

Bestemmingsplan

Willemslaan

Gemeente Culemborg

Bestemmingsplan

Willemslaan

Gemeente Culemborg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

December 2013

Vastgesteld:

12 december 2013

Projectgegevens:

TOE02-0251267-01a

REG02-0251267-01b

TEK02-0251267-01b

Identificatienummer:

NL.IMRO.0216.BPWillemslaan-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	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Het initiatief	7
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	8
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Conclusie	13
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	16
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Kabels en leidingen	22
4.7	Verkeer en parkeren	23
4.8	Water	23
4.9	Flora en fauna	25
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	27
5	De bestemmingen	29
5.1	Plansystematiek	29
5.2	Bestemmingen	29
6	Haalbaarheid	31
6.1	Financieel	31
6.2	Maatschappelijk	32

Bijlagen

- 1 Actualisatie bodemonderzoek Willemslaan 1 in Culemborg, RPS BCC B.V., 9 september 2010
- 2 Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï, Omgevingsdienst Rivierenland, 31 mei 2013
- 3 Uitgangspuntennotitie Waterschap Rivierenland, 28 mei 2013
- 4 Memo 'Watergang Willemslaan', Grontmij, 12 juli 2013
- 5 Notitie vleermuizen Lek & Lingecollege vestiging Willemslaan, Bureau Waardenburg bv, 15 oktober 2010
- 6 Notitie beschermde soorten perceel Willemslaan te Culemborg, Bureau Waardenburg bv, 17 april 2013
- 7 Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Willemslaan', gemeente Culemborg,



Ligging plangebied binnen Culemborg (Bron:bing.com/maps)



Begrenzing plangebied, de bebouwing is inmiddels gesloopt (Bron:bing.com/maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Culemborg en partijen uit de woon-, welzijn- en zorgsector hebben een concept ontwikkeld voor de te realiseren woon-welzijn-zorg zones (WWZ-zones) in Culemborg West en Culemborg Oost. Dit concept is uitgewerkt in een programma voor de WWZ-zones. De locatie Willemslaan betreft WWZ-zone Culemborg Oost. Hier wordt een plan gerealiseerd voor een multifunctionele accommodatie (MFA). Daarnaast worden op de locatie appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch en planologisch kader te formuleren waarbinnen de realisatie van de MFA en woningen aan de Willemslaan mogelijk is.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het oostelijk deel van Culemborg en wordt begrensd door de Willemslaan, Weidsteeg, Anthony van Lalainglaan en de Vliegerweg. De ligging van het plangebied is weergegeven op de vorige pagina.

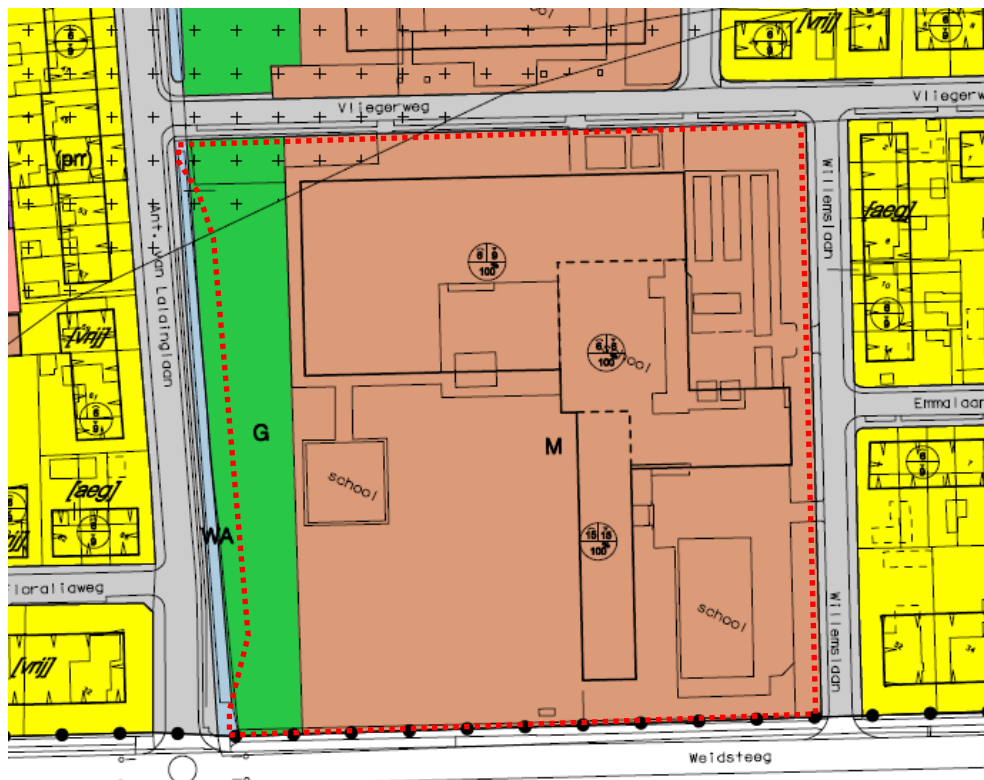
In het plangebied was voorheen het Lek & Linge College gevestigd, dat inmiddels is gesloopt. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 16.000 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 november 2009 en onherroepelijk geworden op 24 maart 2010.

