Wijzigingsplan

De Bloembedden

Gemeente Culemborg

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Wijzigingsplan

De Bloembedden

Gemeente Culemborg

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:500

Datum:
November 2010

Vastgesteld:
30 november 2010

Projectgegevens:
TOE03-CUL00047-01A
REG03-CUL00047-01A
TEK03-CUL00047-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.0216.bloembedden-VG01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	**Beschrijving bestaande situatie**	**5**
2.1	Ruimtelijk	5
2.2	Functioneel	6
3	**Planbeschrijving**	**7**
3.1	Beeldkwaliteitplan	7
3.2	Stedenbouwkundig plan	7
4	**Beleidskader**	**11**
5	**Milieuhygiënische en planologische verantwoording**	**13**
5.1	Bodem	13
5.2	Geluid	13
5.3	Luchtkwaliteit	13
5.4	Externe veiligheid	14
5.5	Bedrijven en milieuzonering	15
5.6	Kabels en leidingen	16
5.7	Water	16
5.8	Flora en fauna	17
5.9	Archeologie	19
5.10	Cultuurhistorie	21
6	**Juridische planopzet**	**23**
6.1	Plansystematiek	23
6.2	Bestemmingen	23
6.3	Handhaving	24
7	**Haalbaarheid**	**27**
7.1	Financieel	27
7.2	Maatschappelijk	27

Separate bijlagen:

1 Akoestisch onderzoek, Regio Rivierenland, 20 januari 2009, kenmerk: 11.2023.0801/R01
2 Rioleringsplan Oostersingel, Admic, 2 juni 2010.
3 Vleermuizenonderzoek, Croonen Adviseurs, oktober 2009, kenmerk: NAT02-CUL00032-01A.
4 Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, ADC ArcheoProjecten, maart 2009, kenmerk: 1740.
5 Commentaarnota inspraak voorontwerp bestemmingsplan ‘De Bloembedden’

1 Inleiding

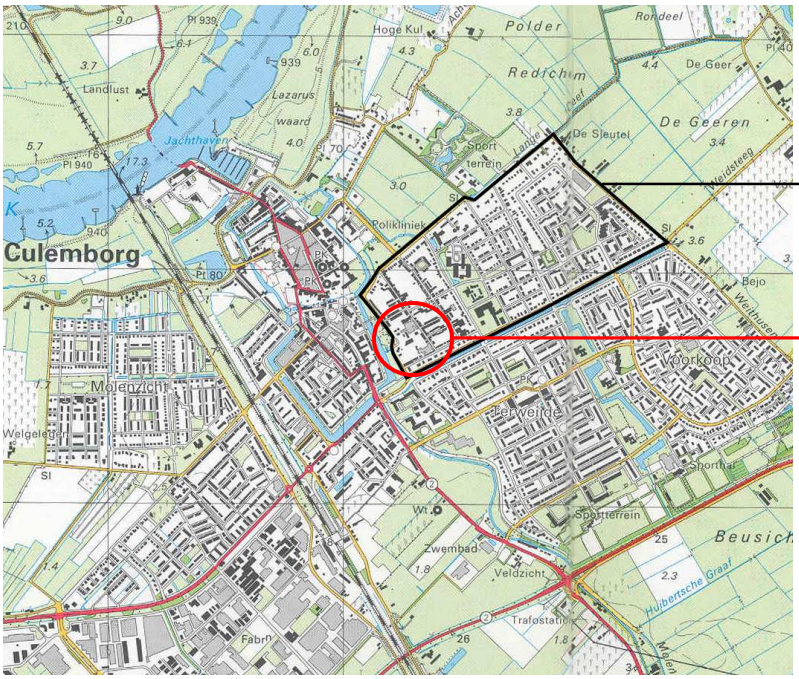
1.1 Aanleiding

Op 12 november 2009 heeft de gemeenteraad van Culemborg het bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen de wijk. Het heeft grotendeels een conserverend karakter. Slechts op één locatie wordt (indirect) de bouw van meerdere nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft de locatie 'De Bloembedden' aan de Tulpstraat in het westen van de wijk.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is in het bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk' gedeeltelijk een directe bouwmogelijkheid en gedeeltelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het noordelijke deel is reeds vergund. Om de ontwikkeling van het zuidelijke deel, voorzien van een bedrijfsbestemming, doorgang te kunnen laten vinden zal een wijzigingsprocedure, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen moeten worden. Daartoe is een wijzigingsplan nodig. Deze rapportage voorziet daarin.

