erf, groen ingerichte parkeerplaatsen voor bezoek en veel groene ruimte. Spelen kan dan ook overal plaatsvinden.

Voet- (en fiets)paden, poortgebouw Fortitudo

Stichting Landschapsbeheer Gelderland is bezig met het ontwikkelen van meerdere klompenpaden in Culemborg en wil ook een klompenpad vanaf de Achterweg richting De Bol te realiseren. De gemeente werkt hier aan mee. Dit bestemmingsplan staat de aanleg van een dergelijk pad dan ook toe. Het bestemmingsplan maakt ook voetgangers- en fietsverbindingen mogelijk die de wijken De Hond en Oranjabuurt met de Burgemeester Hoijemalaan en de Achterlaan en daarmee met de Plantage verbinden. Eén verbinding loopt via het poortgebouw van Fortitudo, een gemeentelijk monument.

3.3.6 Kwalitatief goede invulling borgen

De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is beschreven in het Definitief ontwerp Sprokkelenburg (inclusief het Beeldkwaliteitsplan) en het Kavelpaspoorten en ambitiedocument Sprokkelenburg. Niet al de beschreven kwaliteiten worden geborgd in dit bestemmingsplan. De wet stelt grenzen aan wat er in een bestemmingsplan geregeld kan worden, terwijl een te strakke bestemmingsregeling goede, creatieve oplossingen in de weg kan staan. Soms kan de kwaliteit op een andere, effectievere manier geregeld worden. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld regels opnemen voor het oprichten van schuttingen aan de achterzijde, maar omdat deze bouwwerken vergunningvrij zijn, hebben dergelijke regels geen effect. Via de kavelpaspoorten kunnen wel afspraken over erfafscheidingen gemaakt worden.

Bestemmingsregeling

Dit bestemmingsplan borgt de hoofdlijnen van het Definitief ontwerp Sprokkelenburg. Het plan maakt het bouwen van woningen in het duurdere marktsegment in een groene omgeving mogelijk. Het bestemmingsplan borgt een goede aansluiting van het plangebied op de omgeving, door de toegang tot het plangebied vast te leggen en door de verbindingen door het gebied in de regeling op te nemen.

De groene omgeving wordt geborgd door de groen- en waterbestemming van het openbare gebied en door te bepalen dat voortuinen minimaal 8 meter diep moeten zijn en dat in de achtertuinen tot 15 meter vanaf de perceelsgrens geen andere dan vergunningvrije bebouwing is toegestaan. Door de groene, onbebouwde strook en het water langs de Lange Dreef als zodanig te bestemmen en de eis op te nemen dat de woningen aan de oostgrens van het plangebied met een schuin dak moeten worden gebouwd, garandeert het bestemmingsplan een goede aansluiting op de omgeving, terwijl de groen- en verkeersbestemming een openheid regelt die daaraan bijdraagt.

De lage woningdichtheid wordt geregeld door niet meer dan 33 woningen toe te staan. De gemiddelde kavelgrootte zal minimaal 700m² zijn.

Kavelpaspoorten

De exacte afmetingen van de kavels (bouwpercelen) worden in het bestemmingsplan niet vastgelegd. Kopers mogen kavels vanaf 700m² afnemen. Voor de uiteindelijke verkaveling van de grote woonvlakken in Sprokkelen-

burg zal te zijner tijd een verkavelingmethodiek worden ontwikkeld waardoor geen kavels kleiner dan 700m² over blijven. De woningen worden aan de hand van kavelpaspoorten gebouwd.

Voorgaande heeft tot gevolg dat voor vrije kavels die qua omvang en plek afwijken van de indicatief aangegeven kavels die in het Kavelpaspoorten en ambitiedocument Sprokkelenburg zijn beschreven een nieuw kavelpaspoort opgesteld moet worden. Dit gebeurt aan de hand van de methodiek die gebruikt is bij het ontwikkelen van de indicatieve kavelpaspoorten in dat document.