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Groen'. Volgens de regels zijn de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen en voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, bestaand wonen, sportvoorzieningen, bestaande nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en groenvoorzieningen en verhardingen. Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor allerlei groenvoorzieningen en volgens de bouwregels mogen hier geen gebouwen worden gebouwd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het bouwvlak in het vigerend bestemmingsplan. Tevens zijn nieuwe woningen niet toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarom past de beoogde ontwikkeling niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Derhalve dient voor de beoogde realisatie van de woningen en voorzieningen ter plaatse van het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: gemeente Culemborg, 2009) met aanduiding plangrens

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 gebruiksregelingen voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en met welke milieuhygiënische en planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De bestemmingen komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 tenslotte komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op de bestaande situatie. 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

Culemborg is opgebouwd uit wijken die van elkaar zijn gescheiden door stroken groen en/of water. Het plangebied is een onderdeel van zo'n strook die loopt van de Pallanddreef tot de Weidsteeg. Deze strook wordt voornamelijk gezien als open groene zone waarbinnen enkele losse en hogere bouwmassa's mogelijk zijn.

Binnen het plangebied was voorheen het Lek & Linge College gevestigd, bestaande uit een aantal onderwijsgebouwen die met name in het noordoostelijk deel van het plangebied gesitueerd waren. De bebouwing is inmiddels gesloopt en het terrein ligt braak. De bebouwing varieerde van éénlaagse bebouwing aan de Vliegerweg tot bebouwing in drie lagen in het zuiden van het plangebied. Het gehele complex was plat afgedekt.

De gebouwen werden omgeven door groenvoorzieningen en parkeerplaatsen. Zo lag in de zuidwesthoek van het plangebied een grasveld. Aan de randen van het plangebied bevindt zich een aantal waardevolle bomen die behouden zijn gebleven.

Het plangebied wordt omgeven door een aantal woonwijken en het Beatrix zorgcentrum, dat ten noorden van het plangebied ligt.



Voormalig aanzicht op het plangebied vanuit het zuidwesten en het zuidoosten



Stedenbouwkundige inrichtingsvariant

2.2 Het initiatief

In de zuidwestelijke hoek van het plangebied komt een gebouw waarin een MFA wordt gerealiseerd. Dit gebouw wordt georiënteerd op de Weidsteeg en de Anthony van Lalainglaan. Hierin worden onder andere maatschappelijke voorzieningen (voornamelijk medische en paramedische functies) en kantoren gesitueerd. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van aan de maatschappelijke voorzieningen gerelateerde detailhandel. Op de verdiepingen komen appartementen (maximaal 30 stuks).

In het overige deel van het plangebied worden grondgebonden woningen gerealiseerd, bestaande uit twee lagen met kap. Er zijn woningen in verschillende typologieën toegestaan. Door een flexibele wijze van bestemmen kan in een later stadium nog geanticipeerd worden op een verandering in de woningbehoefte. Het maximaal aantal te realiseren grondgebonden woningen bedraagt 47. De woningen aan de randen van het plangebied oriënteren zich op de straten die de begrenzing van het plangebied vormen.

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Willemslaan en de Vliegerweg. De ontsluiting op de Willemslaan wordt op enige afstand van de Emmalaan gerealiseerd, ten behoeve van de verkeersveiligheid. Binnen het plangebied wordt in de parkeerbehoefte voorzien. Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van de exacte invulling van het gebied. Belangrijk is dat de ontwikkeling niet ten koste mag gaan van het parkeeraanbod in de omgeving. De ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

Het plangebied ligt in een groenstrook die verschillende wijken van Culemborg van elkaar scheidt. Deze groene opzet dient te worden behouden. Langs de westzijde van het plangebied wordt daarom de bestaande groenstrook van circa 25 meter behouden en deze zal vrij blijven van bebouwing. Deze strook valt grotendeels buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan heeft deze strook een groenbestemming. Door deze vrije strook te handhaven blijft de Anthony van Lalainglaan onderdeel vormen van de stedelijke groenstructuur. Waterberging zal eveneens plaatsvinden binnen deze groenstrook.

Aan de randen van het plangebied bevindt zich een aantal waardevolle bomen die worden behouden. Verder wordt in het plan rekening gehouden met de aanleg van een speelveld.

