

**Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
"Chopinplein"**



Culemborg

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Chopinplein”

(Bijlage bij Raadsvoorstel/- besluit van de
gemeente Culemborg tot vaststelling van het
bestemmingsplan “Chopinplein”

Inhoudsopgave

1.	De procedure.....	4
2.	Ontvankelijkheid	5
3.	Beantwoording zienswijzen.....	6
	Inspraakreactie 1.....	6
	Inspraakreactie 2.....	10
4.	Adviesorganisaties	20
5.	Lijst Wijzigingen.....	21

1. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Chopinplein” (NL.IMRO.0216.BPChopinplein-ON01) heeft met ingang van 18 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het stadskantoor. Tevens is de mogelijkheid geboden dit ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website www.culemborg.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden, schriftelijk of mondeling, zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Culemborg.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 17 april 2013 en de Culemborgse Courant d.d.17 april 2013.

2. Ontvankelijkheid

Tijdens de terinzagelegging zijn er twee zienswijzen binnengekomen.

Daarnaast hebben de Milieu adviesraad (MAR) en het Waterschap Rivierenland advies uitgebracht.

In deze nota zienswijzen wordt een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen. De zienswijzen worden op inkomstdatum achtereen volgens beantwoord.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Naam	Inkomstdatum	Kenmerk
Zienswijze 1	3 mei 2013	12988
Zienswijze 2	28 mei 2013	13504
Adviesorganisaties		
Waterschap Rivierenland	23 april 2013	12756
Milieuadviesraad Culemborg	2 mei 2013	13010

3. Beantwoording zienswijzen

Inspiraakreactie 1

Reclamant geeft aan te verwachten dat zij door de nieuwbouw haar uitzicht zal verliezen. Dien ten gevolge zal er minder lichtinval zijn en zal er geen zonlicht op het balkon zijn. Daarnaast verwacht reclamant dat er minder wind zal waaien wat in de zomer leidt tot hitte en vermindering van het woongenot.

Reclamant verwacht geluidsoverlast door muziek en condensoren van koelinstallaties. Reclamant vreest een uitzicht op de niet fraaie achterzijde van winkels. Reclamant refereert naar een eerder gedane uitspraak van de gemeentelijke projectleider. Er zou een woongebouw komen op de plaats van de Vluchtheuvel. Reclamant beklaagt zich er over dat het gebouw in haar uitzicht komt te staan en een hoogte heeft van 4 meter in plaats van de eerder genoemde 2 meter. Reclamant geeft aan dat zij helemaal geen gebouw voor haar uitzicht wil hebben. Reclamant heeft gehoord dat er aan de achterkant van de Chopinplein flats en winkeltjes komen en dat de Coöp wordt uitgebreid. Dit heeft volgens reclamant geluidsoverlast tot gevolg omdat het geluid weerkaatst binnen de bebouwing en daardoor blijft hangen.

Reclamant geeft aan dat het geluid van koelinstallaties op dit moment al een probleem is. Zelfs zo erg dat reclamant de ramen dicht houdt in de zomer en in de winter. Reclamant geeft aan dat er een brief gestuurd is naar de gemeente om een permanente oplossing te vinden voor het geluidsprobleem. De inrichting van veel groen ziet reclamant niet zitten. Volgens reclamant leidt het intensieve gebruik tot geluidsoverlast en vervuiling. Reclamant geeft aan niet te begrijpen waarom er winkels mogelijk worden gemaakt omdat er, volgens reclamant, door de crisis veel winkels failliet gaan. Voor de dagelijkse leefvoorzieningen is er op het Chopinplein voldoende aanbod en voor het overige gaan mensen naar een andere stad toe.

Antwoord gemeente

Reclamant heeft tijdens de inspraak en vooroverleg periode een vergelijkbare reactie ingediend. Reclamant heeft diverse gesprekken gehad met de wethouder en de projectleider. Het komt erop neer dat reclamant geen enkele wijziging van de huidige situatie wenst. Wij zijn echter van mening dat deze ontwikkeling bijdraagt aan een beter woon en leefklimaat.

Reclamant vreest geluidsoverlast. Tijdens de inspraak en vooroverleg periode heeft reclamant een vergelijkbaar bezwaar ingediend. De gemeente heeft adviesbureau Croonen gevraagd om een beoordeling van dit bezwaar. Deze beoordeling volstaat als antwoord op de ingediende zienswijze van reclamant. De beoordeling luidt als volgt:

Het bestemmingsplan Chopinplein (NL.IMRO.0216.BPChopinplein-ON01) maakt de uitbreiding van de supermarkt mogelijk. In de omgeving zijn diverse woningen gelegen. Ten opzichte van deze woningen moeten de 'reguliere' richtafstanden in acht worden genomen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Hierin zijn voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat voor de woningen in de directe omgeving van het Chopinplein het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden gehanteerd. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

<i>milieucategorie</i>	<i>richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk</i>	<i>richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied</i>
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Op basis van de VNG-brochure geldt voor een supermarkt milieucategorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk en dus 0 meter tot het omgevingstype gemengd gebied. Gebaseerd op deze beoordelingssystematiek zijn er geen belemmeringen aan de orde voor de uitbreiding van de supermarkt.