In het document staan algemene regels vermeld betreffende de maximale bouwhoogte, maximaal bouwvolume, locatie van het bouwvolume (diepte van de tuinen, rooilijnen), inritten, en dergelijke. Ook wordt aangegeven hoe de kavels grenzend aan het openbaar gebied ingericht moeten worden (soort en hoogte van de beplanting).

Deze algemene regels kunnen door de vormgeving van de woonvlakken niet altijd één op één toegepast worden, maar zal zoveel mogelijk worden gevolgd.

Beeldkwaliteitsplan, welstand

De architectuurstijl in Sprokkelenburg is vrij. Het openbaar gebied en de grote kavels vormen een dusdanig stevig (groen) raamwerk dat dit een variatie aan bouwstijlen kan opvangen. Kwaliteit en het stimuleren van kwaliteit worden de sleutelwoorden bij de beoordeling van de bouwplannen. Hiertoe wordt, net als in Parijsch, een kwaliteitsteam opgericht. De voorzitter van de Welstandsc commissie heeft zitting in deze commissie.

De kwaliteit van de bebouwing en van het groen in tuinen wordt geborgd door met toekomstige eigenaren afspraken te maken in de vorm van een kavelpaspoort en door bij de vergunningverlening aan de hand van het Definitief Ontwerp Sprokkelenburg (incl. beeldkwaliteitsplan) een welstandstoets uit te voeren.

Openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte zal het Definitief ontwerp (Beeldkwaliteitsplan) Sprokkelenburg als uitgangspunt dienen.

3.4 Conclusie

Overeenkomstig de Structuurvisie Culemborg 2030 maakt dit bestemmingsplan de bouw van woningen mogelijk. Het plan versterkt de overgang tussen het bebouwd stedelijke gebied en het groene buitengebied.

Het thema 'verbinden' uit de structuurvisie heeft in dit plan ook vorm gekregen door de wijken ten zuiden van de Lange Dreef via het plangebied te verbinden met de Plantage.

Het bestemmingsplan borgt op hoofdlijnen de kwaliteiten die in het Definitief Ontwerp Sprokkelenburg en de daarbij behorende stukken en kavelpaspoorten, zijn beschreven.

Kaart inrichtingsplan.



[terug naar inhoudsopgave](#)

In opdracht van de gemeente Culemborg zijn in december 2011 en januari 2012 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied in een overgangszone van komgronden ligt. Het komgebied wordt doorsneden door verschillende crevassegeulen en is bedekt door oeverwalafzettingen en geroerde en opgebrachte grond. De stroomruggen en oeverwallen zijn naar verwachting in de ondergrond nog wel aanwezig, maar de toplaag waarin mogelijke bewonerssporen te verwachten zijn is door menselijke activiteiten in latere eeuwen verstoord. De verwachting voor archeologische waarden in rivierkomgebieden is laag omdat deze gebieden relatief nat waren en de nabijgelegen stroomruggen droog en daarmee aantrekkelijker. Ook crevasseafzettingen hebben in principe een lage archeologische verwachting. Door hun kortstondige activiteit kon een crevassegeul vrijwel nooit gebruikt worden als vaargeul. Daarnaast zijn de zandlichamen smal en daardoor minder bruikbaar voor bewoning of landbouw dan de brede stroomruggen in de omgeving. De oeverwalafzettingen op een niveau van 1,7 tot 2,5 m boven NAP hebben een middelhoge verwachting voor archeologische waarden. In het booronderzoek van Wijnen (2010) op het aangrenzende terrein, zijn in deze oeverwalafzettingen fosfaatvlekken, houtskool en stukjes verbrande klei aangetroffen.

In het onderzoek voor Sprokkelenburg zijn deze indicatoren niet aangetroffen. De oeverwalafzettingen zijn in het plangebied ook minder dik en minder uitgesproken aanwezig (zwak zandige klei in plaats van matig tot sterk zandige kleilagen). Daarnaast reiken de omgewoelde bodemlagen in veel gevallen tot in de (top) van de oeverwalafzettingen. In enkele gevallen zijn de oeverwalafzettingen waarschijnlijk volledig opgenomen in de omgewoelde bovengrond. De kans op ongeschonden archeologische waarden in de oeverwalafzettingen binnen het plangebied zijn daarmee waarschijnlijk klein.

