

Bestemmingsplan

Chopinplein

Gemeente Culemborg



Bestemmingsplan

Chopinplein

Gemeente Culemborg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

september 2013

Vastgesteld:

26 september 2013

Projectgegevens:

TOE03-0251841-01A

REG03-0251841-01A

TEK03-0251841-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0216.BPChopinplein-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

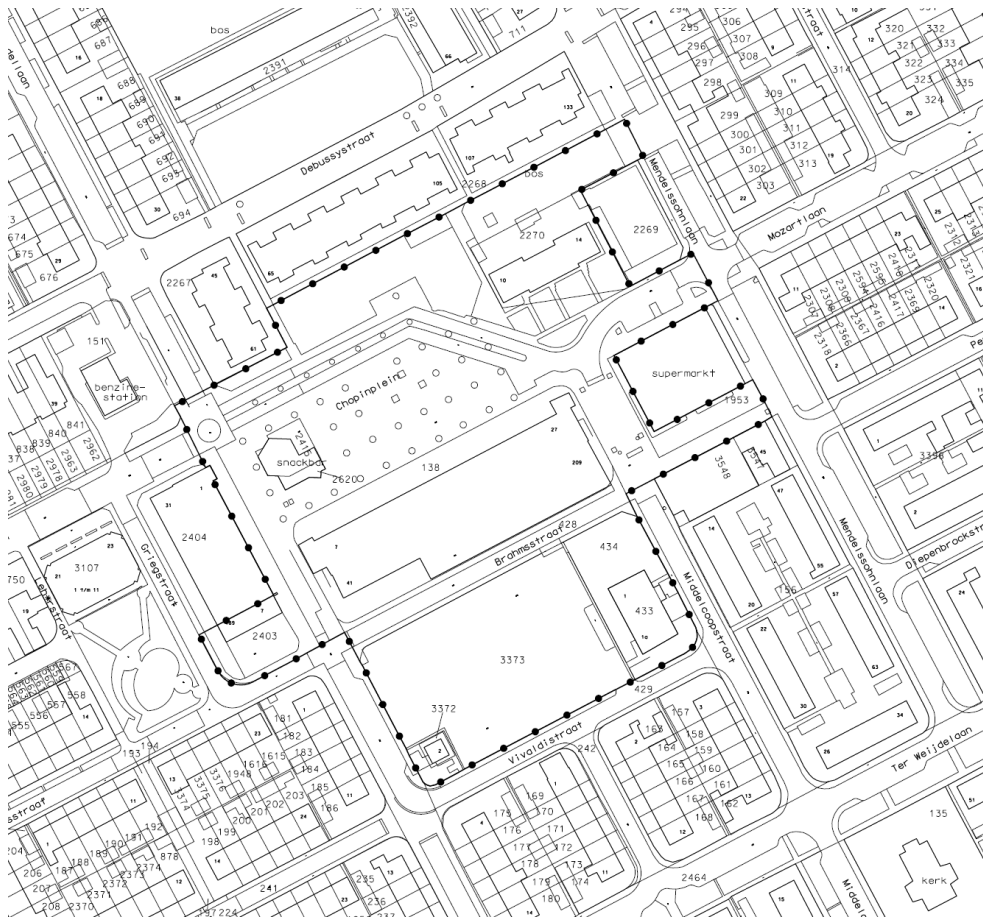
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Het initiatief	7
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	13
3	Beleidskader	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.4	Conclusie	19
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	25
4.6	Kabels en leidingen	25
4.7	Verkeer	25
4.8	Water	27
4.9	Flora en fauna	27
4.10	Archeologie	28
5	Juridische planopzet	31
5.1	Plansystematiek	31
5.2	Bestemmingen	31
6	Haalbaarheid	33
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï: Bestemmingsplan Chopinplein, Culemborg, Regio Rivierenland, 28 oktober 2011
2. Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Chopinplein: Geluidwering appartementen Beethovenlaan 21-23 (hoek Griegstraat), Culemborg, Regio Rivierenland, 25 januari 2012
3. Verkeerseffect programma Chopinplein, Goudappel Coffeng, 29 augustus 2011
4. Tankstation Händellaan 37, onderzoek naar de effecten van het 'programma Chopinplein', BZO Tankstations, 20 oktober 2011
5. Rioleringsplan en waterparagraaf Herinrichting Chopinhof, DHV, november 2011
6. Notitie quickscan en nader onderzoek Chopinplein Culemborg 2012, Bureau Waardenburg bv, 15 augustus 2012
7. Nota inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Chopinplein', Gemeente Culemborg, maart 2013
8. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Chopinplein', gemeente Culemborg, augustus 2013



Begrenzing plangebied



Luchtfoto van de flat in zijn omgeving

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Chopinplein ligt centraal in de wijk Terweijde in Culemborg. Aan dit plein bevindt zich een dubbele flat in zeven bouwlagen met een markante loopbrug. Deze flat vormt het hart van de wijk. In de plint van de flat bevindt zich een gevarieerd winkelaanbod met onder andere een supermarkt. Dit ensemble is omgeven door eengezinswoningen met een kap. De wijk is gebouwd in de jaren '60 van de vorige eeuw. Aan de zuidzijde (Vivaldiplein) bevindt zich het overgrote gedeelte van de parkeerplaatsen.

De gemeente Culemborg, de woningcorporatie Kleurrijk Wonen en een ontwikkelaar hebben de handen ineen geslagen om het gebied rondom de flat integraal op te waarderen. De gemeente wil graag de openbare ruimte rondom het Chopinplein opwaarderen om de verblijfskwaliteit en toegankelijkheid te vergroten. De ontwikkelende partij heeft als hoofddoel een uitbreiding van commerciële ruimten te realiseren.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld (Franz_Ziegler, december 2011). Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het verplaatsen van het winkelplein van de noordkant naar de zuidkant van de flat. Hiertoe wordt de oriëntatie van de winkels 180 graden gedraaid, waardoor de puien aan de zuidzijde komen te liggen. Aan de zuidzijde wordt direct voor de winkels een nieuwe wandel- en fietsboulevard gerealiseerd. Een deel van de bestaande uitbouwen van de winkels aan de zuidzijde wordt gesloopt om meer ruimte te maken voor de boulevard en het parkeren. Al het parkeren wordt aan de zuidzijde geconcentreerd.

Aan de noordzijde wordt het detailhandelsprogramma uitgebouwd over het voormalige Chopinplein en worden twee woonblokken toegevoegd: één op de huidige locatie van een gebouw van Stichting Prezzent (sloop/nieuwbouw) en één nieuw gebouw ten noorden van de huidige snackbar (die verhuist naar een nader te bepalen plek). Tussen de twee nieuwe woonblokken in het plangebied wordt een semi-openbare binnentuin gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Op de pagina hiernaast is de begrenzing van het plangebied weergegeven, evenals een luchtfoto van de flat in zijn omgeving.