Bouwkundige uitwerking

Bij de bouwkundige uitwerking van het plan moet uiteraard worden voldaan aan de wettelijke normen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de impact van de bestemmingsplanwijziging op de omgeving inzichtelijk gemaakt te worden. De methodiek van de VNG-brochure is een vrij theoretische benadering. Hierna wordt concreter ingegaan op de feitelijke, toekomstige situatie.

In het plangebied wordt onder andere een uitbreiding van de supermarkt beoogd. Zo'n voorziening kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving. Hierbij is over het algemeen het aspect geluid maatgevend. Geluid dat afkomstig van de supermarkt zal onder andere afkomstig zijn van installaties. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt specifiek aandacht besteed aan de situering van technische installaties, zoals luchtbehandelingsunits, airco's, ventilatoren en dergelijke. Deze dienen zodanig gesitueerd te worden, dat zij zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken. Daarnaast wordt uiteraard aandacht besteed aan de keuzes met betrekking tot het type installatie dat wordt gebruikt. Er wordt gekozen voor typen installaties, die een zo beperkt mogelijke hinder veroorzaken (en financieel rendabel zijn).

In het kader van de vergunningverlening zal exact worden vastgelegd hoeveel geluid geproduceerd mag worden, zodanig dat voldaan wordt aan de wettelijke normen.

Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen maar wijzigt het bestemmingsplan niet.

Inspiraakreactie 2

Samenvatting

1.

Reclamant is van mening dat de gemeente Culemborg in strijd heeft gehandeld met het zorgvuldigheidsbeginsel van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:2. Hierin staat dat het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis dient te vergaren over relevante feiten en af te wegen belangen. Reclamant stelt dat zijn cliënt pas in de afrondende fase middels een voorlichtingsavond bij het proces betrokken is. In dat stadium lagen de besluitvorming en inrichting van het plan al grotendeels vast.

2.

Reclamant stelt dat het belang van zijn cliënt aanzienlijk is gezien het feit dat het plangebied grenst aan zowel de zuid als westzijde van het betreffende pand. Vanwege deze reden is het niet goed in te zien waarom cliënt pas tijdens een algemene voorlichtingsavond is ingelicht. Reclamant stelt dat zijn cliënt al bij de planvorming bij de herontwikkeling betrokken had moeten worden zodat zijn belangen vanaf het eerste begin goed meegewogen hadden kunnen worden.

3.

Reclamant stelt vervolgens dat zijn cliënt zijn vestigingskeuze gebaseerd heeft op de huidige locatie aan het Chopinplein omdat de locatie gelegen was aan een centraal (winkel)plein. Het pand maakt deel uit van een vrijwel aaneengesloten "groep" percelen, welke onder het destijds vigerende bestemmingsplan "Terweijde" bestemd waren als "Gemengd gebied"

4.

Gronden met deze bestemming mochten worden gebruikt ten behoeve van (o.a.) detailhandel, horeca, dienstverlening en woondoeleinden. Door deze bestemming waren deze panden uitermate geschikt voor de vestiging van bedrijven en (commerciële) dienstverleners.

5.

Dankzij de oriëntatie van de winkels en de aanwezigheid van een verbindingsweg tussen de Beethovenlaan en de Mozartlaan en de gecentreerde ligging van de detailhandelsvoorzieningen is een gunstig ondernemersklimaat ontstaan. Het pand van cliënt is daarmee in de huidige planologische situatie gelegen in een voor bedrijven en dienstverleners aantrekkelijk gebied, wat er toe leidt dat cliënt relatief weinig moeite heeft met het vinden van huurders en een marktconforme huurprijs kan vragen.

6.

In de toekomstige planologische situatie is dit niet meer het geval. Door de verplaatsing van de ingangen van de winkels naar de zuidzijde, het vervallen van de verbindingsweg en het herbestemmen van de noordelijke percelen tot woon- en/of groenbestemming, zal het pand van cliënt vrijwel geïsoleerd komen te liggen. Hiermee wordt volgens reclamant afbreuk gedaan aan de huidige gunstige zichtlocatie van het pand op een drukke winkelroute.

7.