In nevenstaande afbeelding is een stedenbouwkundige inrichtingsvariant weergegeven. Dit is niet het uiteindelijke stedenbouwkundige plan, maar een dergelijke invulling is conform dit bestemmingsplan mogelijk.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

De genoemde randvoorwaarden zijn vertaald in het bestemmingsplan. Dit resulteert in een ruime en flexibele bestemmingsplanregeling, waarbij de bestemming 'Gemengd' wordt gehanteerd voor de toekomstige MFA en de bestemming 'Woongebied' voor de grondgebonden woningen. De openbare groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn onder andere maatschappelijke voorzieningen, kantoren en woningen en bijbehorende functies, zoals erven en verhardingen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de functies wonen (al dan niet met aan-huis-verbonden beroepen) en bijbehorende functies, zoals tuinen, erven en verharding, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Er is gekozen voor deze ruime bestemmingen, omdat op dit moment onvoldoende duidelijk is hoe het plan er uiteindelijk uit komt te zien. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de plekken waar het woongebied wordt ontsloten op de omliggende wegen aangeduid als 'ontsluiting'.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal 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.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

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. Voorliggend bestemmingsplan betreft de invulling van een inbreidingslocatie met woningbouw. Door een flexibele wijze van bestemmen kan aangesloten worden op de actuele woningvraag. Het plan sluit hiermee aan op het Streekplan Gelderland.

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. Voorliggend bestemmingsplan sluit dan ook aan op de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

3.2.3 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdoopgave 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. De contouren geven de zoekruimte voor verstedelijking tot 2015 aan.

Voorliggende ontwikkeling is gelegen binnen de kwaliteitscontour en sluit zodoende aan bij de Structuurvisie Rivierenland.

3.2.4 Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland

In het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland worden de ambities binnen de regio ten aanzien van het kwalitatief woonprogramma uiteengezet. Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied kunnen zowel goedkope als duurere woningen worden gerealiseerd. Dit draagt bij aan de realisatie van het regionaal kwalitatief woonprogramma en zodoende voldoet voorliggend plan aan het regionale woningbouwprogramma.

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.

Een belangrijke opgave voor Culemborg-noordoost, waar het plangebied toe behoort, is het investeren in aantrekkelijk wonen voor jongeren en ouderen. De verstedelijking dient vormgegeven te worden met behoud van rust en ruimte. Culemborg kent in totaal negentien locaties waar eventueel woningen gebouwd kunnen worden. De Willemslaan is één van die locaties. Hier zijn in de woonvisie 80 woningen voorzien. De ontwikkeling betreft maximaal 30 appartementen en maximaal 47 grondgebonden woningen. Voorliggend bestemmingsplan past binnen de Woonvisie 2010-2014.

3.3.2 Structuurvisie Culemborg 2030

De Structuurvisie Culemborg 2030 'Aantrekkelijk Culemborg' (vastgesteld op 17 februari 2011) is een toekomstgericht document waarin de visie van de gemeente op de ruimtelijke ontwikkelingen in Culemborg is verwoord. Als tijdshorizon is het jaar 2030 gekozen. 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 Willemslaan specifiek benoemd; op deze locatie wordt een woonzorgcentrum gerealiseerd dat lijkt op de manier waarop dat in Parijsch rondom 'Bon Vie' is gerealiseerd.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft een herstructurering van een voormalige schoollocatie in het bestaand stedelijk 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. Door RPS BCC B.V. is een bodemonderzoek verricht in 2005. Dit onderzoek is in 2010 geactualiseerd. De rapportage van de actualisatie van het bodemonderzoek, d.d. 9 september 2010, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Onverdachte locatie (gehele locatie)

Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie aan de Willemslaan 1 in Culemborg niet noemenswaardig is verontreinigd. In de plaatselijk puinhoudende boven- en ondergrond zijn slechts lichte verontreinigingen aan zware metalen (met name kobalt en nikkel), PBC's en/of minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aan barium, molybdeen, naftaleen, vinylchloride en/of 1,2-dichloorethenen aangetoond.

Verdachte deellootatie (werkplaats)

In zowel de grond als het grondwater ter plaatse van de in pandige autowerkplaats zijn geen verontreinigingen aan minerale olie of vluchtige olie aangetoond. Deze deellootatie kan derhalve als schoon worden gekwalificeerd.

In relatie tot het in 2005 uitgevoerde bodemonderzoek kan worden gesteld dat op locatie bij dit actualisatie onderzoek meer (lichte) verontreinigingen zijn aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat in de tussentijd het analysepakket enigszins is aangepaakt (arseen, chroom en EOX uit het pakket en barium, cobalt, molybdeen in het standaardpakket). Daarnaast is in 2008 de AS3000 van toepassing geworden, waardoor de recente resultaten als betrouwbaarder kunnen worden aange-merkt.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het instellen van een vervolgonderzoek en staan de herontwikkeling van het terrein tot woningbouw uit milieuhygiënisch oogpunt niet in de weg.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in het Staatsblad gepubliceerd. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de Wgh is onder meer bepaald dat de geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB Lden. Op grond van de normstelling in de wet kan de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten aan de hand van een akoestisch onderzoek worden getoetst.

