

Bestemmingsplan Voorkoop



Gemeente Culemborg

Bestemmingsplan Voorkoop

Toelichting

bijlagen

Regels

bijlagen

Verbeelding schaal 1:1000

Projectgegevens:

t_NL.IMRO.0216.BPVoorkoop-VG01

r_NL.IMRO.0216.BPVoorkoop-VG01

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op:

De griffier

De voorzitter

P. Peters

R. van Schelven

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Huidig bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidsaspecten.....	7
2.1	Cultuurhistorisch beleid	7
2.2	Groenstructuurplan	8
2.3	Het beleid voor erfafscheidingen en erfbebouwingen.....	9
2.4	Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan.....	11
2.5	Riolering en waterhuishouding	12
2.6	Waterplan 2004 - 2014	13
2.7	De Keur	13
2.8	Beleidslijn Grote Rivieren	13
3	Ontwikkelingen	15
4	Analyse van het plangebied.....	18
4.1	Structuur van het plangebied.....	18
4.2	Groen	18
4.3	Maatschappelijke voorzieningen	20
4.4	Recreatie	20
4.5	Verkeer	21
4.6	Water	21
4.7	Wonen	22
5	Planuitgangspunten.....	23
5.1	Ruimtelijk.....	23
5.2	Functioneel.....	23
6	Milieuhygiënische aspecten.....	24
6.1	Bodemonderzoek	24
6.2	Flora- en Faunawet	26
6.3	Geur(hinder).....	27
6.4	Milieuhinder bedrijvigheid	27
6.5	Externe Veiligheid	27
7	Financiële haalbaarheid.....	29
8	Wijze van bestemmen	30
8.1	Het juridische plan.....	30
8.2	Beschrijving van de bestemmingen.....	30
9	Procedures.....	33
9.1	Vooroverleg/ Inspraak	33
9.2	Vaststelling	33
9.3	Beroep.....	33
10	Bijlage(n) bij de toelichting.....	34

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Culemborg heeft in de afgelopen jaren veel verouderde bestemmingsplannen geactualiseerd. De actualisatie heeft als doel te komen tot een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het gebruik en het bebouwen van gronden. Daarnaast zijn bestemmingsplannen gedigitaliseerd waardoor de bestemmingsplannen beter raadpleegbaar zijn geworden. Het voorliggende bestemmingsplan beschrijft het plangebied van de wijk Voorkoop. Een uitbreidingswijk uit de jaren tachtig van de vorige eeuw.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de stad Culemborg. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de provinciale weg N320, aan de oostzijde door de weg Weithusen, aan de noordzijde door de weg Weidsteeg. Dit is de grens met het buitengebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de woonwijk Terweijde. De wijk wordt gekenmerkt door het vele openbare groen en de typische jaren tachtig bebouwing. De wijk Voorkoop bestaat voornamelijk uit woningbouw die in de jaren tachtig van de vorige eeuw is opgericht. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kap en aaneengesloten woningen. Uitzondering hierop wordt gemaakt door maatschappelijke bebouwing zoals basisschool de Kaardebol, basisschool de Prins Willem-Alexander en wooncentrum de Driestad. Daarnaast is voetbalvereniging C.V.V Vriendenschaar, de en volkstuinvereniging De Voorkoop in het plangebied gehuisvest.



Figuur 1: ligging van het plangebied

(Bron: Bing Maps)

1.3 *Huidig bestemmingsplan*

Het huidige bestemmingsplan Voorkoop is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 augustus 1977. Op 3 juli 1978 is het bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Op 28 september 2000 heeft de gemeenteraad een gedeeltelijke herziening vastgesteld voor de tandartsenpraktijk aan de Pinksterbloem. Deze gedeeltelijke herziening is door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd op 28 november 2000.

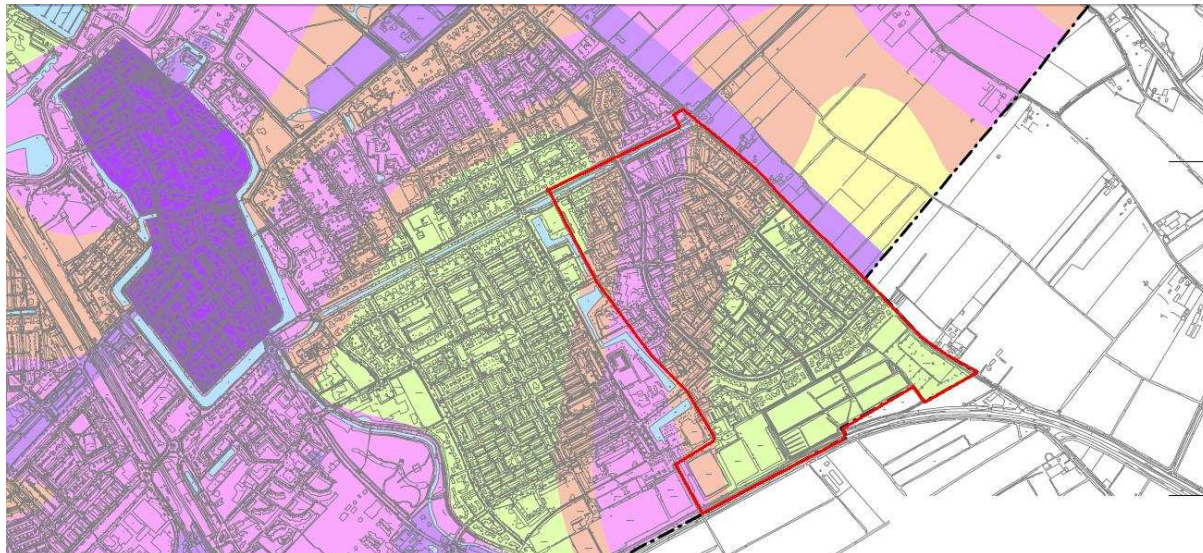
Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel de bestaande situatie vast te leggen. Hierdoor worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan. Als nieuw beleid is opgenomen “Het beleid voor Erfafscheidingen en Erfbebouwingen”. Daarnaast is provinciaal en gemeentelijk beleid verwerkt in dit bestemmingsplan.