Wanneer het pand niet meer op de doorgaande route van het (winkelend) publiek ligt en niet meer gelegen is in het hart van de bedrijvigheid, zal het pand aanzienlijk minder geschikt worden voor de uitoefening van de op haar rustende bestemming. Dit heeft zijn weerslag op de mogelijkheid tot het vinden van potentiële huurders, evenals op de huurprijs die cliënt voor het pand kan vragen.

Reclamant stelt dat zijn cliënt hierdoor inkomens- en vermogensschade zal leiden.

8.

Reclamant is van mening dat het gebied uiteen valt door het vervallen van de doorgaande weg tussen de Beethovenlaan en de Mozartlaan en dat de bereikbaarheid van het pand van zijn cliënt verslechtert. Doordat het verkeer langs het nieuwe centrum wordt geleid zal het aantal passanten langs het pand verminderen en daarmee de waarde van het pand.

9.

Reclamant stelt dat er ten gevolge van de geringere bereikbaarheid waardevermindering van het pand optreden zal. Hetgeen leiden zal tot inkomensschade voor cliënt.

10.

Uit de toelichting op het bestemmingsplan maakt reclamant op dat er één expeditie route zal worden aangewezen via welke de bevoorrading van de supermarkt plaats zal vinden. Uit de stukken blijkt dat er wordt overwogen om het laden en lossen van de supermarkt Coöp, in de nieuwe planologische situatie, te verplaatsen naar de zijkant van de flat aan de Middelcoopstraat. Gemeente geeft aan dat dit tot een vermindering van de overlast zal leiden.

11.

Reclamant geeft aan dat het tegenovergestelde voor zijn cliënt het geval is. Reclamant stelt dat het voorzienbaar is dat de vrachtwagens het verlengde van de Mozartlaan zullen gaan gebruiken ten behoeve van het keren en steken van de vrachtwagens.

12.

Bovendien neemt cliënt in de huidige situatie waar dat lossende vrachtwagens geruime tijd bij het bevoorradingspunt staan te wachten. Reclamant vreest dat dit wachten in de nieuwe planologische situatie zal gaan geschieden in het verlengde van de Mozartlaan, naast het pand van zijn cliënt.

13.

Reclamant stelt vervolgens dat de aanzienlijke uitbreiding van het winkeloppervlak van de supermarkt zal leiden tot meer verkeersoverlast ten gevolge van de bevoorrading. Het instellen van een tijdsvenster, zoals door de gemeente wordt voorgesteld, is onvoldoende om deze problematiek weg te nemen.

14.

Reclamant verwacht een doorlopende “verstopping” van de verkeerssituatie ter plaatse van het pand van zijn cliënt. De aanzienlijk beperkte bereikbaarheid neemt hierdoor nog meer af. Het gevolg hiervan is dat automobilisten een alternatieve richting naar het winkelgebied kiezen en het verlengde van de Mozartlaan, waaraan het pand van cliënt gelegen is, zullen gaan mijden.

15.

Reclamant stelt dat dit alles ertoe leidt dat zijn cliënt onevenredig zwaar in zijn belangen zal worden getroffen. De significante verslechtering van de bereikbaarheid zal zijn weerslag hebben op de verhuurwaarde van het pand van cliënt. Schade, waaronder inkomensschade, lijkt in dat geval onontkoombaar.

16.

Reclamant stelt dat onder het vigerende bestemmingsplan Terweijde direct ten westen van het pand van cliënt bebouwing is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Deze bebouwing staat haaks op de bebouwing van cliënt waarmee verminderde privacy, uitzichtverlies en schaduwwerking redelijk beperkt zijn gebleven. Het perceel mag bovendien gebruikt worden ten behoeve van detailhandel en/of commerciële doeleinden hetgeen goed aansluit bij de bestemming van het pand van cliënt.

17.

In de nieuwe planologische situatie komt dit pand te vervallen en wordt vervangen door een appartementengebouw met een maximale toegestane hoogte van 15 meter. Zijn cliënt wordt geconfronteerd met een pand dat tweemaal zo hoog is als onder de vigerende planologie toegestaan is. Doordat de bebouwing parallel aan het pand van zijn cliënt ligt is er nu wel sprake van een vermindering van de privacy, het uitzicht en schaduwwerking. De bebouwing is bovendien alleen nog maar bestemd voor woondoeleinden waarmee de samenhang met het pand van zijn cliënt is komen te vervallen. Het pand van zijn cliënt komt daarmee nog geïsoleerder te liggen.

18.

Het bovenstaande leidt dan ook tot waardevermindering van het pand van cliënt alsmede vermindering van het gebruiksgenot.