Voor het bestemmingsplan Willemslaan is het geluid afkomstig van het wegverkeer relevant. In de omgeving van het bouwplan zijn geen bedrijven gevestigd of voorzien zodat het 'Industrielawaai' (geluid afkomstig van inrichtingen) buiten beschouwing kan blijven. Dit geldt ook voor het railverkeerslawaai omdat het bouwplan Willemslaan niet in de geluidzone van de spoorlijn Utrecht - Den Bosch ligt.

4.2.2 Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder gelden langs wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of hoger zogenaamde geluidzones. Doel van een geluidzone is om het gebied af te bakenen waarbinnen de beoordeling van de geluidbelasting als gevolg van de geluidbron moet plaatsvinden. De meeste wegen in en om het plangebied kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. De Weidsteeg kent een 50 km/uur-regime. De breedte van de wettelijke geluidzone van de Weidsteeg is 200 meter. Het bouwplan ligt daarmee binnen de geluidzone van de Weidsteeg. Daarnaast is het van belang om de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de 30 km/uur wegen te bepalen om:

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

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

Tabel: Grenswaarden bij nieuw te projecteren woningen.

Geluidbelasting (Lden)	Situatie
48 dB	Voorkeurswaarde
58 dB	Maximale grenswaarde langs nieuw te projecteren weg
63 dB	Maximale grenswaarde langs bestaande weg

De toetsing van de geluidbelasting in het kader van een bestemmingsplan of bouwplan is noodzakelijk daar waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden of via het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

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

4.2.3 Toetsing Wegverkeerslawaai

De Omgevingsdienst Rivierenland (verder ODR) heeft het akoestisch onderzoek voor het wegverkeerslawaai opgesteld. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In het onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd naar de hoogte van de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woningen/appartementen en naar de geluidbelasting op de omliggende bestaande bebouwing.

4.2.4 Nieuwbouw

Het rapport beschrijft de ligging van de woningen en appartementen ten opzichte van de relevante wegen in de omgeving. Op basis van de verkeersintensiteiten/prognoses uit het regionale verkeersmodel en de verkeersgeneratie van het nieuwe bouwplan zijn de geluidbelastingen op de gevels uitgerekend voor het jaar 2023. De hoogst berekende geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woningen/appartementen bedraagt 55 dB. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde (48 dB) met maximaal 7 dB wordt overschreden. Omdat de overschrijding het gevolg is van de geluidbelasting afkomstig van de Weidsteeg (= 50 km/uur weg) moet er een hogere waarde procedure worden gevolgd.

4.2.5 Bestaande woningen

In het rapport van de ODR is ook de geluidbelasting bij de bestaande woningen onderzocht. Berekend zijn de prognoses voor 2023 uitgaande van een ongewijzigde (autonome) situatie en bij de nieuwe situatie. Voor de meeste woningen in de directe omgeving van het bouwplan stijgt de geluidbelasting op de gevel. Dit is het gevolg van de toename van de verkeersintensiteit op die wegen en gedeeltelijk ook door de reflectie van het geluid tegen de nieuw te bouwen panden.

De stijging bij de bestaande woningen is in alle gevallen beperkt tot minder dan 1 dB. Bij het schoolgebouw op de Vliegerweg bedraagt de toename 1,5 dB (van 40,8 naar 42,3 dB). Op de Vliegerweg is de geluidbelasting echter ook het laagst in het plangebied en deze voldoet ruimschoots aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De grootste stijging bij de bestaande woningen treedt op bij rekenpunt 37 (Weidsteeg 32). Deze woning die op de hoek van de Weidsteeg en de Willemslaan ligt zal een toename ervaren van maximaal 0,9 dB met een maximale geluidbelasting in 2023 van 51,9 dB. De hoogste geluidbelasting bij de bestaande woningen treedt op bij rekenpunt 41 (de woning aan de Lalainglaan 63). De maximale geluidbelasting is daar in 2023 55,7 dB (0,3 dB toename als gevolg van het bouwplan).

4.2.6 Afweging maatregelen

Om de geluidbelasting omlaag te brengen tot onder voorkeurswaarde is een aantal maatregelen overwogen:

- Het oprichten van een geluidscherm;
- Het aanbrengen van een dunne geluidreducerende deklaag in plaats van de huidige dunne deklaag SMA-NL5 op de Weidsteeg en de aanwezige klinkerverharding op de overige wegen in het gebied.

Het aanbrengen van extra geluidisolering op de gevel draagt niet bij aan het verlagen van de gevelbelasting. Het geluidniveau in de woningen mag volgens het Bouwbesluit niet meer bedragen dan 33 dB. De benodigde geluidwering van de gevel is daarmee afhankelijk van de optredende geluidbelasting op de gevel (totaal niveau zonder 5 dB aftrek).

Geluidscherm

Het oprichten van een geluidscherm achten de gemeente gelet op de beschikbare ruimte en de aanwezige stedenbouwkundige kwaliteit niet gewenst. De forse hoogte die het scherm zou moeten hebben (vanwege de hoogte van de nieuwbouw) doet afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied.