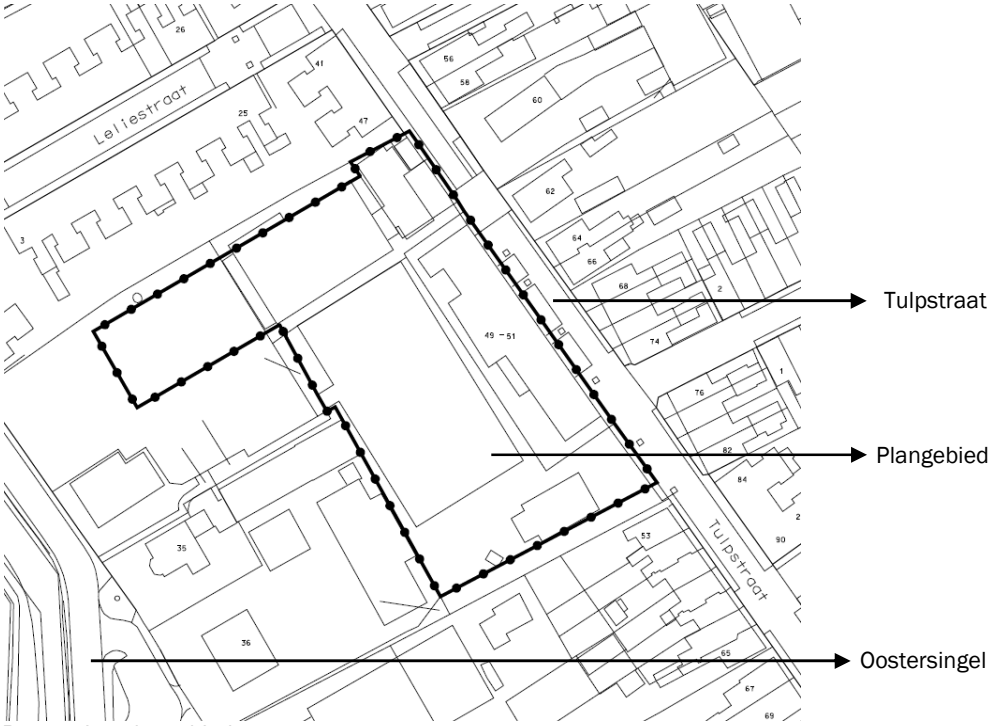
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Tulpstraat in de Bloemenwijk te Culemborg. Op enige afstand ten westen van het plangebied ligt het centrum van Culemborg (beschermd stadsgezicht). De ligging van het plangebied is te zien op de navolgende afbeelding.



Ligging plangebied (bron: ANWB, 2004)

Het plangebied wordt globaal omsloten door de Tulpstraat, Oostersingel, de toekomstige Narcisstraat en de Leliestraat. De plangrens en de namen van de belangrijkste wegen zijn weergegeven op de navolgende afbeelding.



Begrenzing plangebied (bron: gemeente Culemborg)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk'. Dit bestemmingsplan is op 12 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg. Het plangebied heeft hierin een verkeer-, bedrijf- en woonbestemming. De beoogde ontwikkeling, de bouw van meerdere nieuwe woningen is niet rechtstreeks mogelijk binnen deze bestemmingsregeling. In dit bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels voorliggend plan wordt van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt, waardoor de bouw van woningen op deze locatie mogelijk is.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie onderdelen. Het eerste onderdeel betreft de toelichting van dit wijzigingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

Het tweede onderdeel betreft de regels behorende bij het wijzigingsplan. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

Het laatste onderdeel betreft de verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

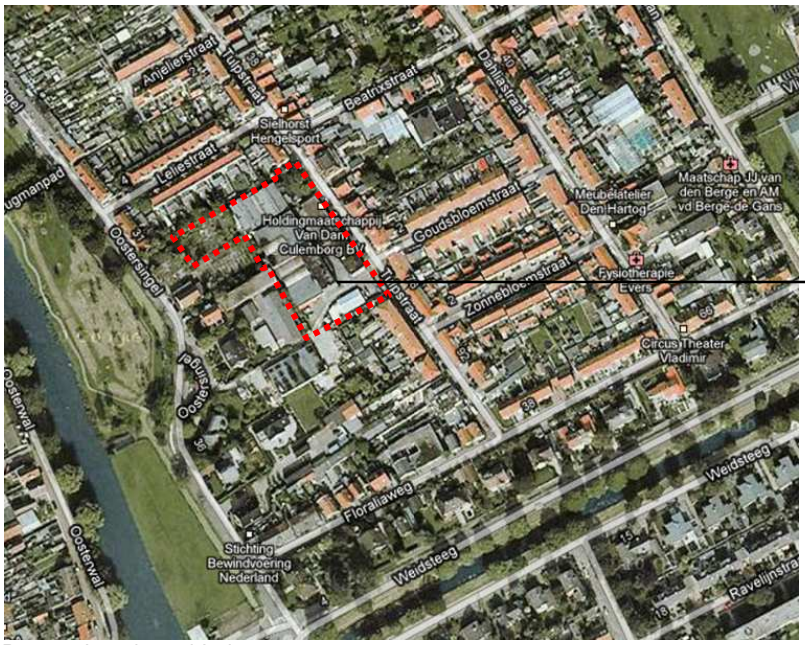
2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een wijzigingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 Ruimtelijk