19

Reclamant betwist de stelling van de gemeente dat er geen akoestische belemmeringen bestaan voor de realisatie van het bestemmingsplan. Uit de door de gemeente beschikbaar gestelde stukken blijkt niet dat voldoende rekening is gehouden met de toegenomen verkeersbewegingen van zwaar vrachtverkeer in de directe nabijheid van zijn pand (gebied rond de kruising Middelcoopstraat/Mozartlaan).

20

Reclamant stelt vervolgens dat door de verplaatsing van de ingangen van de winkels naar de zonnige zuidzijde meer capaciteit nodig is van airco units. Deze airco units mogen volgens het bestemmingsplan op het dak van de uitbreiding worden geplaatst. Reclamant wijst op de verwachting dat dit geluidsoverlast tot gevolg heeft voor de bewoners van de appartementen.

21

De gemeente stelt op pagina 28 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan dat er geen ontheffing van de flora fauna wet is vereist nu mitigerende maatregelen worden getroffen. Reclamant geeft aan dat deze stelling in strijd is met jurisprudentie van de Raad van State. De Raad stelt in een uitspraak van 11 juli 2012 dat: "het feit dat mitigerende maatregelen worden getroffen niet voldoende is om onder de verbodsbepalingen van de flora en fauna wet uit te komen, nu deze maatregelen de overtreding niet voorkomen maar de gevolgen ervan slechts verzachten.

23.

Reclamant stelt dat zijn cliënt naast de praktische en feitelijke bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkelingen twijfels heeft bij de planologische verantwoording van het plan. De gemeente geeft aan dat de primaire doelstelling is gelegen in het aanpakken van de “hangjongerenproblematiek” op het Chopinplein door de openbare ruimte rondom het Chopinplein op te waarderen middels het vergroten van de verblijfskwaliteit en de toegankelijkheid.

24

Reclamant stelt dat de gekozen aanpak een “korte termijn” karakter heeft. Alleen het onttrekken van een plein aan de openbaarheid is niet voldoende om tot een structurele oplossing van het probleem te komen. Het voorliggende plan leidt slechts tot een verplaatsing van het probleem naar andere delen in de wijk. Reclamant geeft aan dat het zijn cliënt verontrust dat dit risico door de gemeente niet wordt onderkend.

25

Reclamant betwijfelt de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Ten gevolge van de huidige economische omstandigheden staan op dit moment een groot aantal bedrijfs-, winkel en kantoorpanden in Nederland leeg.

26

Reclamant stelt dat uit recente ramingen van marktonderzoeker “Locatus” blijkt dat de leegstand in de Nederlandse winkelstraten de komende jaren naar verwachting zal oplopen tot 9 a 10 procent.

27

Reclamant stelt dat uit het bestemmingsplan de noodzaak voor de forse uitbreiding van de oppervlakte detailhandel niet naar voren komt. Er zijn geen cijfers overlegd waaruit blijkt dat op dit moment een tekort, dan wel een dringende behoefte, aan extra detailhandel oppervlakte bestaat.

28

Reclamant stelt dat het in deze tijd onverantwoord is een dusdanig groot bedrag aan gemeenschapsgelden te investeren in een project waarvan het slagen geenszins vaststaat.

29

Reclamant geeft aan dat gesteld kan worden dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgesteld in strijd met de in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht neergelegde zorgvuldigheidsbeginsel. De gemeente heeft immers nagelaten de belangen van cliënt voldoende bij de besluitvorming mee te wegen.

30

Reclamant draagt enkele alternatieven aan:

Een alternatieve route voor de bevoorrading van de supermarkt. Wanneer de supermarkt via een andere route bevoorraadt zou worden, kan de overlast ter hoogte van het pand van zijn cliënt mogelijk voorkomen worden. Door zijn cliënt wordt voorgesteld om de supermarkt via de Middelcoopstraat te bevoorraden via het gedeelte van het parkeerterrein waar nu de “Ketelvink” is gelegen. Dit zou dan ten koste gaan van twee kleine winkelunits.

Echter is de noodzaak van de twee winkelunits geenszins aangetoond. De belangen van de ontwikkelaar wegen daarmee niet voldoende op tegen de belangen van cliënt. Voorgesteld wordt om de nieuw te bouwen appartementen dusdanig te situeren dat de bestaande verbindingsweg Beethoven/ Mozartlaan gehandhaafd kan blijven. Reclamant verzoekt de gemeente, gelet op de inhoud van zijn zienswijze, om de bestaande ingangen van het Chopinplein te handhaven.

31

Reclamant merkt op dat het inwilligen van één of meerdere van de voorgestelde alternatieven de overige genoemde onderwerpen in deze zienswijze onverlet laat.