1.4 *Leeswijzer*

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de in dit bestemmingsplan opgenomen beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Vervolgens zullen in hoofdstuk 4 de planuitgangspunten worden aangehaald en wordt een toelichting gegeven op de verwerking hiervan in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. Hoofdstuk 6 beschrijft een korte motivering over de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. De hoofdstukken 7 en 8 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een beschrijving van het verloop van de gevolgde ruimtelijke procedure.

2 Beleidsaspecten

2.1 Cultuurhistorisch beleid



Figuur 2: Beleidskaart Archeologie

(bron: gemeente Culemborg)

Het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie is vastgelegd in het Archeologisch Beleidsplan Culemborg. Op basis van een gemeentedeekkende waarden- en verwachtingenkaart, die een overzicht geeft van de aanwezige en verwachte archeologische waarden, is een beleidskaart opgesteld. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in archeologisch waardevolle gebieden (A en B) en archeologische onderzoeksgebieden (A, B en C). Daarnaast zijn gebieden met een lage archeologische verwachting aangegeven. Per gebied zijn oppervlakte- en dieptenormen aangegeven die gelden voor bodemverstoringen in het betreffende gebied. Deze normen kunnen worden vertaald in bestemmingsplanregels, zodat (mogelijk) aanwezige archeologische waarden van een passende bestemming worden voorzien. Op basis van de archeologische beleidskaart komen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Voorkoop' de volgende gebieden voor:

- Archeologisch onderzoeksgebied A: gebieden met een hoge archeologische verwachting (stroomruggen) *dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'*
- Archeologisch onderzoeksgebied B: gebieden met middelhoge archeologische verwachting *dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'*
- Gebied met lage archeologische verwachting *geen regeling in bestemmingsplan*.

Deze gebieden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in verschillende dubbelbestemmingen. In de dubbelbestemmingen is geregeld dat burgemeester en wethouders bij de aanvraag voor een bouw-, sloop- of aanlegvergunning kunnen eisen dat een archeologisch rapport wordt overgelegd om de archeologische waarde van de gronden in beeld te brengen. De juridische regeling maakt het vervolgens mogelijk om voorwaarden met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden te verbinden aan de bouw- en/of sloopvergunning. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend als is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Voor de gebieden met een lage archeologische verwachting gelden geen voorschriften met betrekking tot archeologie. Deze gebieden zijn derhalve niet voorzien van een dubbelbestemming.

Per dubbelbestemming gelden andere normen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring. Zo is in bijvoorbeeld archeologisch onderzoeksgebied B (middelhoge verwachting) geregeld dat er voor ontwikkelingen met een verstoringsoppervlakte van minder dan 1.000m² of een verstoringsdiepte van minder dan 50cm geen voorwaarden gelden met betrekking tot archeologie. Voor archeologisch onderzoeksgebied A is geregeld dat er voor ontwikkelingen met een verstoringsoppervlakte van minder dan 500m² of een verstoringsdiepte van minder dan 30cm geen voorwaarden gelden met betrekking tot archeologie.

2.2 Groenstructuurplan



Figuur 3: uitsnede van de wijk uit het Groenstructuurplan

(bron: Gemeente Culemborg)

Culemborg heeft een duidelijke hoofd groenstructuur die in één oogopslag op de plattegrond valt te herkennen. Een groot deel van deze groenstructuur is ontstaan door met (stedenbouwkundige) opzet ruimtes in het stedelijk gebied open te laten en 'groen' in te richten. Dit is het resultaat van een doel dat al sinds lange tijd in Culemborg na wordt gestreefd: het groen met behulp van voldoende brede structuren zo diep mogelijk de stad in brengen. Daarnaast wordt er naar gestreefd dit groen van een zo hoog mogelijke ecologische kwaliteit te laten zijn. Uit de inventarisatie en analyse van de groenstructuur is gebleken dat de opzet om het groen zo diep mogelijk de stad in te brengen slechts gedeeltelijk is gelukt. De ruimten om deze verbindingen te creëren, zijn aanwezig. De kwaliteit van deze verbindingen laat echter op een aantal cruciale plekken te wensen over. Het betreft dan niet alleen de ecologische, maar ook de esthetische kwaliteit. Het derde kwaliteitscriterium in dit groenstructuurplan waar het groen op is beoordeeld, de gebruikswaarde, is voldoende gebleken. Delen van de groenstructuur zijn in zijn geheel niet ingericht én op vele plekken in de stad ontbreekt het aan samenhang in esthetisch en/of ecologisch opzicht. Het feit dat de kwaliteit van de groenstructuur niet overal aan de verwachtingen voldoet is een bedreiging. Aan de hand van de projecten en aanbevelingen uit het groenstructuurplan zal de komende jaren verder gewerkt worden aan het verstevigen van de groene verbindingen tussen de stad en het buitengebied én de verbindingen tussen de diverse losse onderdelen van de groenstructuur. Hierbij zal de ecologische en esthetische kwaliteit van het te realiseren of her in te richten groen een belangrijkere rol gaan spelen.