Stiller wegdektype

De Weidsteeg is momenteel voorzien van een dunne microdeklaag die ten opzichte van standaard asfaltverharding (dicht asfalt beton (DAB)) minder geluid produceert. De omliggende straten in het plangebied zijn voorzien van betonklinkers. Het aanbrengen van stiller asfalt op de Weidsteeg en eventueel in de andere omliggende straten is in principe mogelijk. De opbrengsten daarvan zijn echter niet groot. Met een nieuwe dunne geluidreducerende deklaag wordt ten opzichte van de huidige microdeklaag maximaal 1 dB geluidreductie bereikt. Toepassing van een ander stil wegdektype zoals bijvoorbeeld dubbellaags ZOAB is in het stedelijk gebied niet gewenst (vanwege slijtage als gevolg van wringing bij de kruispunten en het dichtslibben van het ZOAB door het bladafval afkomstig van de bomen langs de Weidsteeg). De opbrengst qua geluidreductie is dus beperkt terwijl de kosten relatief hoog zijn. De asfaltverharding van de Weidsteeg is momenteel in prima staat en staat momenteel nog niet op de 5-jaren planning voor vervanging.

Het naar voren halen van het vervangen van de huidige deklaag weegt financieel gezien niet op tegen de geluidwinst die hiermee geboekt wordt. Het op termijn vervangen van de huidige asfaltverharding door een stiller wegdektype behoort wel tot de mogelijkheden. Het vervangen van de huidige wegverharding (klinkers) in de 30 km/uur door een stil asfalttype past niet in het beleid van de gemeente dat woonstraten zijn voorzien van klinkerverharding (onder meer in verband met de bereikbaarheid van de riolering en kabels en leidingen) en vergt eveneens een grote investering die niet opweegt tegen de geluidwinst die daardoor optreedt.

4.2.7 Conclusies Nieuwbouw

De geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en appartementen als gevolg van het wegverkeerslawaaï bedraagt maximaal 55 dB. De voorkeurswaarde wordt daarmee met 7 dB overschreden. Hiervoor dient een procedure hogere grenswaarden te worden doorlopen omdat het bouwplan in geluidzone van de Weidsteeg ligt. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Het oprichten van een geluidscherm of het aanbrengen van een stiller wegdektype acht de gemeente vanuit stedenbouwkundig en financiële redenen niet wenselijk. Bij het verlenen van de benodigde bouwvergunningen is het noodzakelijk dat wordt aangetoond dat de binnenwaarden niet hoger zullen zijn dan 33 dB.

Bestaande woningen

Als gevolg van de herontwikkeling van de locatie Willemslaan zal er meer verkeer over de wegen in het plangebied worden afgewikkeld. Daardoor stijgt ook de geluidbelasting op de bestaande woningen aan de Willemslaan, de Vliegerweg en de Lalainglaan. De grootste stijging wordt brekend voor de woning aan de Weidsteeg 32. De toename bedraagt daar 0,9 dB. De stijging van de geluidbelasting bij de overige woningen rondom het plangebied bedraagt minder dan 0,5 dB. De hoogste geluidbelasting bedraagt 55,7 dB waaraan het nieuwbouwplan 0,3 dB bijdraagt. Onderzocht moet worden in hoeverre de binnenwaarde van de bestaande woningen de 33 dB overschrijdt en of er maatregelen aan de gevel mogelijk en noodzakelijk zijn om de toename tegen te gaan.

Maatregelen

Op basis van het akoestisch rapport is overwogen of er maatregelen getroffen kunnen worden om de (toename van de) geluidbelasting te beperken. Het oprichten van een geluidscherm acht de gemeente vanuit stedenbouwkundig opzicht niet wenselijk. Het asfaltwegdek van de Weidsteeg bestaat uit SMA-NL-5. Dit is een stil wegdektype dat ten opzichte van de standaard asfaltverharding (dichtasfaltbeton met een slijtlaag) reeds minder geluid produceert. Het is mogelijk om op de Weidsteeg nog stillere wegdekverhardingen aan te brengen (dunne deklaag type A en B). De 'geluidwinst' die daarmee geboekt wordt is relatief beperkt (max. 1 dB) terwijl daar (ook gelet op het feit dat de huidige asfaltverharding nog niet aan vervanging toe is), wel een forse investering tegenover staat. Dit leidt tot de conclusie dat het niet zinvol is om voor deze maatregel te kiezen.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan de conclusie getrokken worden dat er in de planperiode zowel voor de nieuwbouw als voor de bestaande woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:

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

Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bepalen wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval als aannemelijk wordt gemaakt dat het project geen grotere toename voor stikstofdioxide en fijn stof veroorzaakt dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 (financiële en administratieve) voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

De luchtkwaliteit in de Oranjebuurt voldoet ruimschoots aan de grenswaarden zoals die voor stikstofdioxide en fijn stof gelden. De gemiddelde achtergrondconcentratie bedraagt in 2013 voor NO_2 $22,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijn stof $23,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De drukkere doorgaande weg in het plangebied, de Weidsteeg, draagt hier beperkt aan bij. De luchtkwaliteit nabij de Weidsteeg bedraagt in 2013 berekend met CAR 11.0 voor NO₂ 24,3 µg/m³ en voor fijn stof 24,1 µg/m³. Voor beide stoffen geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. De berekende waarden blijven daar ruimschoots onder.