32

Reclamant concludeert dat, gelet op de inhoud van zijn zienswijze, de belangen van zijn cliënt onevenredig worden getroffen wanneer de gemeente zou besluiten het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Reclamant geeft aan dat zijn cliënt er dan ook op vertrouwt dat de voorliggende zienswijze voor de gemeente aanleiding vormt het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan, op de hierboven genoemde punten, aan te passen. Mocht de gemeente hiertoe niet bereid zijn, dan ziet cliënt zich genoodzaakt om bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek "Tegemoetkoming in de planschade" conform ex artikel 6.1 Wro in te dienen.

Antwoord gemeente

Ad 1:

Op 25 mei 2011 heeft er een algemene informatiemarkt plaatsgevonden over het herontwikkelingsplan. Ook is er een informatiemarkt georganiseerd op 28 november 2012 in het kader van het gepubliceerde Voorontwerp Bestemmingsplan. Daarnaast heeft de gemeente alle geïnteresseerden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rondom het Chopinplein door het versturen van vijf nieuwsbrieven in 2011, 2012 en 2013. Naast deze algemene informatie is diverse malen met uw cliënt één-op-één overleg gevoerd per telefoon, e-mail en op het stadskantoor.

Ad 2:

Tijdens de bestemmingsplanprocedure was er voldoende mogelijkheid om in te spreken op de herontwikkelingsplannen. Daarnaast heeft reclamant de mogelijkheid gehad om gebruik te maken van de extra georganiseerde voorlichtingsavonden en het lezen van de verspreide nieuwsbrieven.

Ad 3, 4 en 5:

De bestemming van de percelen van reclamant blijven ongewijzigd. Van een gecentreerde ligging van de detailhandelsvoorzieningen is in de nieuwe situatie nog steeds sprake. De locatie van reclamant ligt nog steeds op één van de toegangswegen naar het winkelcentrum, dus in het zicht. In de nieuwe bestemming 'Gemengd' kunnen ook heel goed woningen komen. Er is daarom geen verschil qua ondernemersklimaat. De huidige functie kan worden voortgezet.

Ad 6 en 7:

De gemeente acht ook het toekomstig gebied voor bedrijven en dienstverleners aantrekkelijk. Door de ingrepen in de stedenbouwkundige opzet verbetert onder andere de kwaliteit van de openbare ruimte, de bereikbaarheid en het parkeren. Deze verbeteringen hebben ook positieve invloed op het pand van cliënt. De gemeente is het niet eens met de stelling dat de zichtlocatie verminderd. Het pand van reclamant ligt aan de rand van het winkelcentrum en heeft in de huidige en nieuwe situatie een beperkte relatie met de overige panden. Planschade risico analyse d.d. 19 juni 2012 heeft aangetoond dat geen planschade te verwachten is t.a.v. het pand van cliënt.

Voor het onttrekken aan de openbaarheid van de weg en het plein aan de noordzijde van het Chopinplein zal een verkeersbesluit moeten worden genomen. Wanneer bedrijven als gevolg van deze onttrekking schade lijden, die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kan een beroep worden gedaan op nadeelcompensatie."

Ad 8:

De gemeente is van mening dat het gebied juist een sterkere samenhang krijgt door de nieuwe inrichting waarbij de weg over het Chopinplein vervalst. Dit wordt mede versterkt door de nieuwe inrichting van de openbare ruimte. De bereikbaarheid verslechtert niet, het pand van reclamant is ook in de nieuwe situatie van alle kanten goed benaderbaar. Ook geldt er op de weg die over het Chopinplein ligt al een maximum snelheid van 30km/uur. Deze weg is niet als doorgaande weg bedoeld. Hiervoor zijn de 50 km/uur wegen rondom de wijk bedoeld. Dit zijn de Rijksweg, de Van Limburg Stirumstraat, de Weidsteeg en de Weithusen. Conform verkeersonderzoek zal het aantal passanten naar schatting dalen naar 790. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de bereikbaarheid niet verslechtert, maar het aantal passanten wel daalt.

Ad 9:

Het opheffen van de doorgaande route zal via een verkeersbesluit vastgesteld worden. Tegen dit besluit kan bezwaar gemaakt worden. De procedure van het verkeersbesluit volgt na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ook kan op dat moment – indien reclamant als gevolg van deze onttrekking schade lijdt die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico en die reclamant onevenredig zwaar treft - een beroep worden gedaan op nadeelcompensatie.