Op deze wijze zal over een aantal jaren een groenstructuur ontstaan die afwisselend is, maar toch een grote samenhang vertoont. Flora, fauna en 'de mens' kunnen zich dan zonder veel problemen op veel plekken de stad in en uit bewegen. De esthetische en ecologische kwaliteit van de groenstructuur bevinden zich beiden op een goed niveau. De visie op de verdere ontwikkeling van de Culemborgse groenstructuur laat zich als volgt puntsgewijs omschrijven:

- Het handhaven van de opzet het groen vanuit het buitengebied met behulp van voldoende brede structuren zo diep mogelijk de stad in te brengen. Deze structuren moeten van een zo hoog mogelijke ecologische en esthetische kwaliteit zijn.
- Het in de uitvoeringsperiode van het groenstructuurplan verhogen van de kwaliteit (met name de ecologische en esthetische) van de bestaande groenstructuur. Waarbij het creëren van samenhang tussen de diverse losse onderdelen van de groenstructuur het speerpunt is.

De spoorzone, aan de westzijde van het plangebied, en de stadsgrachten en aangrenzende groenzones (waaronder de Kasteeltuin) maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Culemborg en worden aangemerkt als robuuste groenstructuren. De geformuleerde aanbevelingen kunnen tot uitvoering worden gebracht binnen de bestemmingen en gebruiksbepalingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan

2.3 *Het beleid voor erfafscheidingen en erfbebouwingen*



Figuur 4: uitsnede uit het erfafscheidingen en erfbebouwingenbeleid (bron: Gemeente Culemborg)

Binnen het plangebied liggen de niveaus 1: Hoofdstructuur (groen) en 2: Stratennetwerk (oranje) en 3: Informele structuur. De wegen die vallen onder niveau 1 worden in het beleid beschreven als ruggengraat van de stad. Deze wordt gevormd door de duidelijk herkenbare hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur wordt gezien als visitekaartje van de stad. Het is daarom belangrijk dat deze hoofdstructuur duidelijk herkenbaar blijft. De wegen die vallen onder niveau 2 vormen het fijnmazige stratennetwerk waaraan de woningen in de wijk met de hoofdentree worden ontsloten. De erfafscheidingen van de zijtuinen van woningen die vallen binnen dit niveau verdienen bijzondere aandacht omdat ze voor een belangrijk deel het aanzien van de hele straat bepalen. In niveau 3 valt alle openbare ruimte die niet tot het stratennetwerk behoort. Dit zijn onder andere paden stegen woonerven en hoven (in het beleid ook wel parkeercoffers genaamd).

Het erfafscheiding en erfbebouwingen beleid stelt voorwaarden aan de bouw van erfafscheidingen en erfbebouwingen. In de verschillende niveaus worden de volgende bouwwerken onderscheiden: erfafscheidingen in zij- en/ of achtertuin langs openbaar gebied, aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Omdat de gemeente Culemborg veel waarde hecht aan hoogwaardige kwaliteit en het behoud van de erfafscheiding en erfbebouwingen in de beschreven niveau's, wordt naast de bepalingen uit het bestemmingsplan voor erfafscheidingen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ook getoetst aan het Culemborgse beleid voor erfafscheiding en erfbebouwingen.

2.4 Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan

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

Fietsbeleidsplan Fier op de Fiets

In het Fietsbeleidsplan wordt een visie gegeven op het fietsklimaat in Culemborg en worden kaders gesteld. De doelstelling van het fietsbeleidsplan luidt als volgt:

De gemeente stimuleert het fietsgebruik door zichzelf actief in te zetten voor verbetering van de fietsinfrastructuur en voorlichting en educatie. Het verbeteren van een dicht en samenhangend netwerk van veilige, directe en comfortabele routes binnen de kern Culemborg en daarbuiten, tezamen met goede fietsparkeervoorzieningen is de taak voor de komende jaren.

Om deze doelstelling te bereiken heeft de gemeente Culemborg een aantal streefbeelden geformuleerd waaraan de fietsinfrastructuur op termijn moet voldoen. In voorliggend bestemmingsplan zijn voorzieningen voor fietsverkeer binnen de bestemmingen voor het openbare gebied mogelijk gemaakt. Op deze wijze is het mogelijk het streefbeeld voor zover gewenst te realiseren.

Nota Gebiedsontsluitingswegen

De nota Gebiedsontsluitingswegen gaat over de 50 kilometerwegen gebiedsontsluitingswegen) in Culemborg. De nota is een deelnota van het GVVP waarmee de gemeenteraad van Culemborg op 5 juni 2008 heeft ingestemd. Gebiedsontsluitingswegen zijn de hoofdwegen binnen de bebouwde kom en hebben een belangrijke verkeersfunctie. In 2001 heeft de raad de 'wegcategorisering' vastgesteld en daarmee bepaald welke wegen als gebiedsontsluitingsweg fungeren. Het doel van de beleidsnota is om beleidsaccenten aan te brengen, op basis waarvan de gebiedsontsluitingswegen (her)ingericht kunnen worden. Ook biedt de nota houvast bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en ter onderbouwing van verkeersbesluiten.