Conclusie:

Omdat de verwachting op (ongeschonden) archeologische resten in het plangebied laag is, vormen voor zo ver bekend de toekomstige plannen voor woningbouw geen bedreiging voor eventuele archeologische waarden. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geen vervolgonderzoek uitgevoerd.

4.2 Waterparagraaf

Bij ruimtelijke plannen geldt sinds 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het waterbeleid. Het doel van de waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het hemelwater zal gescheiden van afvalwater ondergronds worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In het ontwerp is rekening gehouden met de verbreding van de A-watgang langs de Lange Dreef als compensatie voor de toename aan verhard oppervlak binnen plangebied Sprokkelenburg. Een deel van het water van de wegen wordt opgevangen in een greppel. Deze greppel loopt over in het regenwaterstelsel.

De minimale hoeveelheid waterberging die gerealiseerd moet worden binnen het plangebied, hangt af van de toename aan verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkelingen.

Voor waterberging bij uitbreiding van stedelijk gebied geldt het volgende:

- * In stedelijk gebied hoeft de eerste 500 m² toename aan verharding niet gecompenseerd te worden;
- * Voor plannen met een toename aan verharding tot 5 hectare kan de vuistregel voor waterberging worden toegepast. Deze gaat uit van 436 m³ waterberging per hectare verharding in een T=10+10% situatie en 665 m³ waterberging in een T=100+10% situatie;
- * De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30.
- * Bij bui T=100+10% mag geen inundatie optreden.
- * De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied wordt bij voorkeur zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is rekening gehouden met de bereikbaarheid voor onderhoud en opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte en voldoende oevervegetatie.

Bergingsbalans Sprokkelenburg

Verhard oppervlak	M2
Toekomstig openbaar verhard oppervlak	3190
Verharding op particulier terrein (kavels zijn 45% verhard)	11160
Totaal verhard oppervlak	14350
Bestaand verhard oppervlak, bebouwing, parkeerplaats en paden	4850
Vrijstelling is 500 m ²	500
Toename verhard oppervlak minus vrijstelling	3840

Wateroppervlak A-watergang langs Lange Dreef	M2
Huidig oppervlak	710
Oppervlak in ontwerp	1360
Toename wateroppervlak	650

Bergingsopgave	M3
Bergingsopgave bij T=10+10% (436 m ³ /ha)	167
Berging op eigen terrein	0
Berging in greppels	53
Berging in verbreding A-watergang bij peilstijging 0,3 m (650x0,3)	195
Bergingsoverschot	81

Uit bovenstaande berekening blijkt dat er voldoende waterberging is opgenomen in het ontwerp van Sprokkelenburg.

4.3. Milieuaspecten

4.3.1 Geluid

Algemeen

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in het Staatsblad gepubliceerd. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de Wgh is onder meer bepaald dat de geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidge-

voelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB Lden. Op grond van de normstelling in de wet kan de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten aan de hand van een akoestisch onderzoek worden getoetst.

Voor het bouwplan Sprokkelenburg is het geluid afkomstig van het wegverkeer relevant. Het plangebied ligt buiten de zone van de spoorlijn Utrecht-Den Bosch zodat railverkeerslawaaï buiten beschouwing kan blijven. In de omgeving van het bouwplan zijn geen bedrijven gevestigd of voorzien zodat het thema 'Industrielawaai' (geluid afkomstig van inrichtingen) buiten beschouwing kan blijven.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder gelden langs wegen met een snelheidsregime van 50 km/hr. of hoger zogenaamde geluidzones. Doel van een geluidzone is om het gebied af te bakenen waarbinnen de beoordeling van de geluidbelasting als gevolg van de geluidbron moet plaatsvinden. De dichtstbijzijnde weg met een 60 km/hr-regime nabij het plangebied is de Lange Dreef buiten de bebouwde kom. De wettelijke geluidzone van de Lange Dreef buiten de bebouwde kom bedraagt 200 meter. Het bouwplan ligt daarmee gedeeltelijk binnen deze geluidzone. De overige wegen in en nabij het plangebied zijn wegen met een snelheidsregime van 30 km/hr. Voor de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op deze wegen is onderzoek uitgevoerd om na te gaan:

- of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- de eisen aan de geluidwering vast te kunnen stellen die relevant zijn voor de toetsing van de bouwaanvraag.