Het plangebied maakt ruimtelijk onderdeel uit van de Bloemenwijk. Deze wijk is een typische vooroorlogse arbeidersbuurt met een eenvoudig patroon van rechte straten en een symmetrisch straatprofiel. De wijk is optimaal op de autobereikbaarheid ontworpen met voetpaden (trottoirs) langs de straten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn drie bebouwingsstructuren te herkennen. Allereerst liggen ten westen van het plangebied, langs de Oostersingel, relatief grote percelen met daarop vrijstaande woningen (villa's). Deze villa's staan voornamelijk aan de rand van de Bloemenwijk. Ten tweede ligt ten oosten van het plangebied de Tulpstraat. De lintbebouwing langs deze weg kenmerkt zich door (kleine) vrijstaande woningen met representatieve gevels, daklijnen hoofdzakelijk haaks op de weg en het gebruik van overwegend traditioneel en ambachtelijk kleur- en materiaalgebruik. Ten derde ligt ten oosten van het plangebied de Goudsbloemstraat en de Zonnebloemstraat. De bebouwing langs deze wegen wordt gekenmerkt door aaneengesloten voorgevels direct langs de openbare weg en daklijnen parallel aan de weg.



Plangebied

Begrenzing plangebied (bron: gemeente Culemborg)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een afwijkende ruimtelijke structuur. Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing. Binnen de grenzen van het plangebied is momenteel onder andere een kwastenfabriek aanwezig. De bedrijfsbebouwing behorende bij deze fabriek heeft een rommelige en stenige uitstraling.

2.2 Functioneel

In het plangebied was vroeger een meubelfabriek aanwezig. Bestaande uit verschillende bedrijfsgebouwen. Momenteel zijn in het plangebied meerdere bedrijven gevestigd, waaronder een kwastenfabriek.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van hoofdzakelijk woningen.

3 Planbeschrijving

Het onderhavige plan is onderdeel van een grotere ontwikkeling, waarvoor een beeldkwaliteitplan en een stedenbouwkundig plan is opgesteld. Het beeldkwaliteitplan is gericht op de totstandkoming van een goede vormkwaliteit van de gebouwde omgeving en geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus uitgangspunten aan voor het stedenbouwkundig plan.