Deze geformuleerde richtlijnen moeten meer structuur aanbrengen in de stad, samenhang behouden met andere beleidsvelden en zorg dragen voor verbetering van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De nota gaat dus zeker niet alleen over autoverkeer; fietsers zullen er veel baat bij hebben. Ondanks de verkeerskundige insteek van de nota, moeten de richtlijnen bijdragen aan de algehele ruimtelijke kwaliteit. De deelnota heeft daarom de ondertitel 'Op weg naar structuur en samenhang' gekregen. Achtergrond voor de nota is het rijksbeleid voor verkeersveiligheid: Duurzaam Veilig. Fouten in het verkeer moeten voorkomen worden door vereenvoudiging van de infrastructuur en door de kans op conflicten te vermijden. De weg moet als het ware 'self explaining' zijn en ertoe leiden dat de weggebruiker vanzelf het gewenste gedrag vertoont. Om dat gedrag op te roepen, stelt Duurzaam Veilig expliciete eisen aan inrichting (vorm), gebruik (gedrag) en functie van wegen: wanneer de vormgeving van een weg aansluit bij de functie van de weg binnen het netwerk past de weggebruiker zijn gedrag aan, zodat een veiligere situatie ontstaat. Om ervoor te zorgen dat vorm, functie en gebruik op elkaar afgestemd worden, zijn wensbeelden (richtlijnen) geformuleerd voor gebiedsontsluitingswegen. Wanneer het huidige wegnet getoetst wordt aan het wensbeeld, blijkt er nog het nodige verbeterd te kunnen worden. Omdat er vermoedelijk meer wensen zijn dan financiële middelen, zal er geprioriteerd moeten worden. Ongevallen voorkomen heeft de hoogste prioriteit.

Ook het inspelen op ruimtelijke ontwikkelingen vraagt om kordate actie. Over het algemeen geldt dat er 'werk met werk' gemaakt moet worden. Het profiel van de gebiedsontsluitingswegen binnen het plangebied Voorkoop is volledig voorzien van een verkeersbestemming. Binnen deze bestemming zijn (indien aan de orde) maatregelen en/of voorzieningen toegestaan teneinde de wensbeelden tot uitvoering te brengen.

2.5 Riolering en waterhuishouding

Het belang van water als ordenend principe binnen de ruimtelijke planvorming neemt snel toe. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben in 2001 een startovereenkomst getekend, met als doel de watersystemen op orde te krijgen en te houden. De startovereenkomst voorziet in de opstelling van regionale stroomgebiedsvisies, waarin het toekomstige waterbeheer, in relatie tot de ruimtelijke ordening, wordt aangegeven. Deze benadering is in overeenstemming met het Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009. Met het Waterbeleid 21ste eeuw speelt het Rijk in op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21ste eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

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

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Op basis van beleid, dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21ste eeuw', is een watertoets verplicht gesteld bij de ruimtelijke planvorming. Deze watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen, op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als:

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

De watertoets is niet alleen een toets, maar is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het Waterschap Rivierenland stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren. Binnen het plangebied wordt het principe van duurzaam bouwen gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen. Het hemelwater van de bebouwing zal worden geïnfiltreerd. Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor dit plan is verder het principe 'waterneutraal bouwen' van toepassing. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen.

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

2.6 *Waterplan 2004 - 2014*

De gemeente Culemborg beschikt over het Waterplan 2004-2014. Veel van de maatregelen die in dit waterplan staan, zijn inmiddels gerealiseerd. Een aantal projecten staat nog op stapel. Om rekening te kunnen houden met voorschrijdend inzicht op financiële en inhoudelijke gronden is in 2009 actualisatie van het Waterplan vervaardigd, met een evaluatie van de eerste vijf jaar en een doorkijk naar de komende jaren. Samen met Waterschap Rivierenland is een herprioritering gemaakt van de projecten die de komende jaren uitgevoerd gaan worden.

2.7 *De Keur*

Het Waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. Deze regelgeving is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kades en dijken te beschermen tegen beschadiging. De regels van de Keur gelden naast de regels van voorliggend bestemmingsplan. Voor (bouw)activiteiten in de nabijheid van watergangen, kades en dijken is in veel gevallen een vergunning in het kader van de Keur nodig. Het opnemen van de bepalingen uit de Keur in bestemmingsplannen is niet wenselijk, aangezien dit zou leiden tot dubbele regelgeving. De bepalingen uit de Keur kunnen binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) wijzigen, waardoor bestemmingsplan en Keur tegenstrijdig met elkaar zijn. Daarnaast is het opnemen van regelingen uit de Keur in het bestemmingsplan niet noodzakelijk, omdat de Keur en het bestemmingsplan naast elkaar bestaan.

2.8 *Beleidslijn Grote Rivieren*

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

De Beleidslijn Grote Rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De 'Beleidslijn grote rivieren' is in de plaats gekomen van de 'Beleidslijn ruimte voor de rivier'. De nieuwe beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

De Beleidslijn Grote Rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als elders meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd. Deze beleidslijn is van invloed voor ontwikkelingen in de stad Culemborg door de ligging aan de Lek, die is opgenomen in de Beleidslijn Grote Rivieren. Het plangebied valt buiten het stroomvoerend regime uit de Beleidslijn Grote Rivieren. Dit betekent dat uit de beleidslijn geen directe consequenties voortkomen voor de voorgestane ontwikkeling.