De Wet geluidhinder bevat voor het wegverkeerslawaaï verschillende geluidnormen waarboven bepaalde activiteiten zijn uitgesloten of slechts onder bepaalde voorwaarden mogelijk zijn. Voor het wegverkeerslawaaï zijn dat :

Geluidbelasting (Lden)	Achtergrond norm
48 dB	Streefwaarde. Onder deze geluidbelasting is sprake van een goed akoestisch klimaat
53 dB	Saneringswaarde voor de zgn. A-lijst-woningen
63 dB	Maximale grenswaarde

De toetsing van de geluidbelasting is noodzakelijk daar waar het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling als in het plan wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe weg of van nieuwe geluidgevoelige objecten (bijvoorbeeld een nieuwe woning). In zo'n situatie moet een geluidsonderzoek aantonen of er door de aanleg van de nieuwe weg of de oprichting van een nieuwe woning geen onaanvaardbare hinder optreedt. De streefwaarde van 48 dB is daarbij het uitgangspunt. Indien de geluidbelasting lager is dan deze waarde is er sprake van een goed akoestisch klimaat en kan zonder meer worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening. Indien de geluidbelasting hoger is dan 48 dB kan het college van B&W een afweging maken of de hogere geluidbelasting die optreedt alsnog aanvaardbaar kan worden geacht. Het afwegingsgebied tussen 48 dB en 63 dB omvat het gebied waar binnen het college een beleidsmatige afweging kan maken. De gemeenteraad van Culemborg heeft hiertoe op 9 oktober 2007 de 'Beleidsnota hogere grenswaarde weg- en railverkeerslawaaï' vastgesteld. In deze beleidsnota is het afwegingskader verwoord op basis waarvan het college van B&W gemotiveerd een hogere waarde ter plaatse van een geluidgevoelige bestemming kan toestaan. Indien de geluidbelasting de 63 dB overstijgt is de nieuwe ontwik-

keling in strijd met de Wet geluidhinder en kan daar door geen doorgang vinden.

Toetsing Wegverkeerslawaaï

De Omgevingsdienst Rivierenland (verder ODR) heeft het akoestisch onderzoek voor het wegverkeerslawaaï opgesteld. In het onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd naar de hoogte van de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woningen en de effecten van het bouwplan op de bestaande woningen. Het rapport beschrijft de ligging van de woningen ten opzichte van de relevante wegen in de omgeving.

Bij de nieuw te bouwen woningen in het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen is dan ook niet nodig.

Bij de bestaande woningen langs de Lange dreef tussen de Seringeboom en de Hondwijk zal een toename van de geluidbelasting ten gevolge van het plan optreden van 1 tot 2 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ook bij deze woningen niet overschreden. Bij alle andere bestaande woningen is de toename van de geluidbelasting als gevolg van het bouwplan minder dan 0,5 dB (afgerond 0 dB). Onderzoek naar geluidreducerende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusies

De geluidbelasting ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen in het plangebied bedraagt als gevolg van het wegverkeerslawaaï maximaal 46 dB. De voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeer bedraagt 48 dB. Vanuit wegverkeerslawaaï bezien is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Bezien van uit het thema geluid voldoet het bouwplan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Railverkeer

De afstand tot het spoor Utrecht-Den Bosch is zodanig dat er geen sprake is van railverkeerslawaaï.

Industrielawaaï

Er zijn geen bedrijven op korte afstand van het plangebied die een invloed hebben op de woon- en leefomgeving.