Het plangebied bevindt zich centraal in de wijk Terweijde, in het zuidoosten van Culemborg.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de woningen aan de Debussystraat. De westelijke plangrens wordt deels gevormd door het bestaande gedeelte van de flat aan de Verdijkstraat en deels door de Verdijkstraat zelf. De Vivaldilaan vormt de zuidelijke grens en de oostgrens wordt gevormd door de Middelcoopstraat en enkele gebouwen aan de Mendelssohnlaan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Terweijde'. Dit bestemmingsplan is op 8 februari 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg en op 3 augustus 2011 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Gemengd gebied', 'Verkeer en verblijf' en 'Nutsvoorzieningen'.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dient voor de beoogde ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

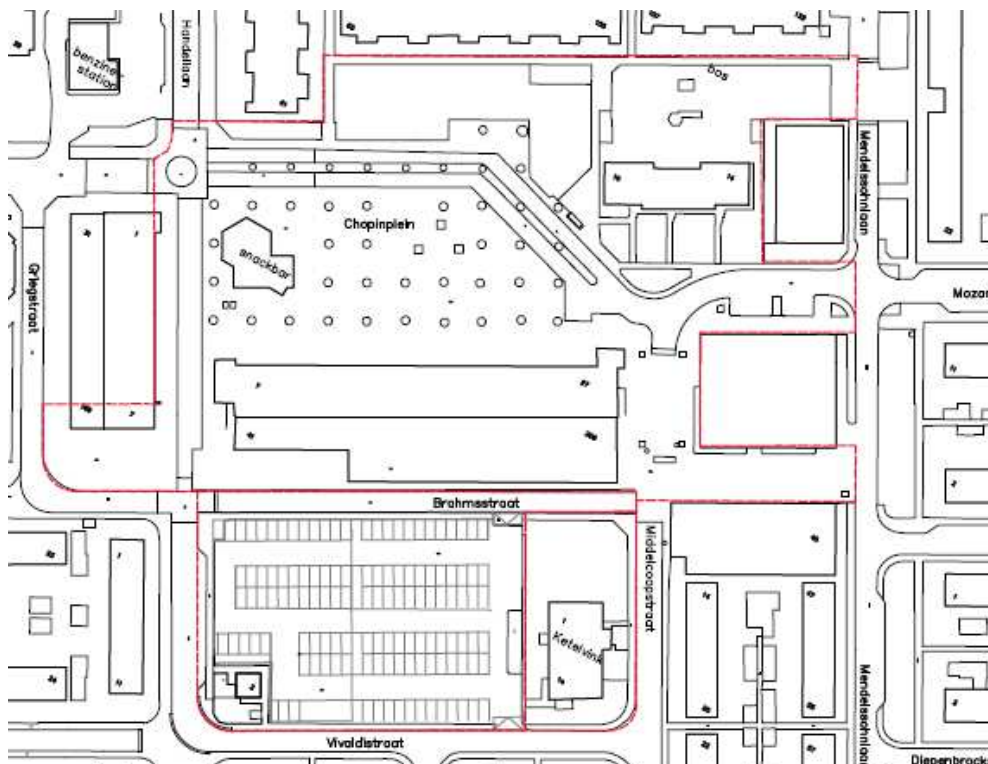
Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.



Bestaande situatie Chopinplein



Nieuwe situatie Chopinplein

2 Planbeschrijving

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

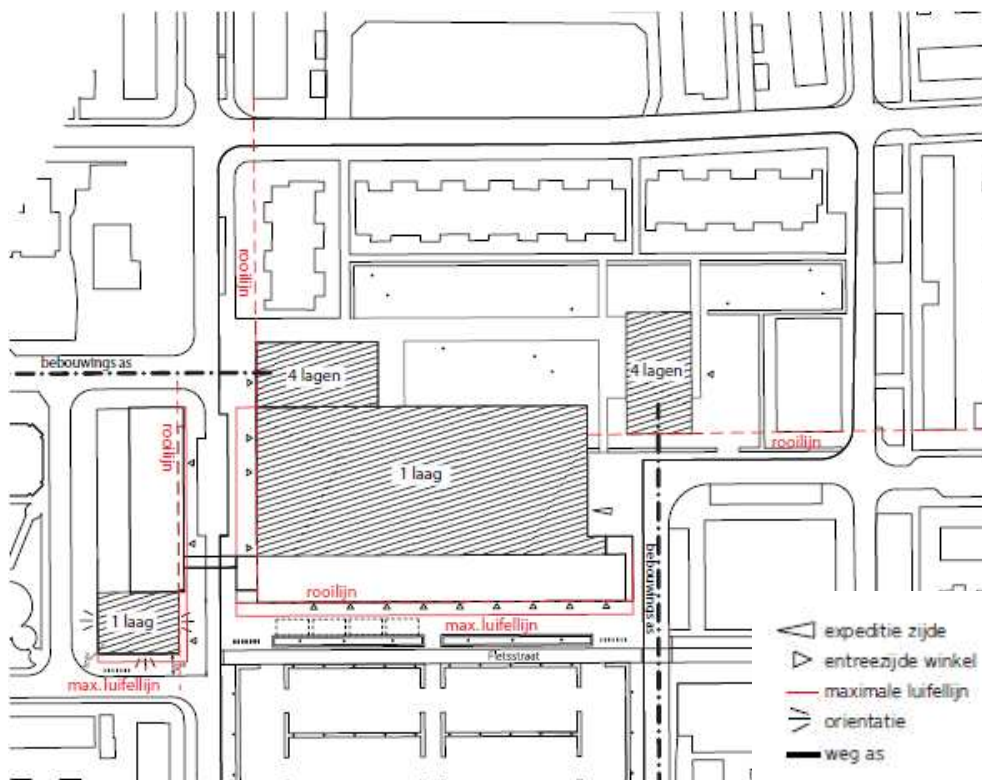
2.1 Bestaande situatie

Van oorsprong groeiden de nederzettingen langs de Lek in noord-zuidrichting, haaks op de Lekdijk. Dit geldt ook voor Culemborg. Vanaf de komst van de spoorlijn vanuit Utrecht richting 's-Hertogenbosch manifesteerde de groei van Culemborg zich vooral in oost-westrichting. Samen met de A2 vormt het spoor een sterke noord-zuidrichting, waardoor de richting dwars daarop parallel aan de Lekdijk - Wethouder Schoutenweg en N320 -, de belangrijkste groeirichting van de stad is gaan vormen.

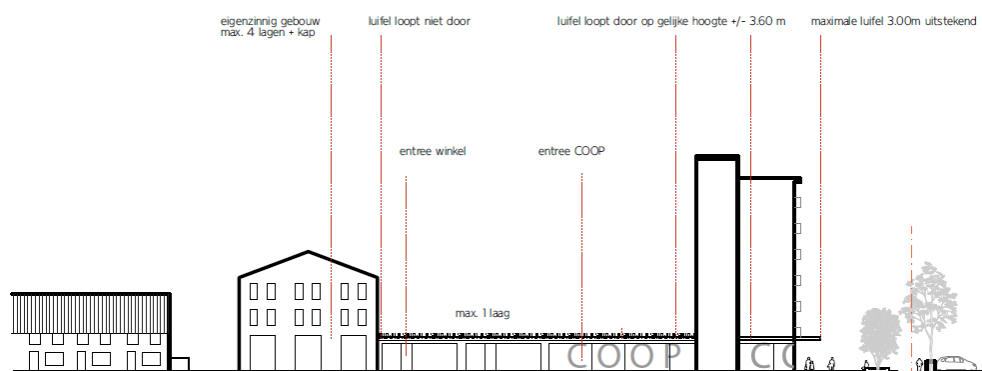
De wijk Terweijde bevindt zich aan de oostzijde van het spoor. Terweijde kan gekarakteriseerd worden als een typische woonwijk uit de jaren 60 van de vorige eeuw. De wijk wordt gekenmerkt door een rechthoekig stratenpatroon, gericht op een goede bereikbaarheid per auto. Er is sprake van royale wegprofielen met een strooksgewijze opzet (voetpad, parkeren, rijbaan, groen, voetpad), royale groenstructuren en scheiding van functies. Er is weinig differentiatie binnen de bebouwing. De bebouwing komt overwegend voor in grote dichtheden (grote kwantiteit om te voldoen aan de vraag in het kader van de wederopbouw): veel rijtjeshuizen en gestapelde bebouwing.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt centraal in de wijk Terweijde. In het plangebied bevindt zich een bijzondere ensemble in de vorm van een dubbele zeven-laagse flat (in een haak) met een markante loopbrug. Open galerijen overbruggen de twee flanken van de flat en markeren de loopbrug. Deze loopbrug heeft stedenbouwkundige kwaliteiten en versterkt de oriëntatie in de wijk. In de plint van de flat bevindt zich een gevarieerd winkelaanbod, waaronder de supermarkt Coop. Direct ten oosten van de flat staat een gebouw waarin de Marskramer is gevestigd.