3 Ontwikkelingen



Figuur 6: impressie van de toekomstige situatie

De enige ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is de transformatie van een woongebouw aan de Schapenbloempjes (hoek Heimanslaan/ Linnaeuslaan) naar een zorg gerelateerd woongebouw. Dit nieuw te bouwen woonzorgcomplex heeft plaats voor 25 wooneenheden voor de doelgroep Prezzent. cliënten met een verstandelijke beperking die onder een 24 uren-begeleiding wonen. Het is met name de wat oudere doelgroep. De jongere doelgroep blijft op Chopinpleinplein wonen. De cliënten rijden geen auto (kunnen / mogen ze niet), dus praktisch hebben ze geen ppl nodig. Het personeel bestaat uit maximaal op piektijden uit 4 man. Er zal rekening gehouden worden met bezoekers parkeren. Op het Chopinplein rekenen we met deze doelgroep met een norm van 0.45 (inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers).

Het huidige gebouw bestaat uit 46 reguliere huur woningen van Kleurrijk wonen. De vermindering van het aantal woningen heeft een positief effect op de parkeerbalans. Daarnaast neemt de hoogte van het bouwwerk af doordat er een bouwlaag komt te vervallen.

De nieuwbouw is qua bebouwingsoppervlak gelijk aan de oude bebouwing. In de nieuwe situatie wordt 1.116 m² bebouwd exclusief een bijgebouw ten behoeve van de fietsenberging 32 m² in de tuin.

Het terras aan de achterzijde zal voor een groot gedeelte groen ingericht worden.

4 Analyse van het plangebied

4.1 *Structuur van het plangebied*

Het plangebied vormt in ruimtelijk opzicht één geheel. Er is geen duidelijke scheiding tussen woongebieden. Wel is de woonwijk opgebouwd uit meerdere woningtypen. De woonwijk is gerealiseerd in de traditie van de woonerven uit de jaren '70 en '80. Deze laat- naoorlogse wijk is opgebouwd door een verkavelingsprincipe dat veel weg heeft van stempelverkaveling. Hierdoor komt bebouwing meerdere keren terug in de woonwijk. Wat de woonwijk een monotone uitstraling geeft. De woonerfwijken kregen al snel de bijnaam "Bloemkoolwijken". Bloemkoolwijken* zijn nadrukkelijk ontworpen als tegenreactie op de monotone hoogbouw uit de vroeg-naoorlogse woonmilieus. De wijken uit de jaren zeventig en tachtig moesten kleinschaliger en herbergzamer worden. Men wilde aansluiten bij de menselijke maat die volgens velen uit het oog was verloren. Een sterk accent binnen de wijken ligt dan ook op eengezinswoningen met een tuin, verspringende rooilijnen en meanderende verkavelingsvormen, verschillende woningplattegronden en kleinschalige architectuur.

(* Bron: <http://www.bloemkoolwijken.nl/>)

4.2 *Groen*

Zoals eerder beschreven behoort de wijk Voorkoop tot de woonerfwijken. Deze wijken zijn een reactie aan de modernistische stedenbouw met rechte lijnen en onafwendbaar grid. De traditionele orde van voor- en achterkanten is losgelaten. Er is veel openbare ruimte in de vorm van wijkparkjes, buurtgroen en ingerichte erven. De inrichting is hiërarchisch. Een groot deel van de openbare ruimte wordt gevormd door restruimte. Dit zijn groen ingerichte delen openbaar gebied zonder een duidelijke functie of vorm. Deze versnipperde groenstroken liggen veelal tegen achterkanten en zijkanten van woningen aan. Oorspronkelijk werden deze ruimten ook wel ingezet om de verschillende woonerven van elkaar te scheiden, dit wordt ook wel "kijkgroen" genoemd.



4.3 *Maatschappelijke voorzieningen*

In het plangebied zijn enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals basisschool de Kaardebol, basisschool de Prins Willem-Alexander en wooncentrum de Driestad. Daarnaast is voetbalvereniging C.V.V Vriendenschaar, de kinderboerderij en volkstuinvereniging De Voorkoop in het plangebied gehuisvest.



4.4 *Recreatie*



4.5 Verkeer

De wijk Voorkoop heeft een sterk hiërarchische verkeerstructuur. Deze wordt gekenmerkt door een erf ontsluitende ring en kronkelige wegen die in de woonclusters doodlopen. Dit wordt ook wel de “woonerfwijk” genoemd. met de nodige parkeerhoven (koffers).

Naast parkeerplaatsen bij de deur zijn er in de woonclusters parkeerhoven aanwezig die ook wel “Koffers” worden genoemd. Het geheel samen vormt een kenmerkende structuur voor deze bouwperiode.



4.6 Water

De watergangen die van belang zijn voor de afvoer en berging van water in de wijk zijn op de Verbeelding opgenomen met de bestemming “Water”. Niet al het aanwezige water oppervlaktewater is opgenomen in de bestemming “Water”. Binnen diverse andere bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen zonder meer toegestaan, zodat ook de binnen deze bestemmingen aanwezige watergangen en waterpartijen positief zijn bestemd.

In de wijk is een drainagesysteem aangelegd om grondwater op peil te houden. De “Groene long” in de woonwijk heeft een waterafvoerende functie naar de watergangen.



4.7 Wonen

De woningtypen in de wijk variëren in vorm en grootte. Diverse straten zijn uitgevoerd in rijwoningen of twee-onder-één kapwoningen of een mix van beide woningtypen. Aan de randen van het plangebied vinden we de vrijstaande woningen terug.



5 Planuitgangspunten

5.1 *Ruimtelijk*

- Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuren;
- Behoud van bebouwingstypologie, -dichtheid en –situering;
- Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering langs de openbare weg.