4.3.2 Bodem

Bodemkwaliteit algemeen: Bodemkwaliteitskaart regio Rivierenland

Binnen de regio Rivierenland is in 2011 een Bodemkwaliteitskaart opgesteld (Bodemkwaliteitskaart regio Rivierenland, CSO Adviesbureau, projectcode 09K083, 12 september 2011) in combinatie met een nota Bodembeheer (Nota bodembeheer regio Rivierenland, CSO Adviesbureau, projectcode 09K083, 10 juli 2012).

Deze bodemkwaliteitskaart en de nota zijn 20 september 2012 door de Raad vastgesteld; het gebiedsspecifieke beleid uit de Nota is per 18 oktober 2012 van kracht geworden.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van bovengenoemde Bodemkwaliteitskaart en de Nota Bodembeheer.

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiervoor zijn in het plangebied in 2012 een milieukundig bodemonderzoek en een waterbodemonderzoek uitgevoerd door IDDS bv. In onderstaande alinea's zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

1. Milieukundig bodemonderzoek, dd. 26 juni 2012, nr. 1109D609/DBI/rap 1.1

Over het algemeen worden hooguit lichte verontreinigingen (grond en grondwater) aangetroffen binnen het plangebied. Deze vormen geen belemmeringen met de toekomstige herontwikkeling van het gebied.

Op een tweetal locaties (spot I en II) zijn matige tot sterke verontreinigingen aangetoond die gesaneerd dienen te worden.

De omvang van de sterke grondverontreiniging met enkele zware metalen en PAK (groter dan de interventiewaarde) van spot I wordt geschat op 300 m³.

De omvang van de sterke grondverontreiniging met zink (groter dan de interventiewaarde) van spot II wordt geschat op 153 m³.

Handelingen op of in de bodem waarbij de verontreinigde grond wordt verminderd dan wel wordt verplaatst, zijn alleen toegestaan nadat het bevoegd gezag (in het kader van de Wet bodembescherming) heeft ingestemd met een saneringsplan. Het saneringsplan dient ter instemming te worden voorgelegd aan de Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Na sanering van beide spots zijn er geen beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt.

De nog op het terrein aanwezige grondwal is over het algemeen licht verontreinigd. Ter plaatse van spot II wordt een matige en sterke verontreiniging aangetoond en een zandlaag aangetroffen met bodemvreemd materiaal. Betreffende zandlaag is alleen ter plaatse van boring 28 waargenomen. Naar alle waarschijnlijkheid betreft het een zogenoemde puntverontreiniging van maximaal 10 m³. Geadviseerd wordt om tijdens de sanering van spot II dit tevens te laten ontgraven. Indien de grondwal eerder wordt afgevoerd, wordt geadviseerd om betreffende zandlaag separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

2. Waterbodemonderzoek d.d. 26 juni 2012, nr. 1109D609/DBI/rap 2.2

Een milieukundig waterbodemonderzoek is verricht naar de chemische kwaliteit van het slib in een tweetal watergangen gelegen in het plangebied. Het betreft hier een onderzoek om inzicht te krijgen in de chemische kwaliteit en de hoeveelheden vrijkomende slib en de daarmee samenhangende toepasingsmogelijkheden.

Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

Sloot 1 (circa 80 m³)

Verspreidbaarheid op het aangrenzende perceel

De baggerspecie uit de watergang is verspreidbaar op het aangrenzende perceel.

Besluit bodemkwaliteit

Op basis van de verkregen analyseresultaten wordt de baggerspecie, indien vergelijkbare resultaten worden gemeten tijdens een officieel Besluit bodem-

kwaliteitonderzoek, aan de hand van de gemeten gehalten ingedeeld als zijnde "Klasse Industrie".

Sloot 2 (circa 25 m³)

Verspreidbaarheid op het aangrenzende perceel

De baggerspecie uit de watergang is verspreidbaar op het aangrenzende perceel.

Besluit bodemkwaliteit

Op basis van de verkregen analyseresultaten wordt de partij baggerspecie, indien vergelijkbare resultaten worden gemeten tijdens een officieel Besluit bodemkwaliteitonderzoek, aan de hand van de gemeten gehalten ingedeeld als zijnde "Vrij toepasbaar".