3.1 Beeldkwaliteitplan

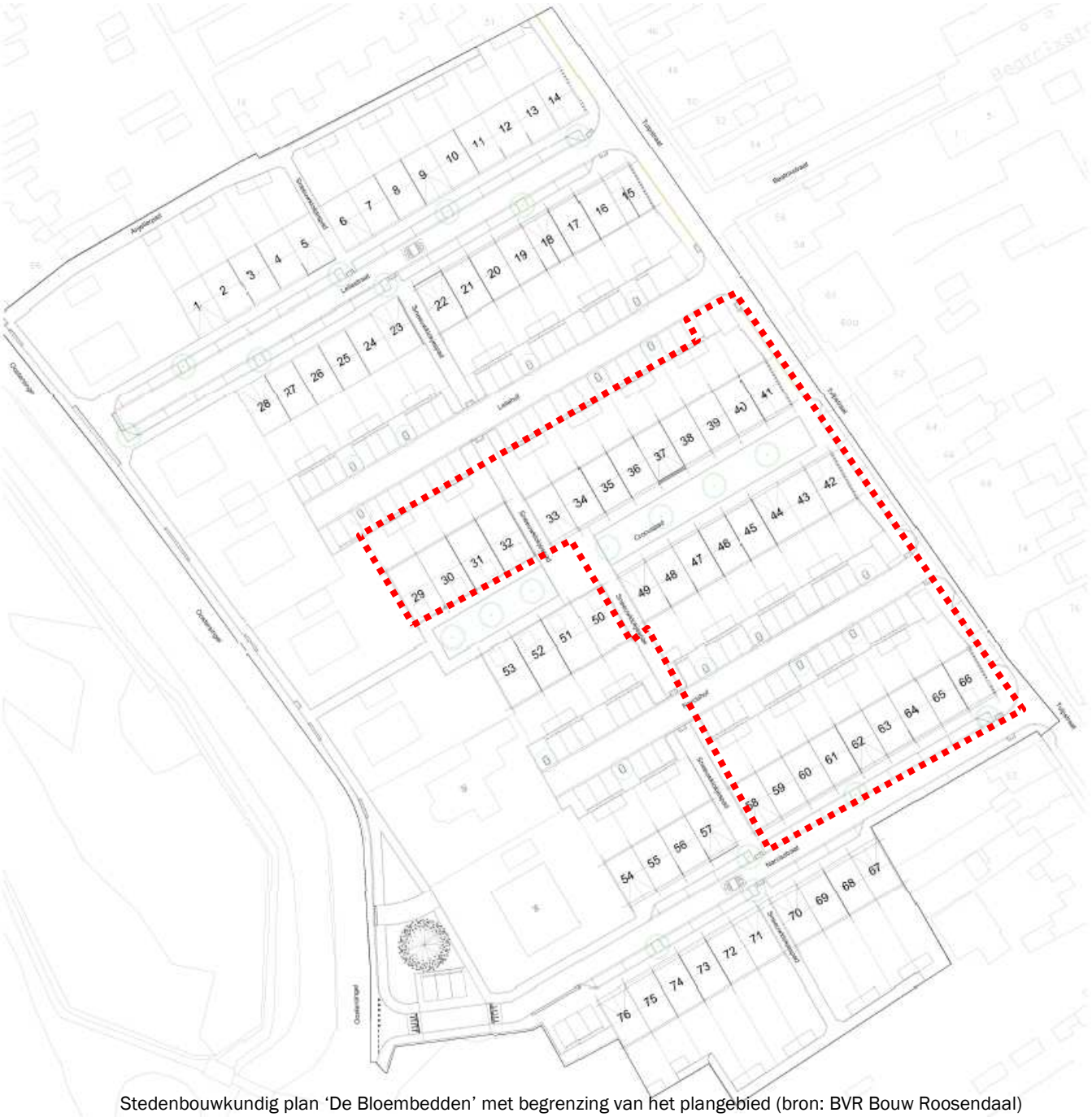
Op basis van het beeldkwaliteitplan gelden voor de herontwikkeling van het plangebied drie belangrijke uitgangspunten. Het eerste uitgangspunt heeft betrekking op de verkaveling. De bestaande verkavelingstructuur (ontginningslijnen) is richtinggevend.
Het tweede uitgangspunt heeft betrekking op het karakter van de bebouwing. In de Bloemenwijk is, zoals in hoofdstuk 2 al aangegeven, sprake van een duidelijk onderscheid in drie bebouwingstypologieën. De vrijstaande woningen op riante percelen aan de kant van de Oostersingel gekenmerkt door een wijds en open karakter. De bebouwing langs de Tulpstraat is nauwer opgezet dan de bebouwing langs de Oostersingel. Er staan vrijstaande woningen, echter van kleinere afmeting en dichter bij de weg. Deze bebouwing heeft een nauw en open karakter. De bebouwing in de stroken tussen de Oostersingel en de Tulpstraat, bestaande uit aaneengebouwde woningen, wordt gekenmerkt door een nauw en dicht karakter. Het derde uitgangspunt gaat in op de verschillende thema's binnen De Bloemenwijk. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in het bebouwingslint langs de Tulpstraat (Tulplint), de villa's langs de Oostersingel (Villasingel) en de rigide structuur van de onderverkaveling tussen de Oostersingel en de Tulpstraat (De Bloembedden).

3.2 Stedenbouwkundig plan

De structuur van het stedenbouwkundig plan is conform bovengenoemde uitgangspunten opgebouwd uit een Villasingel langs de Oostersingel, het Tulplint langs de Tulpstraat en het middengebied tussen de Oostersingel en de Tulpstraat. Dit middengebied (De Bloembedden) beslaat het grootste deel van het plangebied en wordt ingevuld met projectmatig te ontwikkelen grondgebonden eengezinswoningen en seniorenwoningen. Er is sprake van een strakke rooilijn, waarbij de woningen direct tegen de openbare weg liggen. De woningen hebben geen voortuinen, wel achtertuinen. De meest noordelijke woningen in het plangebied zijn gesitueerd aan een woonhof. Daarnaast komen langs de Tulpstraat verbijzonderde kopwoningen, die door hun gevel met entree langs de tulpstraat aansluiten op de bestaande lintbebouwing.

In totaal bestaat de totale ontwikkeling, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan uit 76 woningen en 5 vrije kavels. Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op 30 woningen. Deze woningen hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter en bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De bouwhoogte is afgestemd op de hoogte van de omliggende woningen.