5.2 *Functioneel*

- Behoud van de aanwezige functiestructuur;
- Behoud van de woonfunctie in het grootste deel van het plangebied

6 Milieuhygiënische aspecten

Het bestemmingsplan “Voorkoop” is grotendeels een beheersplan met een conserverend karakter. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuplanologische aspecten te worden onderzocht. Een aantal aspecten moet echter wel in beeld worden gebracht, ook al wijzigt de bestaande situatie niet. Het betreft voornamelijk de aspecten water, externe veiligheid en archeologie en de wijze waarop met deze aspecten is omgegaan in dit bestemmingsplan.

Voor de ontwikkelingslocaties dienen de verschillende milieuplanologische aspecten wel in beeld te worden gebracht. De ontwikkeling op de locatie Schepenbloempjes wordt nieuw geïntroduceerd in dit bestemmingsplan. De haalbaarheid van deze ontwikkeling wordt in dit hoofdstuk aangetoond.

6.1 Bodemonderzoek

Historie

Voorkoop is een woonwijk in het oostelijke deel van Culemborg. Voorkoop is opgebouwd vanaf begin jaren '70, op voornamelijk agrarische grond met hier en daar een boomgaard.

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).

Deze bodemkwaliteitskaart wordt in het najaar van 2012 vastgesteld in combinatie met een nota Bodembeheer (Nota bodembeheer regio Rivierenland, CSO Adviesbureau, projectcode 09K083, 10 juli 2012).

Op grond van statistische doorrekeningen van alle beschikbare analysegegevens van bodemonsters in het gebied en vergelijkbare gebieden in de regio is Voorkoop ingedeeld in een deelgebied met bodemkwaliteit AW 2000 ("schoon").

Deze bodemkwaliteit is gebaseerd op bodemonderzoeksgegevens op onverdachte percelen. De bodemkwaliteit is niet representatief voor:

- a) Percelen waar zich vroeger boomgaarden bevonden, vanwege algemeen gebruik van bestrijdingsmiddelen;
- b) Percelen waar nog bebouwing van vóór de jaren '70 aanwezig is, bijv. de Catharinahoeve aan Linnaeuslaan 98 en de aan de Weithusen 61-63;
- c) Volkstuincomplex aan de zuidoostzijde (vanwege mogelijk gebruik van bestrijdingsmiddelen);
- d) Paden in de Zump (begin jaren '90 is lokaal in de toplaag asbesthoudende puin toegepast. Deze toplaag is afgedekt. Sindsdien zijn er geen risico's voor de volksgezondheid, maar bij werkzaamheden in de Zump moet hier wel rekening mee gehouden worden);
- e) Gedempte sloten.

Voor locaties a t/m d is aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk om de actuele bodemkwaliteit te kunnen bepalen.

Bij grondwerkzaamheden bij gedempte sloten mag zintuiglijk niet afwijkende grond normaal verwerkt worden in het gebied. Bij zintuiglijke afwijkingen moeten de adviseurs Bodem ingelicht

worden. In overleg wordt dan besloten hoe het werk vervolgd kan worden. Het is niet uitgesloten dat hierbij eerst onderzoek naar het dempingsmateriaal noodzakelijk is.

Beschikbare bodemonderzoeken

Er zijn slechts enkele bodemonderzoeken verricht op Voorkoop. In het algemeen is hierbij geen tot zeer lichte bodemverontreiniging geconstateerd.

Sinds 2009 zijn onder enkele wegen en paden en op de sportvelden wel enkele in situ partijkeuringen verricht. De grond is hierbij in het algemeen als van Aw 2000 -kwaliteit ("schoon") beoordeeld. Een enkele partij is als klasse Wonen (licht verontreinigd) beoordeeld.

Grondwaterkwaliteit

Er zijn weinig grondwatergegevens in Voorkoop bekend. Er is geen aanleiding om een meer dan lichte verontreiniging van het grondwater te verwachten.

Risico op aantreffen niet-gesprongen explosieven

Op Voorkoop zijn geen risico's op het aantreffen van niet-gesprongen explosieven aanwezig.

Bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen

In het algemeen kunnen geen vrijstellingen voor het verrichten van bodemonderzoeken worden verleend.

Luchtkwaliteit

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

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

De wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:

- Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen
- De Regeling niet in betekenende mate bijdragen
- De Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- De regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bepalen wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval als aannemelijk wordt gemaakt dat het project geen grotere toename voor stikstofdioxide en fijn stof veroorzaakt dan 1,2 µg/m³. Als de toename groter is dan valt een project niet binnen die regeling. In de Ministeriële Regeling geldt voor een aantal categorieën van projecten een – getalsmatige – invulling van het begrip NIBM. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten. Als een project binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling NIBM valt dan is geen verdere toetsing nodig. Het project geldt automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het (financiële en administratieve) voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

De luchtkwaliteit in de wijk Voorkoop voldoet ruimschoots aan de grenswaarden zoals die voor stikstofdioxide en fijn stof gelden. De gemiddelde achtergrondconcentratie bedroeg in 2011 voor NO₂ 22,7 ug/m³ en voor fijn stof 26,4 ug/m³. De drukkerre doorgaande wegen in het plangebied waaronder de Thijsselaan en de Linnaeuslaan dragen vanwege de relatief geringe intensiteit (< 3000 mvt's per etmaal) beperkt aan bij.

Voorkoop is een bestaande woonwijk. Voor de categorie Woningbouw is de getalsmatige grens voor het begrip NIBM gelegd op 1.500 woningen indien sprake is van één ontsluitingsweg en op 3.000 woningen indien er sprake is van 2 ontsluitingswegen. Onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het plan worden geen grotere nieuwbouwprojecten voorzien zodat de ontwikkelingsmogelijkheden in het plan niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging en een verdere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen achterwege kan blijven.