Ad 10 en 11:

De bevoorradingsroute loopt via de Middelcoopstraat. Deze straat is zodanig ingericht dat vrachtwagens geen hinder hebben van snelheidsbeperkende maatregelen. De inrichting van deze straat zorgt ervoor dat de overlast voor omwonenden beperkt blijft net als nu het geval is. In de huidige situatie blokkeren bevoorradende voertuigen regelmatig de Brahmsstraat, omdat de voertuigen op de straat laden en lossen. In de nieuwe situatie komen er laad en losplaatsen. Het klopt dat hiervoor deels het verlengde van de Mozartlaan gebruikt wordt, maar dit betreft louter steekbewegingen. Het laden en lossen gebeurt van de rijbaan af. Er is dus geen sprake van blokkeren, maar van korte tijd wachten op het achteruit rijden van andere voertuigen in voorkomende gevallen. Deze locatie is ook vanuit veiligheidsoverwegingen het beste, omdat de chauffeur zicht heeft op tegemoetkomend verkeer bij het manoeuvreren.

Ad 12:

Het bestemmingsplan regelt de bestemming en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Na de vaststelling van het bestemmingsplan worden de gronden met de bestemming “Verkeer” nader uitgewerkt. Met ondernemers worden afspraken gemaakt over bijvoorbeeld aanrijroutes en opstelplaatsen. De gemeente betreft uw cliënt hier graag in.

Ad 13:

Venstertijden zoals genoemd in het stedenbouwkundigplan gelden voor de bevoorrading van winkels aan de nieuwe boulevard en de Verdistraat, die van de voorkant bevoorrad worden. De supermarkt heeft haar eigen laad- en los faciliteit en heeft dus geen venstertijden nodig.

Ad 14:

Uit verkeerskundig onderzoek is gebleken dat er binnen en rondom het plangebied geen doorstromingsproblemen te verwachten zijn. Dit geldt ook voor de locatie waar het pand van uw cliënt gelegen is.

Ad 15:

Van verminderde bereikbaarheid is geen sprake. Dit valt op te maken uit het verkeersonderzoek. Wel is het zo dat er minder verkeer langs het pand van uw cliënt komt vanwege het afsluiten van de doorgaande route over het Chopinplein. Gemeente stelt zich op het standpunt dat – voor en nadelen overziend – de situatie voor uw cliënt per saldo verbetert.

Het gehele gebied wordt opgeknapt, het laden en lossen wordt voor een groot deel intern opgelost en het winkelcentrum wordt gerevitaliseerd. Van deze verbeteringen profiteert uw cliënt mee. Dit compenseert in de ogen van de gemeente ruimschoots het nadeel van een beperkter aantal autobewegingen langs het pand van cliënt.

Ad 16 en 17:

Het bouwwerk waar reclamant het over heeft mag in het voorliggende bestemmingsplan een bouwhoogte hebben van 15 meter. Dit is een verdubbeling van de toegestane hoogte in het vigerende bestemmingsplan Terweijde. Het bouwwerk komt in de nieuwe situatie ook verder van het pand van uw cliënt te staan. Waar de huidige afstand ongeveer 6 meter is, is dat in het nieuwe bestemmingsplan ongeveer 20 meter. Hierdoor is het negatieve effect van schaduwwerking en vermindering van privacy beperkt. Het gebruik en de functie van het oude en nieuwe bouwwerk is identiek, namelijk begeleid wonen.

Ad 18: ter kennisgeving aangenomen

Ad 19:

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is een akoestisch onderzoek verricht. In het akoestisch onderzoek is ten behoeve van bestaande en nieuw te bouwen geluidgevoelige objecten nagegaan hoe hoog de geluidbelasting is en hoe deze zich verhoudt tot 'een goede ruimtelijke ordening'. Zoals in het akoestisch rapport ook is vermeld zijn alle wegen in het gebied 30 km/h dus geen wegen met een geluidzone op grond van de Wet geluidhinder.

Het pand (Chopinplein 16) waar reclamant voor opkomt heeft een bedrijfsbestemming. Daarmee is het geen geluidgevoelig object. In de directe omgeving van Chopinplein 16 is in het akoestisch onderzoek berekend hoe hoog de geluidbelasting is als gevolg van het wegverkeer. Op pagina 7 van het akoestisch rapport wordt voor rekenpunt 4, 5 en 6 de geluidbelasting berekend. De hoogst berekende waarde bedraagt 46,5 dB. Deze waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder waardoor er sprake is van een akoestisch goede situatie. De berekeningen zijn uitgevoerd conform de wettelijke voorschriften en zijn gebaseerd op het verkeerskundig onderzoek van Goudappel Coffeng. Op basis hiervan heeft de gemeente redelijkerwijs de conclusie kunnen trekken dat het geluidaspect als gevolg van het wegverkeer ter hoogte van Chopinplein no. 16 geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

In het verkeerskundig onderzoek van Goudappel zijn de verkeersintensiteiten over de wegen van en naar het Chopinplein bepaald. Op basis van het verkeersmodel komen daar intensiteiten uit.