4.3.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Het eerste lid van artikel 5.16 Wm geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of meer 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 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 (verder: NIBM) 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. 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 dan automatisch als een NIBM- project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Er is dan 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, zoals in het geval van Sprokkelenburg. In dit plan wordt slechts de bouw van enkele tientallen woningen mogelijk gemaakt. Het project draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en een verdere toetsing

aan de luchtkwaliteitseisen kan achterwege blijven. De luchtkwaliteitseisen staan de ontwikkeling van het project dus niet in de weg.

4.3.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten, zowel bij bedrijven als vanwege transport met gevaarlijke stoffen (over weg, water, spoor en door buisleidingen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

In 2011 heeft de gemeenteraad van Culemborg de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is verwoord op welke wijze het belang van externe veiligheid doorwerkt in bijvoorbeeld bestemmingsplannen. Onderdeel van de beleidsvisie is ook de geactualiseerde signaleringskaart externe veiligheid waarop de bestaande risicobronnen in Culemborg en de daarbij behorende aandachtszones zijn weergegeven. Belangrijke begrippen binnen het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water) en buisleidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof). 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.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op een afstand van meer dan 1 km.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Over het grondgebied van de gemeente Culemborg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de volgende routes:

- Wegverkeer: De Rijksweg A2, de N320 en de Rijksstraatweg (tot aan het LPG-tankstation);
- Railverkeer: De spoorlijn Utrecht – 's-Hertogenbosch v.v.;
- Scheepvaartverkeer: De Lek.

Het plangebied ligt op meer dan 600 meter van de genoemde routes en valt daarmee niet binnen het invloedsgebied of de toetsingsafstand van die routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen waaraan externe veiligheidsrisico's zijn verbonden. De dichtstbijzijnde relevante buisleiding ligt op een afstand van meer dan 1 km.

Conclusie is dan ook dat er vanuit het thema externe veiligheid geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn die belemmerend zijn voor de onderhavige planontwikkeling.

4.3.5 Flora en Fauna

Bij de ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Het effect van een voorgenomen ontwikkeling op natuurwaarden of beschermde soorten moet onderzocht worden. In dit kader is

een quick-scan Natuurtoets herinrichtingsplan Sprokkelenburg uitgevoerd. (Eco groen advies d.d. 15 november 2011).

Gebiedsbescherming.

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de beschermde gebieden.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aanwezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 7 km. Gezien deze afstand en tussenliggende elementen (bebouwing en wegen) worden zowel directe als indirecte negatieve effecten van het plan op het Natura 2000-gebieden niet verwacht.

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dicht bijzijnde gronden die aangewezen zijn als EHS liggen langs de uiterwaarden op een afstand van ongeveer 600 m. Gezien deze afstand en tussenliggende elementen (bebouwing en wegen) worden zowel directe als indirecte negatieve effecten van het plan op de EHS-gronden niet verwacht.

Soortenbescherming

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten.

Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht.

Binnen de invloedssfeer van de plannen is mogelijk alleen de jaarrond beschermde Ransuil aanwezig. Deze soort zal geen negatieve effecten ondervinden als gevolg van de plannen. Overige vogelsoorten waarvan de nestplaatsen en hun functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn, zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht binnen de invloedssfeer van de plannen.

Voortplanting en overwintering van de laag beschermde amfibieënsoorten Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Meerkikker en Bastaardkikker is te verwachten. Zwaarder beschermde amfibieën worden op basis van terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens niet in het plangebied verwacht.

Reptielen, beschermde vissen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

Aanbevelingen en mitigerende maatregelen:

- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;
- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

4.4 Kabels en leidingen

Geen kabels en leidingen in plangebied aanwezig.

[terug naar inhoudsopgave](#)

5 HET BESTEMMINGSPLAN

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling om de woningen in het plangebied Sprokkelenburg te realiseren. In paragraaf 3.3.6 is het plan inhoudelijk toegelicht. In dit hoofdstuk worden de regels bij de diverse bestemmingen nader toegelicht.