De flat is georiënteerd op het Chopinplein. Aan dit plein bevinden zich de entrees van de winkels. Het Chopinplein is nu een parkeerplein met een geringe verblijfskwaliteit. Hier vindt ook de bevoorrading van de winkels plaats en is sprake van rommelige uitstallingen van emballage. Op het Chopinplein bevindt zich een snackbar. Aan de oostkant van het Chopinplein staat een gebouw van de Stichting Prezzent. Hierin zijn enkele groepswoningen en zorgappartementen gevestigd. Aan de zuidzijde van de flat ligt het Vivaldiplein. Ook dit plein wordt gebruikt om te parkeren.



Stedenbouwkundige richtlijnen



Aanzicht vanaf de Verdijkstraat en richtlijnen

Dit is eveneens een plein met een geringe verblijfskwaliteit (bevoorrading, uitstalling). Ten oosten van het Vivaldiplein, aan de Middelcoopstraat, bevindt zich de 'Ketelvink': het clubgebouw van de Natuur- en Vogelwacht Culemborg en de stichting Radio Culemborg. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is omgeven door eengezinswoningen met een kap.

2.2 Het initiatief

2.2.1 De opgave

De gemeente Culemborg wil in samenwerking met een ontwikkelaar en een woningcorporatie het gebied rondom de flat integraal opwaarderen. Het doel van de gemeente is om de verblijfskwaliteit en toegankelijkheid van het Chopinplein te vergroten. De ontwikkelaar heeft als hoofddoel een uitbreiding van commerciële ruimten te realiseren. De woningcorporatie wil in dit gebied zorg dragen voor meer sociale woonhuisvesting.

2.2.2 Het stedenbouwkundig plan

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld (Franz_Ziegler, december 2011). Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het verplaatsen van het winkelplein van de noordkant naar de zuidkant van de flat. Door de winkels 180 graden te draaien en met hun entree op de zonnige kant aan het Vivaldiplein te positioneren, worden zowel de vestigingsvoorwaarden van de winkels verbeterd als de verblijfskwaliteit van het nieuwe plein. Direct voor de winkels komt een brede wandel- en fietspromenade. De promenade biedt ruimte aan de loop tussen de twee 'trekkers' van het winkelcentrum; de Coop en de Marskramer. Hiertussen bevindt zich een serie winkelunits. Een deel van de bestaande uitbouwen van de winkels aan de zuidzijde wordt gesloopt om meer ruimte te maken voor de boulevard. De omslag van de winkels maakt het mogelijk dat de bestaande supermarkt structureel kan uitbreiden over het Chopinplein aan de noordzijde. De snackbar op het Chopinplein zal verdwijnen. Deze krijgt een nieuwe plek in het plan. Ook het gebouw van de Stichting Prezzent wordt gesloopt. Aan de noordzijde van het plangebied worden twee woonblokken toegevoegd: één ten noorden van de huidige snackbar en één op de huidige locatie van het gebouw van Stichting Prezzent.

In de woonblokken worden appartementen gerealiseerd. Tussen de twee nieuwe woonblokken wordt een rustig, lommerrijk gebied gecreëerd in de vorm van een semi-openbare binnentuin.

Al het parkeren wordt aan de zuidzijde op het Vivaldiplein geconcentreerd. Dit gebied wordt groen ingericht en krijgt een grotere capaciteit parkeergelegenheid. Op het vernieuwde parkeerplein staan de geparkeerde auto's straks tussen de hagen en bomen. De hagen nemen het zicht weg van de vele auto's en geven een aangenaam groen beeld. De Verdistraat krijgt aan de zijde van de korte flat ook winkels en een entree van de supermarkt. Hiermee wordt dit deel van de Verdistraat opgewaardeerd tot een echte winkelstraat. De loopbrug blijft stedenbouwkundig als oriëntatiepunt van belang, en vormt straks het hart van het nieuwe winkelplein.

2.2.3 Bebouwing

De twee appartementengebouwen staan in de as van respectievelijk de Beethovenlaan en de Middelcoopstraat. Beiden zijn een 'kurk op de fles'. Hiermee versterken zij o.a. het besloten karakter van de achterliggende tuin en geven de gebouwen een stevige stedenbouwkundige positie.

De Verdijkstraat heeft een duidelijke rooilijn die gelijk valt met de zijgevel van de bestaande flat. De uitbreiding van de supermarkt mag maximaal één laag hoog worden, met een maximale hoogte van 4,5 meter. Ter plaatse van de laad- en losdeuren (docks) geldt een maximale hoogte van 5,0 meter. Door de uitbreiding ontstaat er een doorgaande winkelpint. Entrees van winkels en woningen aan de Verdijkstraat versterken het winkelkarakter van de straat. Aan het Vivaldiplein komt een tweede entree van de supermarkt.

De mogelijk te realiseren luifel aan de zuidzijde van de winkelpint mag maximaal 3 meter uitsteken en geeft duidelijk richting aan het blok. De luifel wordt als het ware de hoek om doorgetrokken langs de Verdijkstraat. De luifel loopt hier door over de gehele winkelpint.

Ook aan de nieuwe bebouwing aan de korte flat is de mogelijkheid een luifel te realiseren. De uitbreiding van de korte flat staat gelijk aan de huidige rooilijn van de terugliggende pint van de flat. De uitbreiding vormt de kop van de flat en is tweezijdig georiënteerd.

2.2.4 Openbare ruimte

De nieuwe winkelpromenade is een bijzondere openbare ruimte. Het is een plek om prettig je boodschappen te doen en kort te verblijven voor een lunchbroodje of een ijsje op een zomeravond. Het winkelgebied biedt ook ruimte aan marktkramen/-wagens. Om de ambitie waar te maken wordt de winkelpromenade ingericht met hoogwaardig bestratingsmateriaal en is specifiek straatmeubilair in deze zone gewenst. Overige inrichtingsmaterialen dienen aan te sluiten op de bestaande situatie. De fietser/voetganger en auto dienen voor de verkeersveiligheid duidelijk van elkaar te worden gescheiden. Hiervoor wordt een tweerichtingsfietspad aangelegd op de winkelpromenade. Het plaatsen van meubilair tussen het fietspad en het wandelgebied helpt de verkeersstromen verder te ontmengen.