Reclamant stelt dat in het akoestisch rapport geen rekening is gehouden met het manoeuvreren van de vrachtwagens die de nieuwe COOP komen bevoorraden. Vrachtwagens komen uit de Middelcoopstraat en moeten achteruit het bevoorradingsdock van de COOP in. In het akoestisch onderzoek is inderdaad geen rekening gehouden met de manoeuvreerbewegingen van de bevoorradingsdock. In het model is wel gerekend met een bepaalde hoeveelheid vrachtwagens die gebruik maken van de wegen. Gelet op de hoogte van de berekende geluidbelasting, indien wordt gerekend met passerend vrachtverkeer, is de verwachting dat de geluidbelasting niet zal stijgen ter plaatse van het pand van reclamant indien de vrachtwagens achteruit het bevoorradingsdock insteken.

Geconcludeerd kan worden dat Chopinplein no. 16 een bedrijfspand is en daarmee geen geluidgevoelig object. De berekende geluidbelasting bevindt zich onder de voorkeursgrenswaarde. De verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op het onderzoek van goudappel.

Ad 20:

De gemeente wijst reclamant er op dat, juist door de verplaatsing van de winkel van de zuidzijde naar de noordzijde, minder koeling nodig is doormiddel van airco's. Daarnaast wordt er bij nieuwbouw volledig naar de moderne eisen ontworpen, waardoor een nieuwbouwpand beduidend energiezuiniger is dan een winkelpand uit de jaren 70. Voor meer details ten aanzien van geluidsoverlast door koelinstallaties verwijzen we u naar de beantwoording op de ingebrachte zienswijze van Reclamant 1.

Reclamant komt op voor de toekomstige bewoners van de appartementen. Omdat er veel op het zuiden wordt gebouwd zijn er meer airco's nodig en die maken lawaai. Niet duidelijk is wat het belang is van Reclamant. Voor zover er airco's of andere geluidproducerende installaties (moeten) worden geplaatst, zullen deze moeten voldoen aan de normen die vanuit de wet milieubeheer worden gesteld. Bij het verlenen van de bouwvergunningen wordt hieraan getoetst

Ad 21 en 22:

De verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden met de ontwikkeling van het Chopinplein niet overtreden. Er is dus geen sprake van 'onder de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet uitkomen'.

Per soortgroep:

- de groeiplaats van de aangetroffen beschermde **plantensoorten** betreft geen natuurlijke groeiplaats, er is daarom geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet;
- **ongewervelden** zijn niet aangetroffen;
- er gaan verblijfplaatsen verloren voor een aantal beschermde **amfibieën** soorten. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn geen strikt beschermde soorten aanwezig;
- het voorkomen van beschermde **reptielen** is uitgesloten;
- er kunnen enkele algemeen voorkomende beschermde **grondgebonden zoogdieren** voorkomen. Dit betreft soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt een algehele vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- door de ontwikkelingen gaat er mogelijk een paarverblijf van de **gewone dwergvleermuis** verloren. Het verlies van het paarverblijf wordt niet beschouwd als een overtreding van de Flora- en faunawet. Er zijn voldoende alternatieve locaties voorhanden als paarverblijf binnen het paarterritorium. Aanwezigheid van andere vleermuissoorten is uitgesloten;
- er zijn in het plangebied geen **vogels** aanwezig met een jaarrond beschermd nest. Het plangebied vormt voor deze soorten ook geen essentieel foerageerbiotoop. Wel broeden er in de tuin van het verenigingsgebouw diverse algemene vogels. De nesten van deze soorten zijn beschermd gedurende de tijd dat ze in gebruik zijn.

De zorgplicht blijft in alle gevallen gelden. Daarom zijn er randvoorwaarden voor de uitvoering van de werkzaamheden:

- verstoring van broedvogels voorkomen;
- aanwezige amfibieën en grondgebonden zoogdieren (bv egels) zo mogelijk naar buiten het plangebied plaatsen;
- het verenigingsgebouw 'de Ketelvink' op een 'vleermuisvriendelijke' manier slopen zoals in de notitie van bureau Waardenburg is aangegeven.

Ad 23:

In paragraaf 1.1 van de toelichting op het bestemmingsplan staat het volgende ten aanzien van de doelstelling van de gemeente: "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." Het primaire doel is dus niet aanpak van de hangjongerenproblematiek, maar een integrale opwaardering van het gebied, met voor de gemeente specifiek de doelstelling van het vergroten van de verblijfskwaliteit en de toegankelijkheid voor mindervaliden.

Ad 24:

Het onttrekken van het plein aan de openbaarheid is geen doel op zich. Het is een ontwerpkeuze die gemaakt is om het doel – integrale opwaardering van het gebied rondom het Chopinplein – mogelijk te maken.