De beoogde herontwikkeling is geen project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Voor de categorie woningbouw is de getalsmatige grens voor het begrip NIBM gelegd op 1.500 woningen indien sprake is van één ontsluitingsweg en op 3.000 woningen indien er sprake is van 2 ontsluitingswegen. Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de bouw van ca. 75 woningen en één multifunctionele accommodatie. De verkeersaantrekkende werking daarvan blijft ruimschoots onder die van een project dat wel in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Gelet hierop en de berekende actuele luchtkwaliteit vormt het thema luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde 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 bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. 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.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

4.4.1 Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het PR) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het GR) nader onderzoek moet worden gedaan.

Volgens de Risicokaart van Gelderland bevinden zich in en in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zoals genoemd in het BEVI.

4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter vanaf de spoorlijn Utrecht - Den Bosch en ligt daarmee buiten de risicocontour betreffende het plaatsgebonden risico.

De gemeente Culemborg kent geen wegen die in het kader van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg relevant zijn om te beschouwen. Er is geen route voor transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico rond de A2 en de N320 liggen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

4.4.3 Leidingen

Volgens de Risicokaart van Gelderland zijn in en in de omgeving van het plangebied geen leidingen gelegen die van invloed zijn op het aspect externe veiligheid.

4.4.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen hinderlijke (agrarische) bedrijven gelegen die van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling. Ook worden in het plangebied geen milieuhinderlijke activiteiten beoogd die hinder opleveren voor de omgeving.

4.6 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn voor de voorgestelde ontwikkeling. Wel bevindt zich in het plangebied een trafo-huisje dat verplaatst wordt naar elders in het plangebied. Deze levert echter geen planologische belemmeringen op.

De hoogspanningsruimte die gelegen is binnen het plangebied wordt verplaatst naar buiten het plangebied en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur en het parkeren is reeds behandeld in paragraaf 2.2.1. In de parkeerbehoefte zal op eigen terrein worden voorzien. De ontwikkeling gaat dus niet ten koste van het parkeeraanbod in de omgeving en zal minimaal voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Deze vormen onderdeel van de regels van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt 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 navolgende watertoets opgesteld.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Culemborg voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is, in samenwerking met het Waterschap Rivierland, het waterplan Culemborg opgesteld. Het waterplan is hierbij met name gericht op het stedelijk, bebouwd gebied, middels een gezamenlijke visie op het water, vorm en inhoud aan de activiteiten in het kader van duurzaam beheer van watersysteem en waterketen. Het belangrijkste uitgangspunt is het streven naar 'een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen'. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Culemborg gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.8.2 Locatiestudie

De locatie aan de Willemslaan ligt op een maaiveldniveau van circa 2,7 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 60 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 155 cm onder maaiveld (wateratlas Gelderland). Het plangebied wordt aan de zuid-oost- en zuidwestzijde begrensd door een A-watergang. Deze watergang heeft zowel een bergende als een aan- en afvoerende functie heeft. Op basis van het waterplan Culemborg geldt voor (de omgeving van) het plangebied het hoogste ambitieniveau met betrekking tot het vasthouden van water.

De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit zware zavel. Derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 0,1 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een kalkhoudende poldervaaggrond (www.bodemdata.nl). Tot slot is, op basis van de Wateratlas van de Gelderland, (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied wat matig geschikt is voor infiltratie in de bodem. Binnen het plangebied was voorheen het Lek & Linge College gevestigd, bestaande uit een aantal onderwijsgebouwen die met name in het noordoostelijk deel van het plangebied gesitueerd waren. De bebouwing is inmiddels gesloopt en het terrein ligt braak.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is door Grontmij een berekening gemaakt. De bijbehorende memo d.d. 12 juli 2013 is als bijlage opgenomen. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden. Het voormalig verhard oppervlak bedroeg 8.213 m². Het toekomstig verhard oppervlak op basis van het stedenbouwkundig plan is 10.460 m².

4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 2.247 m² tot gevolg hebben. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Voor plannen met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied is compenserende waterberging vereist, waarbij een vrijstelling voor de eerste 500 m² geldt. De waterbergingsopgave voor het toekomstig verhard oppervlak bedraagt derhalve 1.747 m².

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

Dit leidt derhalve tot een waterbergingsbehoefte van circa 76 m³ (0,0436 m x 1.747 m²). Bij een waterschijf van 0,30 m is dit een oppervlakte van 254 m². Het totaal huidige wateroppervlak is 605 m². De extra waterberging kan gerealiseerd worden door het verbreden van de huidige watergang. Dit is in de memo van Grontmij nader uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

Proces

Middels de digitale watertoets is het voorliggend initiatief voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. De uitgangspuntennotitie van Waterschap Rivierenland is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor deze ontwikkeling is, vanwege de totale omvang en de ligging nabij de watergangen, de normale watertoetsprocedure doorlopen.