De looproute over het parkeerterrein wordt duidelijk gemarkeerd door een afwijkende bestrating. Het groen ingerichte parkeerterrein wordt gekenmerkt door stevige hagen en transparante bomen van de 2^{de} of 1^{ste} grootte. Om de drie randen van het parkeerplein te markeren worden robuustere soorten bomen rondom het terrein geplant. Deze staan zo mogelijk in een grasstrook. Waardevolle bestaande bomen worden ingepast of verplant. Laden en lossen wordt middels een duidelijke markering op de verharding aangeduid om onduidelijke situaties te voorkomen.

Om de Verdijkstraat meer bij het winkelgebied te betrekken worden hier de stoepen verbreed ten opzichte van de huidige situatie.

2.2.5 De wijktuin

Het voormalige Chopinplein wordt herontworpen tot wijktuin. De wijktuin is een collectieve tuin in eigendom van woningcorporatie KleurrijkWonen. De omsloten tuin is een verborgen tuin in het midden van de wijk. De bewoners van de zorgappartementen beheren deels hun eigen tuin als dagbesteding. Deze kan naar eigen wens worden ingericht. De tuin kan 's avonds worden afgesloten. Overdag kunnen buurtbewoners via logische routes door de tuin de winkels bereiken. Dit geeft een grote meerwaarde aan de tuin in het routenetwerk van de wijk. De collectieve tuin sluit aan bij de traditie van Culemborg dat meerdere geslaagde collectieve tuinen kent in de wijk Lanxmeer. De tuin wordt omkaderd door hagen, hekwerken en duidelijke poorten.

2.2.6 Verkeer

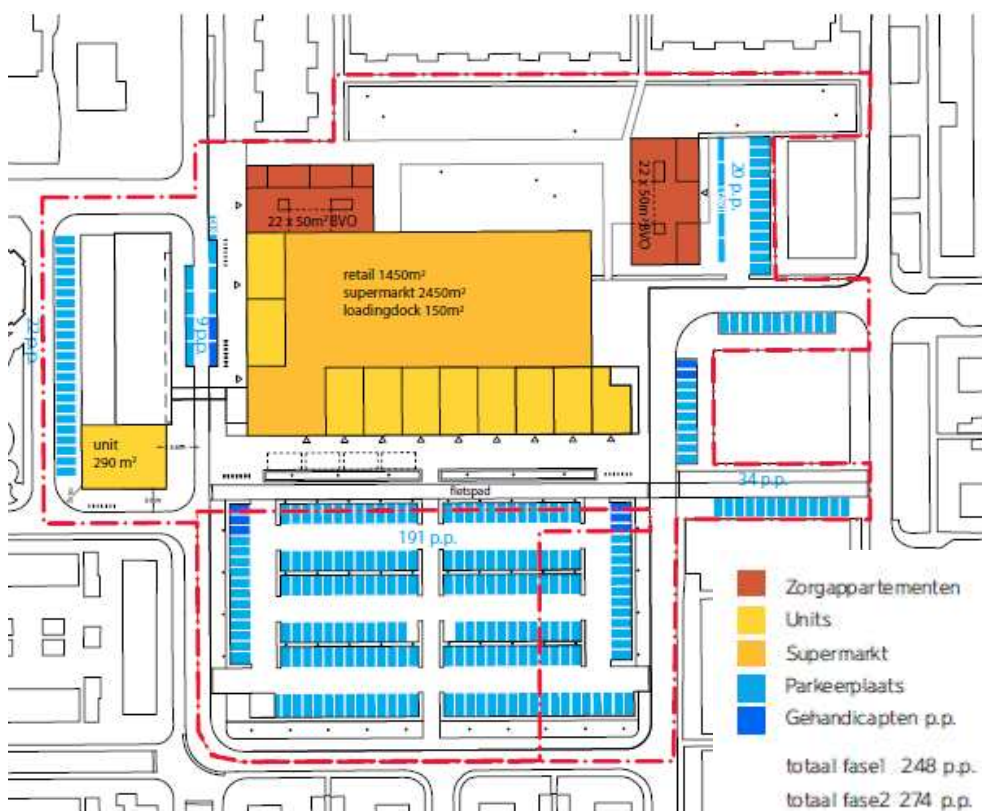
Om het plan te realiseren is er een wijziging nodig van het verkeerssysteem in de wijk. Door een knip in de wijkontsluiting (Mozartlaan-Beethovenlaan) wordt het doorgaande verkeer door de wijk meer naar de randen/hoofdwegen geleid. De wijziging bevordert de gewenste autoverkeersstructuur, namelijk geen doorgaande verbindingen meer dwars door de wijk heen. Deze ingreep is conform het verkeersbeleid van de gemeente Culemborg (figuur 2.2 in de nota gebiedsontsluiting, deelnota van het GVVP d.d. maart 2008). Hierdoor kan het huidige Chopinplein om worden gevormd tot collectieve tuin met verblijfskwaliteit. Voor de fietser en in het bijzonder de schoolgaande jeugd wordt er een vrijliggend fietspad naast de wandelpromenade aangelegd om een veilige en doorgaande route door de wijk te faciliteren. Het is voor het nieuwe centrum positief als de fietser langs het winkelplein komt. De fietspaden dienen vorm gegeven te worden conform het 'Fietsbeleidsplan Culemborg' (deelnota van het GVVP). De voetganger krijgt meer ruimte rondom het Vivaldiplein. Er wordt een winkelpromenade en een looproute over het parkeerterrein aangelegd. De Verdijkstraat is ter hoogte van de korte flat eenrichtingsverkeer voor de auto. Hiermee is het profiel te versmallen en wordt meer ruimte toegewezen aan de voetganger / het winkelend publiek.

2.2.7 Programma en parkeren

Uitbreiding van het programma in het gebied kan alleen wanneer ook de bijbehorende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Tevens moet elke ontwikkeling (uitbreiding supermarkt en woningbouw) zijn eigen parkeeropgave oplossen. Er is een uitgebreide parkeertoets gedaan die rekening houdt met dubbelgebruik van parkeerplaatsen en piekmomenten op zaterdag en koopavonden. In onderstaande tabel is de parkeertoets weergegeven. De programmakaart met parkeeraantallen laat de parkeerplaatsen zien die er in het gebied zijn en bijkomen. Er dienen 10 gehandicaptenparkeerplaatsen terug te keren bij de herinrichting van de buitenruimte (maximaal 100 meter lopen). In de Verdijkstraat wordt ingezet op een blauwe zone voor kort parkeren. Voor de nieuwe zorgappartementen dient rekening gehouden te worden met minimaal één taxiparkeerplaats.