De diepte van de woningen is, met uitzondering van vier woningen aan de westzijde van het plangebied, 10 meter. De vier woningen aan de westzijde van het plangebied hebben een maximale diepte van circa 11 meter. Deze woningen zijn op de verbeelding voorzien van een specifieke bouwaanduiding. Om ook in de toekomst flexibiliteit te behouden en uitbreidingsruimte te creëren aan de achterkant is het bouwvlak 11,5 meter diep.



Stedenbouwkundig plan 'De Bloembedden' met begrenzing van het plangebied (bron: BVR Bouw Roosendaal)

Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het principe van eenvoud en rust. Er is een hiërarchisch verschil tussen de hoofdwegen langs de voormalige ontginningslijnen, de dwarswegen en de centrale groene ader (woonhof). De hiërarchie komt vooral tot uitdrukking in het wegprofiel, de plaatsing van groen en de gekozen materialisatie van de openbare ruimte. Langs de wegen worden bomen geplaatst.

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Deze beleidsmatige afweging heeft ook al plaatsgevonden in het moederplan, maar wordt volledigheidshalve hier toch vermeld.

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal- en gemeentelijk niveau. Er is daarom een analyse uitgevoerd van de beleidsstukken die voor de wijziging van de bestemming relevant zijn. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling in het plangebied hierop inspeelt.

De bestemmingswijziging moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In het Streekplan 'Gelderland 2005' (vastgesteld d.d. 29 juni 2005), dat na 1 juli 2008 is omgevormd tot structuurvisie, kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Het voorliggend wijzigingsplan betreft een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarbij wordt voorzien in de bouw van seniorenwoningen en eengezinswoningen. Deze herontwikkeling past hiermee binnen de nationale en provinciale beleidsuitgangspunten.

Ook op gemeentelijk niveau past de voorgenomen ontwikkeling in het vigerende beleid. Er is door de gemeente Culemborg een Woonvisie opgesteld. Hierin wordt gewezen op intensivering van het stedelijk gebied.

Bovenstaand beleid staat de bestemmingswijziging niet in de weg.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In het kader van het moederplan zijn reeds de verschillende onderzoeken verricht. Volledigheidshalve volgt in de navolgende paragrafen nogmaals een korte verantwoording van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten van toepassing op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat een klein deel van het plangebied dusdanig is verontreinigd dat sanering vereist is. Na sanering van deze verontreiniging zijn er geen belemmeringen voor het beoogde gebruik.

5.2 Geluid

Door middel van voorliggend wijzigingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg.

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Oostersingel en de Weidsteeg. In aansluiting hierop is door Regio Rivierenland een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De geluidsbelasting op de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 63 dB als een hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor het bouwplan hoeft dus geen ontheffingsprocedure voor een hogere grenswaarde te worden gevolgd.

Op grond van voorgaande conclusie kan worden aangenomen dat er ten aanzien van geluid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:
- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van nieuwe woningen. Deze ontwikkeling valt aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In het plangebied komen in totaal 30 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast zijn voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een aantal circulaires van belang, die te zijner tijd worden vervangen door AMvB's waarin risiconormen en een verantwoordingsplicht worden verankerd.

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van de gemeente Culemborg conformeert de gemeente zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een verantwoording met betrekking tot het onderwerp externe veiligheid en een toetsing aan de richtinggevende uitspraken van de EV-visie is bij onderhavige ruimtelijke ordeningsprocedure niet nodig, omdat het wijzigingsgebied niet is gelegen binnen de invloedsgebieden of toetsingszones van de meest risicovolle inrichtingen (Bevi-bedrijven), relevante transportassen (met name A2 en spoorlijn) en buisleidingen (hogedruk aardgasleidingen en brandstofleidingen). Daarnaast is het wijzigingsgebied niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van minder risicovolle inrichtingen, zoals vuurwerkverkooppunten.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Algemeen

De toelaatbaarheid van woningen in het plangebied kan worden gekoppeld aan het begrip milieuzonering. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar.

Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting.

5.5.2 Invloed van de omgeving op het plangebied

Blijkens de verleende milieuvergunningen en het onderzoek ter plaatse, bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven, die gekarakteriseerd kunnen worden als ‘hinderlijk’ voor de directe omgeving.

5.5.3 Invloed van het plan op de omgeving

In het plangebied is momenteel Van Dam Kwastenfabriek gesitueerd. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf worden, teneinde woningbouw mogelijk te maken, beëindigd. Hierdoor is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

5.6 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er behoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

5.7 Water

Het plangebied ligt in de Bloemenwijk. Voor deze wijk geldt, met betrekking tot het watersysteem, het ambitieniveau 'Vasthouden'. Dit is het hoogste ambitieniveau. Dit streefbeeld sluit het meest aan op de duurzaamheidprincipes. Het wateroverschot wordt zo lang mogelijk vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd en is erop gericht geen gebiedsvreemd water in te laten.