Sinds 2010 is de digitale versie van het bestemmingsplan leidend. De regeling is opgesteld met de wettelijk verplichte standaarden voor digitale bestemmingsplannen.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

5.2.1 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten en voor speelvoorzieningen.

De bestemming groen biedt tevens ruimte aan de functie parkeren (voor bezoekers).

5.2.2 Verkeer- en verblijfsgebied

De voor 'Verkeer- en verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, erftoegangswegen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2.3 Water

Alle 'A – watergangen' in het plangebied hebben de enkelbestemming 'Water' toegewezen gekregen. Deze watergangen worden namelijk door het Waterschap Rivierland onderhouden en het is dan ook van belang dat deze alleen bestemd zijn voor water.

5.2.4 Wonen

Binnen deze bestemming mogen de woningen gebouwd worden. De bestemming staat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf (categorie A genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor Functiemenging als bijlage bij de regels) toe.

De bestemming biedt ook ruimte aan groen-, speel- en nutsvoorzieningen, en aan water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De regeling laat niet meer dan 33 vrijstaande woningen toe. Per bouwperceel mag één woning gebouwd worden. De minimale omvang bedraagt 700 m², de maximale omvang van het bouwperceel is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Daardoor maakt het bestemmingsplan een flexibele invulling mogelijk, waarbij rekening gehouden kan worden met de wensen van de afnemers van een perceel. De omvang van het bouwperceel wordt bepaald bij de uitgifte van kavels.

Het bestemmingsplan relateert de maximale omvang van de bebouwing aan de kavelgrootte. De inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 110 % van de perceelsoppervlakte. Op een perceel van bijvoorbeeld 700 m² is bebouwing (hoofd-

gebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) van 770 m² toegestaan.

Op de verbeelding zijn de goot- en bouwhoogte aangegeven zoals beschreven in paragraaf 3.3.3.

Ter plaatse van de aanduiding "relatie" op de verbeelding is, als een hoofdgebouw zo is gesitueerd dat verschillende goot- en bouwhoogten van toepassing zijn, de laagste goot- en bouwhoogte van toepassing. Onder de voorwaarde van artikel 6, lid 6.3, onder a, kan hiervan afgeweken worden. Die voorwaarde houdt in dat het door de bouwer afgenomen kavel voor niet meer dan 200 m² binnen het vlak met een lager bouwhoogte valt. In dat geval zal het hoofdgebouw maximaal over een afstand van 2,5 meter de hoogtelijn kunnen overschrijden, omdat de strook van 200 m² niet breder is dan 6,5 meter en de hoofdgebouwen op minimaal 4 meter van de kavelgrens gebouwd moeten worden.

In de regels zijn minimale maatvoeringen aangegeven voor wat betreft de voor- en achtertuinen om het groene karakter en de openheid van het gebied te garanderen. De afstand van de bebouwing (hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) tot de achterste perceelsgrens en de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 15 meter respectievelijk 8 meter. Van deze maten kan op grond van artikel 6, lid 6.3, onder b, afgeweken worden, als dat door de vorm of diepte van het perceel nodig is.

Binnen de bestemming 'wonen' is een strook aangewezen met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn hierbinnen niet toegestaan.

Verder zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toestaan aan de beide zijden van het hoofdgebouw, waarbij aan één zijde de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 4 meter en dat de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een zijdelingse perceelsgrens, die grenst aan het openbaar gebied niet minder dan 4 meter bedraagt. De bouw- en goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen zijn 4,5 meter respectievelijk 3,2 meter met een maximale dakhelling van 30 graden.

Op eigen terrein dienen minimaal twee parkeervoorzieningen te worden aangelegd.

In de kavelpaspoorten is opgenomen dat voor de kavels geldt dat op eigen terrein geparkeerd wordt. Dit betekent dat naast de woning, ruimte voor 2 naast elkaar gepositioneerde opstelplekken is. De opstelplekken bevinden zich achter de gevelrooilijn waardoor de auto's zoveel mogelijk aan het straatbeeld worden onttrokken.

Hiervoor is in de regels artikel 6.2.2. bepaald dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan één zijde 6 meter uit de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd. Aan de andere zijde van het hoofdgebouw mogen aan- en bijgebouwen in de voorgevelrooilijn of in het verlengde daarvan worden gebouwd.