Wijkverkeerskaart



Programmakaart met parkeeraantallen

Area	Functie	Hooftheid	Eenheid	Parkeernorm 1)	Aandeel bezoek	Normatief	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Kopavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
A	Kantoren zonder baliefunctie	-304	m2 bvo	1,75	5%	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
B	Café/bar/discotheek/cafetaria	-200	m2 bvo	6,00	90%	-12	-4	-5	-11	-11	-8	-12	-5
B	Wijkcentrum, supermarkt	-1.410	m2 bvo	3,25	85%	-46	-14	-32	-9	-46	-46	0	0
B	Wijkcentrum, supermarkt	1.210	m2 bvo	3,25	85%	39	12	28	8	39	39	0	0
B	Wijkcentrum, supermarkt	1.547	m2 bvo	3,25	85%	50	15	35	10	50	50	0	0
B	Serviceflat/aanleunwoning	-26	woning	0,45	0,30	-12	-6	-7	-12	-11	-7	-7	-8
B	Serviceflat/aanleunwoning	44	woning	0,45	0,30	20	10	12	20	18	12	12	14
C	Wijkcentrum, supermarkt 7)	300	m2 bvo	3,05	20%	9	9	9	0	1	0	0	0
?	Café/bar/discotheek/cafetaria	200	m2 bvo	6,00	0,30	12	4	5	11	11	8	12	5
Toename maatgevende parkeervraag							56	21	39	12	47	44	0
A	Huidig parkeeraanbod					-157	-157	-157	-157	-157	-157	-157	-157
	Ontwerp parkeeraanbod					197	197	197	197	197	197	197	197
B	Huidig parkeeraanbod					-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
	Ontwerp parkeeraanbod					20	20	20	20	20	20	20	20
C	Huidig parkeeraanbod					-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
	Ontwerp parkeeraanbod 3)					22	22	22	22	22	22	22	22
D	Huidig parkeeraanbod					-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34
	Ontwerp parkeeraanbod					34	34	34	34	34	34	34	34
Toename parkeeraanbod							32	32	32	32	32	32	32
Tussenbalans 4)							-24	11	-7	20	-15	-12	32
<i>Geraamde overloop naar directe omgeving 5)</i>							<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
<i>Geraamd verlies door optimalisatie 6)</i>							<i>-15</i>	<i>-15</i>	<i>-15</i>	<i>-15</i>	<i>-15</i>	<i>-15</i>	<i>-15</i>
Parkeerbalans							-9	26	8	35	0	3	47

Parkeertoets van de gemeente Culemborg

1. De supermarkt breidt uit van 1.800 m² naar 2.450 m² (exclusief dok). Er wordt een winkelplint gerealiseerd op het zuiden van ca. 1.450 m².
2. Op de kop van het korte blok van de flat is ruimte voor 290 m² detailhandel / dienstverlening.
3. In de tuin is plaats voor twee blokken met in totaal 44 appartementen van elk 50 m². Deze kunnen in de toekomst intern worden samengevoegd tot appartementen van elk 100 m². Tevens is het mogelijk binnen het meest oostelijke blok 180 m² te ontwikkelen voor een aanvullende functie (maatschappelijk/dienstverlening). Hiervoor dient de parkeeropgave nog te worden ingepast.

2.2.8 Bevoorrading

De huidige bevoorrading vindt plaats buiten op de Brahmsstraat. Dat leidt vaak tot verkeer- en geluidsoverlast. Deze straat wordt omgevormd tot winkel-wandelpromenade.

Om de overlast te verminderen en de bevoorrading logischer te maken, wordt er in overleg met de supermarkt één duidelijke expeditieroute aangewezen waaraan ook direct de bevoorrading van de supermarkt plaats vindt. De supermarkt wordt uitgerust met een intern bevoorradingsdok ten behoeve van het laden en lossen. Het dok mag echter geen belemmering vormen voor de entree en routes van en naar de flat. Ook moet hierbij rekening worden gehouden met bewoners die geen hinder mogen ondervinden van het laden en lossen. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met bochtstralen van 10 meter voor vrachtverkeer (voor de supermarkt) op de aangegeven route. Waar mogelijk worden overige winkels vanaf de straat aan de achterzijde of voorzijde bevoorradet. Om omgevingsoverlast te voorkomen kan er door de gemeente in overleg met de ontwikkelaar en gebruikers een tijdvenster worden opgesteld.

2.2.9 Beeldkwaliteit

Om de samenhang tussen architectuur en buitenruimte te waarborgen, is een aantal uitgangspunten voor beeldkwaliteit opgesteld.

1. De luifel krijgt een frisse moderne uitstraling en geeft ruimte aan naamgeving van de winkels. De uitstraling dient uniform te zijn om het rustige karakter van de flat te bewaken.
2. Op de winkelpromenade is het alleen toegestaan om buitenreclame of producten te stallen onder de luifel. De nieuwe winkelpui dient uitnodigend te ogen door veel transparantie.
3. Dichte rolluiken zijn verboden. Aan de binnenzijde zijn open rolhekken toegestaan.
4. De herontwikkeling dient rekening te houden met de huidige entrees van de flats en deze waar mogelijk te verbeteren. De bouwkundige aanpassing moet de beeldkwaliteit en de uitstraling van de plint versterken.
5. De bouwkundige elementen in de openbare ruimte (bijvoorbeeld winkelwagenstalling) dienen een architectonische samenhang te vertonen met de vernieuwing van de winkels en de luifel.
6. De inrichtingselementen (prullenbak, containers, verlichtingsmasten) dienen in een gelijke RAL-kleur te worden uitgevoerd ter bevordering van de uniformiteit.
7. Voor de wandelboulevard wordt hoogwaardig bestratingsmateriaal voorgeschreven en afwijkend (van standaard) straatmeubilair wordt aanbevolen. Terrasuitstalling is toegestaan.
8. Voor de Verdistraat wordt hoogwaardig bestratingsmateriaal voorgeschreven en afwijkend (van standaard) straatmeubilair wordt aanbevolen.
9. Op het parkeerterrein loopt een wandelstrip die met afwijkende bestrating wordt gemarkeerd.
10. De winkelboulevard wordt een groene wandelzone met vaste planten en kleine (meerstammige) bomen.
11. Het Vivaldiplein krijgt rondom bomen van de 1^{ste} grootte en op het parkeervlak transparante bomen van 2^{de} of 1^{ste} grootte.
12. De nieuwe zorgappartementenblokken zijn kloeke volumes die afwijken van de directe omgeving. Samen met de tuin vormen ze een eigen plek in de wijk. De twee volumes dienen eigenzinnig en eenduidig van aard te zijn en vrij van op- en aanbouwen. De volumes dienen een duidelijke richting te hebben ten opzichte van elkaar, dat versterkt wordt door de nokrichting.
13. De nieuwbouvvolumes hebben een formele ligging (op de as van de weg). Daarom moeten de gevels aan de straat een duidelijk gezicht tonen.
14. De twee volumes zijn als een twee-eiige tweeling; familie van elkaar, maar geen kopie. Door de verschillende oriëntatie van de blokken is dit gewenst. Aangezien de flatbewoners op de volumes kijken, verdient het dakoppervlak extra aandacht.
15. De maximale hoogte van de eerste bouwlaag van de appartementengebouwen bedraagt 4,5 meter.

16. De erfafscheiding rondom de tuin verdient bijzondere aandacht. Enerzijds moeten het hek, de haag en de poort de beheersvorm en de sociale controle ondersteunen. Anderzijds moet de erfafscheiding uitnodigend (transparant) van karakter zijn door bijzondere vormgeving. Het hek, de haag en de poort moet in ieder geval in samenhang met de architectuur van het complex ontworpen worden.

Deze uitgangspunten voor beeldkwaliteit kunnen vastgesteld worden als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. Bij toetsing van het architectonisch ontwerp kan de welstandscommissie dan gebruik maken van deze criteria.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan komen vijf verschillende bestemmingen voor: 'Gemengd', 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Bedrijf-Nutsvoorziening'.

De flat en de daarbij behorende uitbreidingen zijn bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond diverse functies toegestaan, zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren. Op de verdieping is wonen toegestaan.