Met betrekking tot de (afval)waterketen geldt voor het plangebied het ambitieniveau 'meer brongericht'. Dit is wat einddoel betreft vrijwel gelijk aan het bestaande beleid.

In een informeel overleg is de ontwikkeling in het plangebied met Waterschap Rivierenland besproken. Het waterschap hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
- Gronden die langer dan 5 jaar niet verhard zijn, mogen niet worden geteld als verhard oppervlak.
- 80-90% van de bedrijventerreinen mag worden meegeteld als verhard oppervlak.
- Circa 50% van de tuinen bij de woningen is verhard oppervlak.

Daarnaast wil het waterschap graag het debiet van het water van de afgekoppelde daken, dat loost op de watergang langs de Oostersingel, berekend zien.

Ook de gemeente heeft uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn hierna weergegeven:
- De daken moeten afgekoppeld worden en niet rechtstreeks worden aangesloten op de riolering. Er moet nog nader overleg plaatsvinden over de soort en de kleur van de materialen voor afkoppelen.
- De gemeente stelt twee mogelijkheden voor, voor het afkoppelen van de rijbaan. Indien de rijbaan en het parkeren wordt afgekoppeld dan dient een lamellenput te worden geplaatst, zo niet dan kan de rijbaan worden aangesloten op het vuilwaterriool.
- Het aanleggen van een drainagestelsel moet worden overwogen.

Voor de totale ontwikkeling is een berekening opgesteld, met inachtneming van de bovenstaande uitgangspunten. In de huidige situatie is circa 18.225 m² verhard en in de toekomstige situatie is circa 15.020 m² verhard oppervlak aanwezig.

Rioleringsplan Oostersingel (De Bloembedden)
Door Admic is een rioleringsplan opgesteld voor het bouwplan Oostersingel. De rapportage is als bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

Zoals uit bovenstaande berekening blijkt dat de hoeveelheid verhard oppervlak afneemt met circa 3.250 m². Compensatie van verhard oppervlak is derhalve niet aan de orde. Dit betekent overigens niet dat geen rioleringsplan gemaakt hoeft te worden. In dit geval is, vanwege de beschikbaarheid van voldoende oppervlaktewater, voor het plangebied gekozen voor een volledig gescheiden rioleringssysteem.

RWA riolering
Om te voldoen aan de lozingseisen is rekening gehouden met de mogelijkheid van plaatsing van een lamellenfilter. De afvoer door de lamellenfilter dient te worden begrensd op 21 l/seconde. Verder voldoet het ontworpen systeem aan de normen.

DWA riolering
De nieuwe riolering wordt rechtstreeks aangesloten op het gemeentelijk riool in de Oostersingel en Tulpstraat en wordt daarmee onderdeel van het totale gemengde rioleringssysteem. De berging bedraagt circa 18,6 m³ en voldoet.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft in augustus 2008 een veldverkenning en een literatuuronderzoek plaatsgevonden. In de navolgende paragrafen komen de conclusies hieruit ter sprake.

5.8.2 Beschermde gebieden

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

5.8.3 Beschermde soorten

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in het kilometerhok (144-440) waarin het plangebied ligt een aantal beschermde soorten is aangetroffen zoals enkele zoogdieren, vaatplanten, amfibieën en broedvogels.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn aangetroffen. Dit betreft:
- een groot aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten en daarnaast de waterspitsmuis en enkele vleermuissoorten zoals gewone baardvleermuis, gewone en ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, watervleermuis en rosse vleermuis;
- een groot aantal algemene vogelsoorten;

- de in de regio relatief algemene rugstreeppad en kamsalamander, naast de zeldzamere heikikker en poelkikker;
- de vooral tot sloten beperkte vissoorten grote en kleine modderkruiper en daarnaast de bittervoorn;
- de libel rivierrombout en oude waarnemingen van de dagvlinder rouwmantel;
- beschermde soorten uit andere soortgroepen zoals dagvlinders zijn niet aangetroffen.

Op de internetsite www.waarneming.nl zijn in de omgeving van het onderzoeksgebied (< 1 km) waarnemingen geregistreerd van ondermeer de streng beschermde libel rivierrombout en van de muurplanten steenbreekvaren en tongvaren.

Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens is naar verwachting in het plangebied vooral sprake van algemene soorten, waarvan overigens een deel wel beschermd is. Te noemen zijn broedvogels en algemene zoogdiersoorten, waaronder vleermuizen.