Ad 25:

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn op 14 januari 2013 samenwerkingsovereenkomsten inclusief koopovereenkomsten gesloten tussen de gemeente en Kleurrijk Wonen en tussen de gemeente en Bruil Groenstaete Projectontwikkeling. Deze overeenkomsten zijn op 15 juni 2013 onherroepelijk geworden. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 31 maart 2011 de grondexploitatie Chopinplein vastgesteld. De combinatie van grondexploitatie en onherroepelijke overeenkomsten maken dat de economische uitvoerbaarheid geborgd is.

Ad 26 en 27:

Uitbreiding van de vierkante meters detailhandel is vastgelegd in raadsbesluiten over de detailhandelsstructuur van Culemborg. Het betreft het besluit van 17 februari 2010 (Aanpassing ruimtelijk economische structuur en actuele ontwikkelingen op gebied van detailhandel) en het besluit van 31 maart 2011 (stedenbouwkundig plan Chopinplein). In eerstgenoemde besluit is voorzien in de uitbreiding van de vierkante meters op het Chopinplein, maar ook in Parijsch en in de binnenstad en Spoorzone. Het raadsbesluit is gebaseerd op detailhandelonderzoek van NSI, d.d. 15 april 2009.

Ad 28:

De gemeenteraad heeft de afweging gemaakt tussen de gemeentelijke investering enerzijds en de kwaliteitsverbetering in het gebied anderzijds. De gemeentelijke investering zorgt voor een aanzienlijke investering van de provincie en van private partijen. De raad heeft positief geoordeeld, waarna zij op 31 maart 2011 de grondexploitatie heeft vastgesteld. Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan dit besluit.

Ad 29:

Tijdens de bestemmingsplanprocedure was er voldoende mogelijkheid om in te spreken over de plannen. Daarnaast heeft reclamant mogelijkheid gehad om gebruik te maken van de extra georganiseerde voorlichtingsavonden en het lezen van de verspreide nieuwsbrieven.

Ad 30, 31 en 32:

cliënt stelt met de gesuggereerde aanpassingen van het plan feitelijk voor om de huidige situatie grotendeels te handhaven (ingangen van winkels aan de noordzijde, handhaven van het Chopinplein, bevoorrading van de supermarkt op straat in plaats van inpandig). Dit doet de grote voordelen van het plan teniet en leidt onherroepelijk tot het niet doorgaan van de plannen. De gemeente neemt de suggesties van cliënt niet over. Daar waar mogelijk is de gemeente tegemoet gekomen aan de wensen van cliënt. Het staat cliënt echter volledig vrij een verzoek om planschade in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan Chopinplein.

4. Adviesorganisaties

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat het voorliggende bestemmingsplan geen ruimtelijk relevante wateraspecten zoals watergangen, persleidingen, waterkeringen of compenserende waterberging bevat. Vanwege deze reden hoeft de watertoets niet verder doorlopen te worden. Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning vereist.

Milieu adviesraad (MAR)

De MAR laat in een schriftelijke reactie weten dat zij geen reden zien tot het maken van opmerkingen. Wel verwijst de MAR naar een advies over toepassing van zonne-energie van 2010 die zij bij wijze van welkomstgroet aan de nieuwe coalitie in dat jaar heeft toegezonden. In dat advies wordt ingespeeld op de bebouwing van het Chopinplein en het wellicht energie- neutraal worden van deze bebouwing als er zonnecellen worden geplaatst.

5. Lijst Wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Toelichting

- de toelichting zal in het geheel worden geactualiseerd. Dit geldt in het bijzonder voor de hoofdstukken waarin de economische uitvoerbaarheid en de gevolgde procedure wordt besproken.

Regels

- de hoogte van de supermarkt blijft 4,5m. Wel wordt er een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om op beperkte schaal technische installaties op het dak te kunnen plaatsen.
- de hoogte van de laad- en los- deur (dock) van 5m mogelijk te maken ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt.
- doormiddel van het toevoegen van een binnenplanse ontheffing kan het college medewerking verlenen om, op basis van een ruimtelijke afweging en op beperkte schaal, van de maatvoering van bestemmingsvlakken af te wijken.
- in de bestemmingen "Verkeer" en eventueel "Groen" zullen de toegangen voor de fietskelder worden mogelijk gemaakt.

Verbeelding

- de aanduiding Horeca (h) wordt toegevoegd op de plaats van de garageboxen. Hier komt namelijk de nieuwe vestiging van de snackbar.
- de hoogte van de laad- en los- deur (dock) van 5m mogelijk te maken ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt.
- voor de locatie van de snackbar wordt de hoogte van 3,8m gewijzigd in 4m.
- in de bestemmingen "Verkeer" en eventueel "Groen" zullen de toegangen voor de fietskelder worden mogelijk gemaakt.