Qua toegestane hoogte van de flat is aangesloten op de hoogte in het vigerende bestemmingsplan: 18 meter. Voor de uitbreiding aan de noordzijde is voor de supermarkt een maximale bouwhoogte van 4,5 meter opgenomen en voor de overgang van de flat naar de supermarkt een maximale bouwhoogte van 3,8 meter. Ter plaatse van de laad- en losdeuren (docks) geldt een maximale bouwhoogte van 5,0 meter. Voor de uitbreiding op de kop van de korte flat is een maximale bouwhoogte van 4,0 meter opgenomen. Boven op het dak mogen condensators en koelmachines worden geplaatst. Ten behoeve van de diverse functies op de begane grond kunnen rook- en gasafvoeren worden aangebracht. Op verschillende plekken kan straks een luifel de verbinding tussen de verschillende gebouwdelen vormen, waardoor er sprake is van een eenheid. Op plekken waar de diepte van de luifel meer dan 1,5 meter uit de voorgevel van het gebouw mag zijn, is een aanduiding opgenomen. Ook de bestaande loopbrug tussen de twee gebouwdelen van de flat is aangeduid.

De appartementen zijn bestemd als 'Wonen'. Voor het meest oostelijke appartementengebouw is een aanduiding voor maatschappelijke doeleinden opgenomen, waardoor het hier mogelijk is om zorggerelateerde voorzieningen op de begane grond te realiseren. De maximale bouwhoogte van de appartementen bedraagt 15 meter (4 bouwlagen).

De openbare ruimte is voorzien van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De wijktuin is bestemd als 'Groen'. Hierbinnen is het wel mogelijk om beperkt verkeers- en parkeervoorzieningen te realiseren. Het elektriciteitshuisje op het Vivaldiplein is bestemd als 'Bedrijf-Nutsvoorziening'.

3 Beleidskader

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

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's worden vervangen door de SVIR.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het provinciale beleid ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;

- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011.

Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalt. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de Verordening geen beleidswijzigingen bevat.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing toegestaan.

3.2.3 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2010-2014

In de Woonvisie 2010-2014 Culemborg (vastgesteld in januari 2010), opgesteld in samenwerking met KleurrijkWonen, wordt de toekomst van het wonen in Culemborg uiteengezet. De woonvisie is opgebouwd uit diverse hoofdstukken met een eigen thema. Elk hoofdstuk is vervolgens samengevat in visie en uitgangspunten. Uit de woonvisie blijkt onder meer dat Culemborg tot 2020 bruto ruim 1.700 woningen nodig heeft om in de verwachte vraag te kunnen voorzien.

Culemborg kent in totaal negentien locaties waar eventueel woningen gebouwd kunnen worden. Het Chopinplein is één van die locaties. Hier zijn in de woonvisie netto 35 woningen voorzien. De ontwikkeling betreft 44 zorgappartementen van elk 50 m², maar deze kunnen in de toekomst intern worden samengevoegd tot 22 appartementen van elk 100 m².

3.3.2 Structuurvisie Culemborg 2030

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

In de structuurvisie wordt de locatie Chopinplein specifiek benoemd. Op deze locatie wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd en het aantal vierkante meters winkelruimte uitgebreid. Hierboven kan eventueel gewoond worden.

3.3.3 Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

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

3.3.4 Kadernota Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

In de kadernota Duurzame Stedelijke Ontwikkeling Culemborg zijn per beleidsveld (onder andere wonen, stedelijke ontwikkeling, architectuur, milieu) ambities geformuleerd voor de wijze waarop invulling moet worden gegeven aan duurzaamheid in de stad. Daarnaast is voor ieder beleidsveld een doelstelling met mogelijke maatregelen aangegeven. De ambities en doelstellingen vormen samen de menukaart voor de aanpak van duurzaamheid in alle nieuwe projecten en reguliere werkzaamheden van de gemeente Culemborg. Duurzame Stedelijke Ontwikkeling moet worden gezien als een inspanningsverplichting.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft een herstructurering van het bestaande bebouwd gebied. De ontwikkeling past binnen het beleid op zowel rijksniveau als provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

In het kader van de ontwikkeling wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden opgenomen in deze toelichting.

4.2 Geluid

Akoestisch onderzoek

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

In het plangebied worden woningen gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie. Door Regio Rivierenland is een akoestisch onderzoek verricht. De consequenties ten aanzien van het aspect geluid zijn onderzocht. Het betreft het berekenen van de geluidsbelastingen bij de nieuwe appartementen en het bepalen van de gevolgen voor het wegverkeerslawaaï bij de bestaande woningen. De rapportage, d.d. 28 oktober 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

De gevolgen van de ontwikkeling voor het verkeer zijn door adviesbureau Goudappel Coffeng d.d. 29 augustus 2011 gerapporteerd. Met gebruikmaking van de gegevens uit dat rapport zijn de consequenties ten aanzien van het aspect geluid onderzocht.

Omdat de wegen binnen het onderzoeksgebied 30 km/uur-wegen zijn, die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone hebben, is dit onderzoek uitgevoerd in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit houdt in dat er geen formele toetsing hoeft plaats te vinden aan normen uit de Wgh, maar dat de resultaten gebruikt moeten worden bij de afweging in het RO-proces.

Uit het onderzoek blijkt dat bij zeven nieuw te projecteren wooneenheden in het westelijk appartementengebouw de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. De geluidsbelasting ligt daar namelijk op 50-51 dB door de maatgevende Händellaan/Verdijkstraat en 51-52 dB totaal. Bij deze appartementen dient t.z.t. (bij toetsing Bouwbesluit) extra aandacht te worden geschonken aan geluidisolatie van de gevels.

Bij de bestaande woningen neemt de geluidsbelasting langs een vijftal wegen toe met 2 dB of meer. Bij de meeste woningen langs die wegen blijft de geluidsbelasting echter beneden de voorkeurswaarde van 48 dB of ligt daar minder dan 2 dB boven, zodat daar bij een formele toets volgens de Wet geluidhinder geen sprake zou zijn van een 'reconstructie'. Bij de appartementen gelegen aan de westzijde van de Griegstraat is de geluidstoename echter 4 dB en komt de geluidsbelasting op 54 dB. Bij een formele Wgh-toets zou hier wel sprake zijn van een 'reconstructie' en zouden er maatregelen noodzakelijk zijn.

Nader akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek (28 oktober 2011) bleek dat bij de appartementen gelegen aan de westzijde van de Griegstraat de geluidstoename meer was dan 2 dB, namelijk 4 dB. Deze geluidstoename is het gevolg van het wegverkeer op de Griegstraat. Gezien deze toename is besloten om bij de betreffende appartementen (adres Beethovenlaan 21-23) nader onderzoek uit te voeren. Het nader akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Regio Rivierenland. De rapportage, d.d. 25 januari 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Doel van het onderzoek is om, aan de hand van de gegevens uit het bouwdoossier, de geluidswering van het bestaande appartementencomplex te controleren. Het betreft een bestaand complex waarvoor in 2003 een bouwvergunning is afgegeven. Onderzocht is of met de bouwkundige voorzieningen en toegepaste materialen voldaan kan worden aan de wettelijk geldende binneneis van 33 dB volgens het Bouwbesluit voor nieuwe situaties.

Samenvattend wordt gesteld dat, op basis van een minimaal akoestisch voorzieningenpakket, voldaan wordt aan het wettelijk gestelde binnenniveau in de verblijfsruimten en verblijfsgebieden van de appartementen. Indien de andere appartementen van een vergelijkbare minimale bouwkundige materialisering, of beter, zijn voorzien wordt ook hier aan het wettelijke binnenniveau voldaan.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Artikel 5.16 Wm 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 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit 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 (NIBM) bepalen wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof.