In artikel 6, lid 6.6, geeft het bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen in een op beheer gerichte regeling. Zodra de kavelgrootte vaststaat en een woning is gebouwd kan het college de bestemming omzetten naar een regeling voor het beheren en handhaven van de ruimtelijke kwaliteit die de gerealiseerde bestemming aan het gebied toevoegt. De gewijzigde bestemming zal in zo'n geval bestaan uit een nadere detaillering van de woonbestemming en de daarbij behorende bouwregels. Daarbij kan gedacht worden aan een regeling waarin de exacte omvang en plek van de woning wordt vastgelegd. De

regeling kan desgewenst niet benutte bouwruimte, bijvoorbeeld voor bijgebouwen, in het wijzigingsplan opnemen.

De gewijzigde bestemming zal altijd een beperking zijn ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming. De beperking zal in principe geen plicht tot het betalen van een tegemoetkoming in planschade met zich meebrengen, omdat iedere afnemer van een kavel er rekening mee kan houden dat de op ontwikkeling gerichte bestemmingsregeling omgezet zal worden in een op beheer gerichte regeling die aansluit bij de werkelijk gerealiseerde bebouwing.

5.2.5 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de Archeologische monumentenkaart- terreinen en oude woongronden. Hierbij gelden stringente bepalingen wat betreft de bescherming van archeologische waarden. Zo is er sprake van een plicht tot archeologisch (voor)onderzoek wanneer er activiteiten of werkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,3 meter onder het maaiveld en een groter oppervlak beslaan dan 100 m². Een dergelijk onderzoek moet uitwijzen of er archeologische waarden in het geding zijn.

Alvorens een omgevingsvergunning af te geven kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel alsmede een sloopvergunningstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewerking en de aanleg van verhardingen en leidingen of ongewenste sloop plaatsvindt.

In regels is geen bepaling opgenomen voor het slopen van gebouwen of bouwwerken. In het plangebied zijn alle opstallen van de sportvelden reeds afgebroken.

Deze regeling zou in dit geval alleen van toepassing zijn op na de vaststelling van het bestemmingsplan nieuw te op te richten gebouwen en bouwwerken. Een plicht tot archeologisch (voor)onderzoek bij sloop van bouwwerken kan achterweg blijven.

[terug naar inhoudsopgave](#)

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie betreft woningbouw in de koopsector. Uit onderzoek blijkt dat het aandeel koopwoningen in het duurste segment in Culemborg ondervertegenwoordigd is.

De financieel-economische haalbaarheid van het plan is onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een exploitatieberekening. Op basis van deze exploitatieberekening kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van Sprokkelenburg in financiële zin haalbaar is. Ook de nog uit te voeren werkzaamheden passen binnen deze exploitatieberekening.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Voorafgaand aan de vaststelling van het Definitief ontwerp Sprokkelenburg (inclusief het beeldkwaliteitsplan) en de kavelpaspoorten en het ambitiedocument is een participatietraject voor omwonenden en belangstellenden doorlopen. Er is vanaf september 2011 een aantal nieuwsbrieven uitgegeven en gepubliceerd op de website van de gemeente Culemborg. Er zijn bewoners- en belangstellendenbijeenkomsten gehouden in 2011, 2012 en 2013.

6.2.2 Zienswijze

Het ontwerpplan heeft vanaf 9 januari 2014 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Sprokkelenburg. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

6.3 Handhaving

Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is handhavingsbeleid opgesteld. Het beleid is vastgelegd in twee nota's:

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

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

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

In de bebouwingsregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen. Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De wetgever heeft inmiddels aanvullende grotere mogelijkheden aan de bewoners en bouwers gegeven als het gaat om vergunningsvrij bouwen. Daarbij is een ontwikkeling zichtbaar waaruit blijkt dat de rijksoverheid maar ook de gemeente op detailniveau meer verantwoordelijkheid over gaat laten aan bewoners en ondernemers.

[terug naar inhoudsopgave](#)