Vogels
Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Vleermuizen
Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, holen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op voorliggende planlocatie zijn echter geen (voor vleermuizen geschikte) gaten, holen of scheuren aangetroffen in de te kappen bomen.

Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering of op zolders. De bedrijfsgebouwen in het plangebied bieden veel mogelijkheden voor vleermuisverblijfplaatsen. Gezien de aard van de bebouwing en de ligging in het omgevende landschap is er een grote kans op vleermuisverblijfplaatsen. Zonder uitgebreid onderzoek is de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing niet uit te sluiten. Derhalve geniet een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te verwijderen bebouwing de aanbeveling. Indien er geen vleermuizen in de bebouwing worden geconstateerd, dan zijn er geen problemen met betrekking tot de Flora- en faunawet aan de orde. Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk.

Het plangebied is tevens geschikt als foerageergebied (jachtgebied). Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats.

Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over, tevens blijf het onderzoeksgebied grotendeels geschikt als foerageergebied. Waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het onderzoeksgebied niet in het geding zijn.

Conclusie
De ruimtelijke ingreep heeft naar verwachting consequenties voor de beschermde soorten. Er wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen. Indien uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat geen belangwekkende soorten aanwezig zijn, dan zijn geen belemmeringen aan de orde. In andere gevallen dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd.

5.8.4 Aanvullend vleermuizenonderzoek

In navolging op bovenstaande conclusie is door Croonen Adviseurs een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Hierna worden kort de conclusies weergegeven.

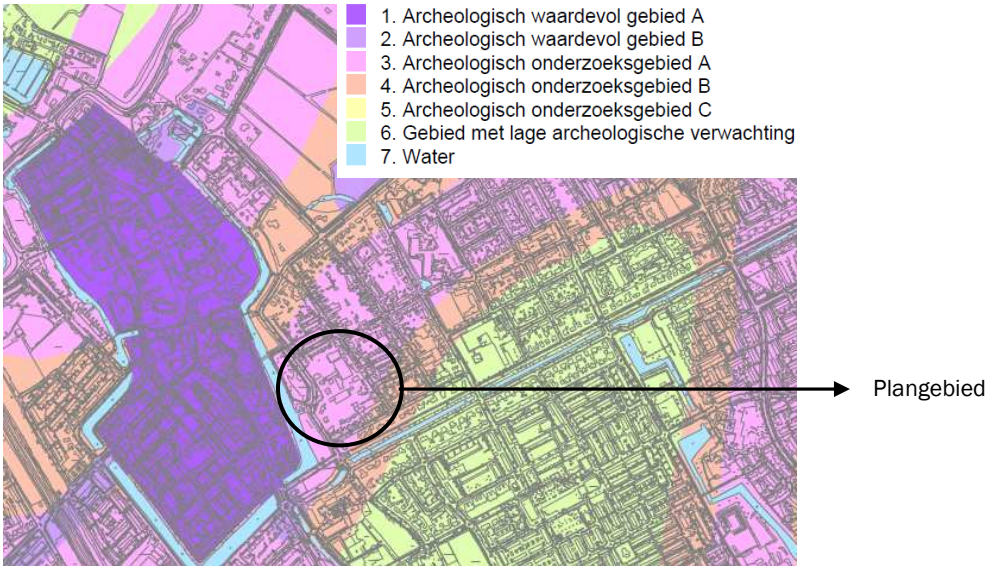
Op basis van het uitgevoerde vleermuizenonderzoek kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied geen vleermuisactiviteiten zijn vastgesteld waarop de uitvoering van de voorgenomen plannen verstorend zal werken. Er zijn vier soorten vleermuizen vastgesteld, de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de watervleermuis en de meervleermuis. Alleen de gewone dwergvleermuis is binnen de grenzen van het plangebied foeragerend waargenomen. De overige soorten zijn alle waargenomen boven en nabij de waterloop langs de groenstrook. De kraamkolonie bevindt zich in een huis dat buiten het plangebied is gelegen. Op de grens van het plangebied is zeer kort een roepend mannetje van de gewone dwergvleermuis waargenomen.

In alle redelijkheid mag verwacht worden dat de realisatie van het plangebied weinig of geen invloed zal hebben op de activiteiten van de dwergvleermuizen binnen het plangebied.

5.9 Archeologie

Het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie is vastgelegd in het Archeologisch Beleidsplan Culemborg. Op basis van een gemeentedekkende waarden- en verwachtingenkaart, die een overzicht geeft van de aanwezige en verwachte archeologie, 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.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Culemborg

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart (zie voorgaande afbeelding) aangemerkt als Archeologisch waardevol gebied A. Dit zijn gebieden met een hoge archeologische verwachting (stroomruggen). Binnen deze gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor ontwikkelingen met een verstoringsoppervlakte groter dan 500 m² of een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm.