Dat is het geval als aannemelijk wordt gemaakt dat het project geen grotere toename voor stikstofdioxide en fijn stof veroorzaakt dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 grote voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

Voor de categorie woningbouw is de getalsmatige grens voor het begrip NIBM gelegd op 1.500 woningen indien sprake is van één ontsluitingsweg en op 3.000 woningen indien er sprake is van 2 ontsluitingswegen. In onderhavige situatie is sprake van meerdere ontsluitingswegen. Dat betekent dat er in het gebied 3.000 extra woningen kunnen worden gebouwd alvorens er sprake is van een project dat als IBM moet worden aangemerkt. In dit plan wordt 'slechts' de bouw van enkele tientallen appartementen/woningen mogelijk gemaakt.

Het project draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en een verdere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen kan achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle 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.

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, de N320 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

Geconcludeerd kan worden dat er geen risico's op het gebied van externe veiligheid aanwezig zijn die belemmerend zijn voor de onderhavige planontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. De bedrijvigheid bestaat, ook in de nieuwe situatie, vooral uit winkels en detailhandel. Deze ondernemingen vallen onder het Activiteitenbesluit en (moeten) voldoen aan de algemene regels die daarbij gesteld zijn.

Net buiten het plangebied ligt het tankstation City. Hier vindt geen verkoop van lpg plaats, waardoor de risico's verbonden aan dit bedrijf beperkt zijn.

Conclusie

In de huidige situatie bestaan geen knelpunten qua milieuhinder. Ook in de nieuwe planopzet zal geen sprake zijn van milieuhinder als gevolg van de aanwezige bedrijven.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Een aantal leidingen dient te worden omgelegd ten behoeve van uitbreiding van het bebouwd programma en opheffing van een straat. Deze komen op een logische plek onder de herin te richten straten.

Een deel van de leidingen krijgt een plek onder de rijloper van het parkeerterrein. Een andere optie is het leggen van kabels onder het fietspad. Bij conflicten tussen bomen en kabels en leidingen dient er een passende oplossing te worden gezocht.

4.7 Verkeer

Wijziging verkeersstructuur

De ontwikkeling Chopinplein heeft gevolgen voor de verkeersstructuur rondom het Chopinplein. De effecten zijn onderzocht door Goudappel Coffeng. De rapportage, d.d. 29 augustus 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Het programma voor het Chopinplein gaat uit van een wijziging van de ontsluitingsroutes rond de parkeerterreinen van het winkelgebied. De effecten van deze wijzigingen zijn doorgerekend met behulp van het Regionaal Verkeersmodel Rivierenland.

Als uitgangssituatie is het basisjaar van het model genomen, te weten 2009. In de wijk worden de verkeerskundige effecten van de nieuwe verkeerssituatie vergeleken met de basissituatie.

Het Chopinplein verwerkt geen doorgaand verkeer, waardoor er op structuurniveau amper routeveranderingen te verwachten zijn. Het Chopinplein heeft wel een buurt-ontsluitingsfunctie. Doordat deze wordt afgesloten, wordt het verkeer op de route Beethovenlaan - Chopinplein - Mozartlaan verspreid over de omliggende woonstraten.

Hierbij gaat het om het lokale bestemmingsverkeer (direct omwonenden) en parkerend verkeer (winkelend publiek). Qua wegenstructuur wordt het beeld enigszins diffuus omdat een interne hoofdstructuur ontbreekt en dus de omliggende hoofdroutes het verkeer opvangen.

De inprikkers in de wijk zorgen voor aansluiting op dit hoofdnetwerk. De veranderingen zijn relatief beperkt en gezien de beperkte verkeersaantallen worden er geen problemen verwacht.

Gevolgen tankstation Händellaan 37

BZO Tankstations heeft een onderzoek uitgevoerd naar de vraag in hoeverre redelijkerwijs moet worden verwacht of en zo ja, in welke mate (indicatief), dit tankstation schade zal leiden van de voorgenomen ontwikkeling, waarbij de verkeersstructuur wijzigt. De rapportage, d.d. 20 oktober 2011, is als bijlage opgenomen. De conclusies zijn als volgt:

- Naar het oordeel van BZO Tankstations zal, gelet op de ligging en de aard van het Citytankstation (centraal in de wijk gelegen buurtstation), het effect van de voorgenomen verkeersmaatregelen op de omzet van het tankstation beperkt zijn.
- Voor zover sprake is van een negatief effect op de (volume)omzet van het tankstation zal dat in belangrijke mate mede kunnen worden toegeschreven aan het feit dat het tankstation, in vergelijking tot de omliggende concurrentie, in (sterk) verouderde staat verkeert.

Zou sprake zijn van een modern en adequaat geëquipeerd tankstation, dan is niet aannemelijk dat de voorgenomen aanpassingen in de wegenstructuur zodanig van aard zijn dat dit huidige vaste klanten zou bewegen om naar een alternatieve aanbieder te switchen.

- Niet onaannemelijk is dat het programma voor het Chopinplein, in het bijzonder de upgradering en uitbreiding van het retail-areaal, het tankstation nieuwe perspectieven biedt die uiteindelijk een netto positief effect op de exploitatie kunnen hebben. Hiervoor zullen substantiële investeringen in de locatie noodzakelijk zijn. De vraag daarbij is of deze investeringen voor Q8 voldoende toegevoegde strategische waarde voor haar netwerk oplevert. Q8 heeft immers al de beschikking over de Tango-vestiging, inclusief een breed carwashprogramma, aan de Pascalweg.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

In het kader hiervan is door DHV een rioleringsplan en waterparagraaf opgesteld. De rapportage, d.d. november 2011, is als bijlage opgenomen. Het plan is, in het kader van de watertoets voor het bestemmingsplan, in nauw overleg met Waterschap Rivierenland opgesteld. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Aangezien de hoeveelheid verhard oppervlak met de herinrichting nagenoeg niet wijzigt, hoeft er binnen het plangebied geen waterberging gecreëerd te worden.

Het plangebied is in de huidige situatie voorzien van een gemengd rioolstelsel. Herinrichting is een kans om hemelwater af te koppelen. De afkoppelmogelijkheden voor het Chopinplein zijn onderzocht. Hemelwater wordt niet afgekoppeld omdat:

- de bodemopbouw niet geschikt is voor infiltratie van hemelwater;
- het oppervlaktewater te ver weg ligt, waardoor afvoeren naar oppervlaktewater geen optie is.

In het plan wordt overwogen om sedumdaken toe te passen en zodoende de afvoer van schoon hemelwater naar de zuivering te beperken.

Het hemelwater wordt wel gescheiden van vuilwater aan de erfgrans aangeboden, zodat eventuele afkoppeling in de toekomst eenvoudig gerealiseerd kan worden.

Binnen het plangebied van het Chopinplein ligt een belangrijke afvoerroute voor rioolwater. Deze afvoerroute wordt verlegd naar een nieuw riool onder het parkeerterrein. De nieuwe riolering wordt zo ontworpen dat de hydraulische afvoermogelijkheid voor bovenstrooms gebied niet verslechtert.

Met het nieuwe riool wordt drainage mee gelegd om grondwateroverlast als gevolg van het vervangen van 'lekkende' riolering te voorkomen.