6.2 Flora- en Faunawet

Het bestemmingsplangebied Voorkoop herbergt leefgebied van de volgende strikt beschermde soortengroepen: vissen, amfibieën, vleermuizen en broedvogels met jaarrond beschermde verblijfplaats. Het recreatiegebied "De Zump" herbergt mogelijk het leefgebied van de strikt beschermde waterspitsmuis. Plannen en projecten in Voorkoop kunnen leiden tot overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van strikt beschermde soorten. Hiervoor kan een ontheffing en/of kunnen mitigerende en compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Bij sloop en renovatie van bebouwing en het rooien van bomen dient per project te worden nagegaan of nader veldonderzoek naar vleermuizen en/of vogels met jaarrond vaste verblijfplaats noodzakelijk is.

In of nabij Voorkoop liggen geen beschermde gebieden die in de Natuurbeschermingswet 1998 worden benoemd. Ook zijn er in dit plangebied geen gebieden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hieruit kan geconcludeerd worden dat plannen en projecten in Voorkoop geen effecten hebben op beschermde gebieden of de EHS.

Aanbevelingen

Op basis van het conserverende karakter van het bestemmingsplan, de huidige kennis en met inachtneming van de juiste mitigerende maatregelen wordt nader veldonderzoek naar beschermde flora, ongewervelden, amfibieën, vissen en grondgebonden zoogdieren niet noodzakelijk geacht.

Per project in het bestemmingsplangebied dient door een ter zake deskundige beoordeeld te worden:

- Wat zijn de effecten van de ingreep op (strikt) beschermde soorten?
- Is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk?
- Welke mitigerende en/of compenserende maatregelen zijn noodzakelijk?

Gebiedsdekkend inzicht in verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels ontbreekt. Bij sloop en renovatie van bebouwing en het rooien van bomen dient *per project* te worden nagegaan of nader veldonderzoek naar vleermuizen en/of vogels met jaarrond vaste verblijfplaats noodzakelijk is. In het geval dat er grootschalige werkzaamheden (renovatie, isolatie-projecten op wijkniveau etc.) wordt gebiedsdekkend veldonderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen aanbevolen ter onderbouwing van effectbeoordelingen. Indien aan de orde, vergroot een dergelijk onderzoek de mogelijkheden voor het inpassen van maatregelen en daarmee de onderbouwing voor het verkrijgen van een ontheffing of goedkeuring van mitigerende en/of compenserende maatregelen. Inventarisatie van waterspitsmuis is arbeidsintensief en geeft vaak geen uitsluitsel over de afwezigheid van waterspitsmuis.

Bekend is dat waterspitsmuizen zich moeilijk laten vangen in live-traps (Lange *et al.*, 1994). Als waterspitsmuizen niet gevangen worden tijdens het onderzoek, kan niet zonder meer geconcludeerd worden dat ze niet aanwezig zijn. Bij werkzaamheden in De Zump wordt aanbevolen om rekening te houden met de aanwezigheid van deze soort.

6.3 Geur(hinder)

Geurhinder is een sterk onderschat milieuthema. Telkens weer blijkt uit landelijke belevingsonderzoeken dat stank een grote bron van hinder is voor Nederlanders. Ondanks de trendmatige daling van het aantal gehinderden is geurhinder nog steeds een belangrijk aandachtspunt. Bronnen voor stank zijn de industrie, de agrarische bedrijvigheid en het wegverkeer.

De wijk Voorkoop is een gunstige uitzondering op deze regel. Geur- of stankklachten zijn in de afgelopen jaren niet of nauwelijks geuit. Ook de aard van de bedrijven in en direct aangrenzend aan de wijk Voorkoop is zodanig dat stankklachten niet snel zullen voorkomen. Geur(hinder) is gelet op het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan geen thema dat tot wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan dwingt.

6.4 Milieuhinder bedrijvigheid

De wijk Voorkoop is een woonwijk pur sang. Slechts een beperkt aantal andere functies zijn in de wijk aanwezig. Hinder op het gebied van geluid, lucht of stank is dan ook niet aanwezig. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan is het onderwerp milieuhinder door bedrijven dan ook niet relevant.

6.5 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.

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

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.

Risicovolle inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

Het plangebied ligt op meer dan 200 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 is geen sprake van buisleidingen waaraan externe veiligheidsrisico's zijn verbonden.

Conclusie is dan ook dat er geen risico's op het gebied van externe veiligheid aanwezig zijn die belemmerend zijn voor de onderhavige planontwikkeling.

7 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan 'Voorkoop' is voornamelijk een conserverend beheerplan, dat is gericht op het beheer van de bestaande situatie met behoud van de historische waarden en structuren van de woonwijk Voorkoop. Het vormt een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch- planologisch regime is geactualiseerd. Binnen het bestemmingsplan wordt daarnaast een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het voorliggende bestemmingsplan is in financieel opzicht haalbaar omdat er geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

8 Wijze van bestemmen

8.1 *Het juridische plan*

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridische-planologische regeling ten behoeve van de woonwijk Voorkoop.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoording en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

In de volgende paragraaf worden de voorkomende bestemmingen uit dit bestemmingsplan nader toegelicht.

8.2 *Beschrijving van de bestemmingen*

Bedrijf- Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De bouwhoogte is gelimiteerd op de bestaande hoogte. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels beperkingen qua maatvoering opgenomen.