De werkzaamheden binnen het plangebied hebben betrekking op de bouw van meerdere nieuwe woningen. Hierbij is de verstoringsoppervlakte groter dan 500 m². Ook de verstoringsdiepte is meer dan 30 cm. Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

In aansluiting hierop is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd.

In dit onderzoeksrapport wordt geadviseerd om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Vanwege de landschappelijke waarde van het plangebied verdient het aanbeveling nader landschappelijk onderzoek te doen naar de restgeul. Dit is echter niet verplicht. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

5.10 Cultuurhistorie

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

De visie op cultuurhistorie uit zich in drie hoofddoelstellingen:

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. Maar ook andere delen van de stad dragen bij aan Culemborgs' gevarieerde historische karakter: het Culemborg buiten de grachten is het andere gezicht van Culemborg. Het is minder bekend, maar heeft zijn eigen waarden. Ook buiten de singels zorgt de gemeente voor integratie van het gemeentelijke beleid dat betrekking heeft op de omgeving en waar cultuurhistorische waarden een rol spelen.

Begin 20ste eeuw kreeg Culemborg zijn eerste seriematige uitbreiding buiten de stadsgrachten: langs de singels en verrezen enerzijds vrijstaande woningen en villa's en anderzijds rijtjes arbeiderswoningen, bijvoorbeeld de Bloemenwijk. De rijtjeswoningen waren veelal voor de arbeiders in de zich ontwikkelende industrie. Het is te verwachten dat in de komende tijd vooral in het gebied buiten en aan de rand van het beschermde stadsgezicht gezocht zal worden naar mogelijkheden voor woningbouw. Bij de nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden zullen we alert moeten zijn op de cultuurhistorische waarden die er aanwezig zijn.

In het plangebied komen geen monumentale gebouwen en bouwwerken voor. Er is derhalve geen beschermende regeling opgenomen.

6 Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied De Bloembedden.

Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten (de Wro en Bro zijn met ingang van 1 juli 2008 in werking getreden). Daarnaast is voor het wijzigingsplan aangesloten het moederplan 'De Hond/Bloemenwijk', welk aansluit bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008, versie 24 december 2008).

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

6.2.1 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor onder andere groenvoorzieningen, bestaande nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bestaande parkeervoorzieningen en voorzieningen voor langzaamverkeer.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor met name voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Binnen de bestemming mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht met een maximaal oppervlak van 20 m².

6.2.3 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van aaneengebouwde woningen. Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
Voor alle type bouwwerken zijn nadere regels opgenomen die in lijn zijn met het moederplan 'De Hond/Bloemenwijk'.

Binnen de bestemming zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het gebruik van de woning voor een aan-huis-verbonden beroep tot een maximum beroepsvloeroppervlak van 90 m².

6.2.4 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 aanlegvergunningenstelsel alsmede een sloopvergunningenstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van grondbewerking en de aanleg van verhardingen en leidingen en/of ongewenste sloop plaatsvindt.

6.2.5 Overige bepalingen

Naast de bestemmingen zijn in de planregels ook enkele inleidende, algemene en overgangs- en slotregels opgenomen.

6.3 Handhaving

Een bestemmingsplan, of in dit geval een wijzigingsplan 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.

Voorkomen moet worden, dat er (uitgebreide/gedetailleerde) regelgeving ontstaat, waarvan de noodzaak tot handhaving niet wordt onderschreven. Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een wijzigingsplan valt onder het begrip 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'.

In het voorliggende wijzigingsplan zijn regels opgenomen, die zijn op te splitsen in bouw- en gebruiksregels. In de bouwregels 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 doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het wijzigingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

De realisering van het beoogde plan is een particulier initiatief. De bouw en exploitatie ervan zullen voor de gemeente Culemborg geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de plannen, gericht op realisering van de woningen, komen geheel voor rekening van de particulier. Hiertoe is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarnaast is er ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpwijzigingsplan 'De Bloembedden' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Verder heeft het plan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om reacties in te dienen. Binnen de termijn zijn 3 reacties ingediend, waarvan alleen de reactie van het Waterschap heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de als bijlage bijgevoegde Commentaarnota zijn de ingediende reacties samengevat en beantwoord.

7.2.2 Ter inzage legging

Het ontwerpwijzigingsplan 'De Bloembedden' heeft van 30 september 2010 tot en met 11 november 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2.3 Vaststelling

Op 30 november 2010 heeft de gemeenteraad van Culemborg het wijzigingsplan 'De Bloembedden' ongewijzigd vastgesteld.