Het waterschap Rivierenland heeft per brief, d.d. 9 september 2013, een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is de waterparagraaf aangepast en definitief gemaakt.

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 beschermd natuurgebieden en/of flora en fauna.

4.9.1 Notitie vleermuizen

Door Bureau Waardenburg bv. is een vleermuizenonderzoek in het plangebied uitgevoerd. De notitie, d.d. 15 oktober 2010, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies. In en rond het onderzoeksgebied is één soort vleermuizen vastgesteld; de gewone dwergvleermuis. Het onderzoeksgebied heeft geen functie als belangrijk foerageergebied, vliegroute van groot belang of voortplantings- en of vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. De ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet met betrekking tot vleermuizen.

Voor vogels leidt de ingreep niet tot de overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet, mits bomen en struiken niet worden gekapt op het moment dat daar vogels in nestelen.

Aanbevelingen

Het plangebied heeft momenteel een zeer beperkte betekenis voor vleermuizen, maar ook voor andere soorten. Gelet op het feit dat veel soorten flora en fauna en natuur in het algemeen onder druk staan in stedelijk gebied, wordt het volgende aanbevolen:

- Maak bij aanplant zo veel mogelijk gebruik van inheemse en autochtone planten, bomen en struiken. Denk hierbij aan soorten als zomereik, gewone es, gladde of ruwe iep en zomerlinde (of Hollandse linde);
- Maak nieuwbouw geschikt voor bewoning door vogels en vleermuizen, bijvoorbeeld door:
 - toepassen van inbouwkasten of zogenaamde 'mussenvides' (voor het aanbod zie bijvoorbeeld www.waveka.nl);
 - toegankelijk maken van spouwmuren door op een hoogte van meer dan 3,50 meter open stootvoegen of andere ventilatieopeningen toe te passen met een breedte van 1,5 à 2,5 cm.

4.9.2 Notitie beschermde soorten

Door Bureau Waardenburg bv. zijn de ecologische randvoorwaarden in het kader van de Flora- en faunawet voor het plangebied opgesteld. De notitie, d.d. 17 april 2013, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies. Indien bij de ontwikkeling van het gebied gewerkt wordt conform onderstaande randvoorwaarden, wordt overtreding van verbodsbepalingen voorkomen. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet nodig.

- Voorkom verstoring van broedvogels. Kap bomen buiten het broedseizoen. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode maart tot half augustus. Het kappen van de bomen binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.
- Voorkom verstoring van broedende watervogels. Indien na verloop van tijd een ruigere begroeiing in het plangebied ontstaat, kunnen langs de oevers van de watergang eenden, meerkoeten of andere watervogels tot broeden komen. Als werkzaamheden in het broedseizoen zijn gepland, houd dan de vegetatie kort door wekelijks te maaien. Dit voorkomt vestiging van grondbroedende soorten. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van worden verstoord.
- Voer werkzaamheden aan de watergang uit buiten de voortplantingsperiode (maart tot juli) van amfibieën en vissen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de zorgplicht.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

De gemeente Culemborg heeft een gedetailleerde en bijgestelde archeologische verwachtingskaart en concrete beleidsadviezen laten opstellen. Volgens de archeologische beleidskaart zijn de volgende beleidslijnen van toepassing op het plangebied:

- Archeologisch Onderzoeksgebied B (dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4).
- Gebied met lage archeologische verwachting (geen dubbelbestemming).



- 4. Archeologisch onderzoeksgebied B
- 6. Gebied met lage archeologische verwachting

VERGUNNINGTYPE	
	Onderzoeksgebied B
Aanlegvergunning	Diepte >50 cm en oppervlakte > 1000 m ²
Bouwvergunning	Diepte >50 cm en oppervlakte > 1000 m ²
Sloopvergunning	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>1000m ²
Vrijstelling ex art 19	Diepte > 50cm en oppervlakte>1000 m ²
Soorten gebieden	Middelhoge archeologische verwachting

Het beleid voor het betreffende gebied is de tabel behorende bij de archeologische verwachtingskaart weergegeven. In voorliggend bestemmingsplan zijn de archeologische waarden vastgelegd middels een archeologische dubbelbestemming. Hierin worden specifieke regels gesteld ten aanzien van bouwen en slopen en werken (aanlegvergunningstelsel).

4.10.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland is het plangebied aangegeven als bebouwing. Hieraan is geen waarde gekoppeld. Er liggen geen historische monumenten of historisch geografisch belangrijke lijnen in of in de directe omgeving van het plangebied. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5 De bestemmingen

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) en overige bestemmingsplannen binnen de gemeente Culemborg. 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:

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan: maatschappelijke voorzieningen, aan maatschappelijke voorzieningen gerelateerde detailhandel, kantoren en wonen. Binnen deze bestemming zijn ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder wadi's) toegestaan, waarbij binnen het plangebied (dus alle enkelbestemmingen gezamenlijk) in ieder geval wadi's met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 245 m² moeten worden gerealiseerd.