Conclusie

Met inachtneming van de maatregelen uit het rapport van DHV is er vanuit het aspect water geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.9 Flora en fauna

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. Door bureau Waardenburg bv is daarom een quickscan en nader onderzoek flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De notitie, d.d. 15 augustus 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en vier veldbezoeken. Met de vier veldbezoeken is de betekenis van het plangebied voor vleermuizen vastgesteld. Hierna zijn de conclusies vermeld.

In het plangebied is een aantal soorten beschermde planten, amfibieën, vleermuizen en vogels aanwezig. Als gevolg van de ontwikkelingen gaan de verblijfplaatsen van deze soorten verloren en worden mogelijk exemplaren (onbedoeld) gedood.

Voor het grootste gedeelte van de aanwezige soorten geldt in dit geval een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Voor de overige soorten kunnen de overtredingen worden voorkomen met mitigerende maatregelen.

Indien bij de werkzaamheden de hierna genoemde maatregelen worden getroffen, wordt overtreding van verbodsbepalingen voorkomen:

- Voorkom verstoring van broedvogels. Dit kan door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen en/of bebouwing buiten het broedseizoen te slopen.
- Sloop het verenigingsgebouw 'de Ketelvink' 'vleermuisvriendelijk', in verband met mogelijk aanwezige vleermuizen, zoals beschreven in bijlage 1 van de notitie.
- Geef invulling aan de zorgplicht door het verplaatsen van aangetroffen amfibieën en eventueel aanwezige egels, kort voorafgaand aan de herontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

De archeologische verwachtingskaart van Culemborg (RAAP 2007) en de daar vanaf geleide beleidskaart (Past2Present 2008) vormen het uitgangspunt bij het vaststellen of een plangebied onderzoeksplichtig is of niet.

Een groot deel van de wijk Terweijde, inclusief het ontwikkelingsgebied rond het Chopinplein, valt binnen een komgebied dat aan de west- noord- en oostzijde is omsloten door fossiele stroomruggen en oeverwallen van Schoonrewoerd en Hennisdijk, respectievelijk met einddateringen van de actieve periode in het laat-neolithicum (ca. 2100 voor Chr.) en de midden-bronstijd (ca. 1200 voor Chr.). Komgebieden kenmerken zich door dikke pakketten fijne kleideeltjes die zijn afgezet op relatief grote afstand van de actieve rivier. De kommen liggen lager dan het omringende land, waardoor het er vaak drassig en nat is.

Kommen zijn over het algemeen ongeschikt voor bewoning, zeker in pre- en vroeghistorische tijden. Het komgebied van Terweijde is daarop geen uitzondering. Er is volgens het centrale archeologische informatiesysteem (Archis) en de toelichting op de archeologische verwachtingskaart van RAAP dan ook geen vondstmelding of waarneming bekend uit deze wijk. Dit staat in schril contrast met het westelijk gelegen gebied Lanxmeer waar diverse opgravingen resten vanaf de Bronstijd hebben aangetoond op zandige crevasse (of doorbraak) afzettingen van de Hennisdijk stroomrug. Ook ten oosten van Terweijde, in de wijk Voorkoop zijn, in met name de jaren zeventig, enkele waarnemingen gedaan op de oevers van de voormalige Hennisdijk die aantonen dat ook dit gebied sinds de Bronstijd bewoond is geweest.

Alle komgebieden in de gemeente Culemborg hebben een lage archeologische verwachting meegekregen. Dat betekent overigens niet dat er geen archeologische resten aanwezig zijn of gevonden kunnen worden; het betekent alleen dat de kans op het aantreffen van bewoningssporen of vondsten lager is dan op/langs voormalige stroomruggen, omdat bijvoorbeeld komgronden over het algemeen minder intensief bewoond c.q. gebruikt werden.

De archeologische beleidskaart adviseert om komgronden / de lage verwachtingsgebieden in het algemeen niet professioneel archeologisch te laten onderzoeken; eventueel door begeleiding kunnen nog waarnemingen gedaan worden.

Een archeologisch vooronderzoek is voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden niet noodzakelijk. Twee recente vooronderzoeken d.m.v. grondboringen (Waterberging Sportpark door ACVU-HBS in 2010 en Parklaan door Arcadis in 2009) die de oostzijde van de woonwijk in kaart hebben gebracht, gaven weliswaar aan dat plaatselijk vanaf ca. 50 cm onder maaiveld een intact bodemprofiel aanwezig is, maar tegelijkertijd bewezen de onderzoeken ook dat met een tamelijk groot aantal boringen (ca. 75) geen enkele indicator voor bewoning of bodembewerking in het verleden kon worden genoteerd.

De ingrepen rondom het Chopinplein zijn zeker op enkele plaatsen ingrijpend, maar het ontbreken van elke aanwijzing op oude bewoning is voldoende reden om af te zien van archeologisch veldonderzoek.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Ook voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

5.2 Bestemmingen

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming is een groter gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen opgenomen. De gronden zijn dan ook bestemd voor nutsvoorzieningen ten dienste van energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan:

- op de begane grond: detailhandel, horeca categorie I, II, IV en V (ter plaatse van de aanduiding 'horeca'), maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren;
- op de verdiepingen: wonen en aan-huis-verbonden beroepen.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het afwijken van de gebruiksregels om een grotere oppervlakte aan aan-huis-verbonden beroepen toe te staan.

Groen

De openbare groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en schuilplaatsen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Verder zijn boven deze gronden balkons toegestaan van in aangrenzende bestemmingen gelegen gebouwen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen en parkeerplaatsen zijn voorzien van deze bestemming. Bijbehorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, ambulante detailhandel en straatmeubilair zijn ook toegestaan. Verder zijn boven deze gronden luifels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' en balkons toegestaan van in aangrenzende bestemmingen gelegen gebouwen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug' een loopbrug tussen twee aangrenzende gebouwen.

Gebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook toegestaan. Verder zijn er bouwregelingen opgenomen voor de balkons, de loopbrug en luifels.

Wonen

De woongebouwen binnen het plangebied hebben deze bestemming. Naast wonen zijn ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' ook zorggerelateerde voorzieningen op de begane grond toegestaan.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Het is toegestaan een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen. Met een omgevingsvergunning kan een grotere oppervlakte ten behoeve van de beroepsuitoefening toegestaan worden.

Overige bepalingen

In de regels is ook een aantal algemene regels opgenomen, waaronder begrippen, wijze van meten, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en het overgangsrecht.

6 Haalbaarheid

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

6.1 Financieel

De Gemeente Culemborg, woningcorporatie KleurrijkWonen en de ontwikkelende partij 'Bruil Groenstaete Projectontwikkeling' hebben samen overeenstemming bereikt over het ontwikkelen van het plan.

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

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Chopinplein' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het vooroverleg heeft niet geleid tot wijziging van het plan. Daarnaast heeft het plan met ingang van 22 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het stadskantoor. Tevens is de mogelijkheid geboden het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Deze zijn beantwoord in de 'Nota inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Chopinplein'', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De inspraakreacties hebben niet geleid tot wijziging van het plan.

6.2.2 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chopinplein' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 april 2013 tot en met 29 mei 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Chopinplein'', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De inhoud van deze zienswijzen geven geen aanleiding voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

6.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Chopinplein' in haar vergadering van 26 september 2013 gewijzigd vastgesteld.