Groen

Op de gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn onder andere groenvoorzieningen, bermen, beplantingen en speelvoorzieningen toegestaan. In deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. Via een aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat bodemwerkzaamheden plaatsvinden waarmee onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de groenvoorziening.

Maatschappelijk

Op de gronden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen zoals educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening toegestaan. Daarnaast is ondergeschikte horeca, gerelateerd aan de maatschappelijke voorzieningen, ontsluitingen in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen binnen deze bestemming toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden gevuld met bebouwing tenzij anders aangeduid door middel van een bebouwingspercentage. Voor zover er bouwwerken geen gebouwen zijnde worden geplaatst, bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2m. Andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn in bouwhoogte beperkt tot 2,5m.

Natuur

Binnen het plangebied vormt De Zump het gebied met de hoogste natuurwaarden. Deze natuurwaarden worden bepaald door de voor stedelijk gebied bijzondere Amfibieënfauna. Ook herbergt De Zump een goede zangvogelgemeenschap. Om deze waarden te kunnen beschermen zijn in de bestemming geen bouwmogelijkheden opgenomen.

Recreatie-Volkstuin

Voor de gronden aangegeven met 'Recreatie - Volkstuin' geldt dat ze bestemd zijn voor volkstuinen met bijbehorende voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het bouwen van een gebouwtje geldt de regel dat één gebouwtje van maximaal 15 m² per volkstuin is toegestaan. Binnen de bestemming is recentelijk een nieuw parkeerterrein ten behoeve van de volkstuinen aangelegd. Voor de locatie van het parkeerterrein is een aanduiding 'parkeren' opgenomen.

Recreatie-Kinderboerderij

Voor de gronden aangegeven met de bestemming 'Recreatie- Kinderboerderij' geldt dat ze bestemd zijn voor de kinderboerderij met bijbehorende voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gronden zijn verder bestemd voor het verbouwen van gewassen in de vorm van biologische tuinbouw als ook in de vorm van volkstuinen.

Sport

De op de verbeelding als 'Sport' aangegeven gronden zijn onder andere bestemd voor sportvelden, kleedlokalen en kantine, een tribune, clubgebouwen en speelterreinen/speelvelden. Binnen de bestemming is één bebouwingsvlak opgenomen. Buiten dit bebouwingsvlak mogen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat het totaal oppervlak niet meer dan 5.000 m² mag bedragen. Ook zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals ballenvangers, tribunes, terreinafscheidingen en lichtmasten binnen deze bestemming mogelijk.

Verkeer

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

Water

Binnen de bestemming 'Water' zijn de gronden aangewezen voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging. De gronden zijn daarnaast bestemd voor de instandhouding en bescherming van de stadsgrachten. Verder zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals bruggen en duikers, toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bruggen en kades) geldt een maximale bouwhoogte van 4m.

Wonen

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn aangewezen voor wonen, tuinen, erven en verhardingen, groen (inclusief speelvoorzieningen), parkeerdoeleinden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid, zoals opgenomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De aangegeven bebouwingstypologieën dienen te worden aangehouden. De woningen of wel hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend balkons, erkers of luifels voorkomen met een beperkte diepte.

Er zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor wat betreft het aantal bouwlagen, de bebouwingstypologie, en voor het overschrijden van het bouwvlak. Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is toegestaan indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Er kan ontheffing verleend worden om een grotere beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte toe te staan.

Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden op de stroomruggen. Hierbij gelden stringente bepalingen wat betreft de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,3 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 500 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden. Alvorens een bouwvergunning 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 en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van gebieden met middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Hierbij gelden beperkingen ten dienste van de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,5 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 1.000 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden. Alvorens een bouwvergunning 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 en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

9 Procedures

9.1 Vooroverleg/ Inspraak

Het bestemmingsplan heeft van 17 januari 2013 tot en met 28 februari 2013 ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens deze periode hebben het Waterschap en de Provincie Gelderland advies uitgebracht. Zij geven aan dat het plan nog aangevuld dient te worden voor wat betreft de regels voor de bestemmingen "Natuur" en "Recreatie-Kinderboerderij". Het Waterschap geeft aan binnen de regels van deze bestemmingen rekening te houden met het aspect water. Ook ziet het waterschap graag een beschrijving van het huidige watersysteem in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van deze adviezen is het bestemmingsplan aangepast.

9.2 Vaststelling

Het bestemmingsplan heeft van ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Het waterschap heeft aangegeven dat de opmerkingen goed verwerkt zijn en stemt in met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. In het gehele bestemmingsplan wordt de term "Stadsboerderij" vervangen door "Kinderboerderij";
2. In de Toelichting wordt toegevoegd aan de beschrijving van de woonwijk "jaren '70 en '80"
3. In de Regels wordt aan artikel 12.3 lid b het woord "bijgebouwen" aangepast naar "aan- en bijgebouwen"
4. Aan de Regels van het bestemmingsplan wordt een binnenplanse ontheffing toegevoegd die het mogelijk maakt om dakopbouwen te realiseren.

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Naar aanleiding van het project "Schapebloempjes" van KleurrijkWonen aan de Schapebloem, worden er enkele kleine wijzigingen doorgevoerd. Het bouwblok wordt iets verruimd en een gedeelte van de woonbestemming wordt bestemd met de bestemming Verkeer.

9.3 Beroep

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld zal het plan wederom ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan is dan vatbaar voor beroep bij de Raad van State. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

10 Bijlage(n) bij de toelichting