De maximum goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. Woningen mogen uitsluitend op de verdiepingen worden gebouwd tot een maximum aantal van 30. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Ten aanzien van parkeren is geregeld dat voldaan moet worden aan de normen zoals genoemd in de 'Tabel parkeernormen' in de bijlage.

Groen

De openbare groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder wadi's) toegestaan, waarbij binnen het plangebied (dus alle enkelbestemmingen gezamenlijk) in ieder geval wadi's met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 245 m² moeten worden gerealiseerd. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor maatvoeringen zijn opgenomen.

Woongebied

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen, tuinen, erven en verhardingen, maar ook voor de functies van het openbaar gebied, zoals verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder wadi's), nutsvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke. In of bij woningen zijn onder voorwaarden tevens aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient in ieder geval een ontsluitingsweg ten behoeve van de nieuwe woningen te worden aangelegd. Ten aanzien van de water en waterhuishoudkundige voorzieningen is bepaald dat binnen het plangebied (dus alle enkelbestemmingen gezamenlijk) in ieder geval wadi's met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 245 m² moeten worden gerealiseerd.

Binnen deze bestemming mogen maximaal 47 woningen worden gebouwd met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor het bouwen van deze gebouwen zijn nadere bouwregels opgenomen. Ook mogen ten behoeve van alle functies bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvoor maximum bouwhoogten zijn geregeld.

Ten aanzien van parkeren is geregeld dat voldaan moet worden aan de normen zoals genoemd in de 'Nota parkeernormen'. De Nota parkeernormen is opgenomen als bijlage bij de regels.

Waarde - Archeologie 4

Ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een archeologisch rapport overlegd worden voor bouwwerken vanaf 1.000 m² en 0,5 m diep. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de eis van een archeologisch rapport, indien andere informatie voorhanden is. Er is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen. Ook voor het slopen is een omgevingsvergunning vereist.

Overige bepalingen

In de regels zijn ook een aantal inleidende regels, waaronder begrippen en wijze van meten, en een aantal algemene regels opgenomen, waaronder de anti-dubbeltelregel, 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 en de ontwikkelende partij Novaform 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. In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De vaststelling van een exploitatieplan kan dan ook achterwege blijven.

In de eerder vastgestelde grondexploitatie per 1-1-2012 is uitgegaan van een bouwprogramma dat fysiek niet haalbaar is gebleken. Besloten is eerst een bouwprogramma te ontwikkelen dat wel past binnen het plangebied en vervolgens de grondexploitatie te herzien. Dit programma, de taakstelling m.b.t. parkeren, groen, spelen etc. en de overeen gekomen grondprijs zijn verwerkt in de bij het opstellen van de jaarrekening 2012 gemaakte herziene grondexploitatie per 1-1-2013.

De gemeente kent geen aparte grondprijs voor beleggershuurwoningen. Zowel in de sociale sector als in de marktsector is uitgangspunt dat de grondprijs voor huur en koop dezelfde is. In de praktijk blijkt de marktwaarde van een beleggershuurwoning lager te liggen dan wanneer de woning als koopwoning wordt afgezet. De kosten van realisatie van de woning en dan met name de verkoopkosten zijn eveneens lager, maar de residuele grondprijs ligt desondanks lager dan in de grondprijsbrief 2013 is vastgesteld voor middeldure woningen. Bij de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2013 is er rekening mee gehouden dat de grondprijs voor de beleggerswoningen lager zal zijn dan het vastgestelde beleid. Op basis van de nu afgegeven minimum garanties resteert echter een mogelijk tekort van ca. € 60.000,-. In de grondexploitatie per 1-1-2013 is uitgegaan van 47 beleggingshuurwoningen. Mochten slechts 45 woningen ingepast kunnen worden, dan resulteert een nadeel van ca. € 60.000,-. Dit kan worden opgevangen door een lagere netto opbrengst van de voormalige schoolkavel.

Voor dit project is, ter controle of sprake zou kunnen zijn van staatssteun, door een extern deskundige een waardetaxatie van de grond opgesteld. De overeengekomen grondprijs ligt hoger dan deze taxatiewaarde en staatssteun is dus niet aan de orde. De afnemende belegger heeft haar intenties op schrift gesteld en gaat uit van een minimale verhuurperiode van 30 jaren. Ze is echter niet bereid hieraan absolute garanties in combinatie met een boetebeding te garanderen.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Willemslaan' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 juni 2013 tot en met 18 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend.

Tevens is het plan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het Waterschap Rivierenland en de Milieuadviesraad (MAR) hebben advies uitgebracht. Alle reacties zijn beantwoord in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Willemslaan'', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De inhoud van de reacties hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

6.2.2 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Willemslaan' in haar vergadering van 12 december 2013 gewijzigd vastgesteld.