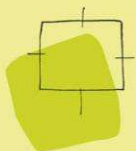


Bestemmingsplan Lanxmeer



Culemborg

ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

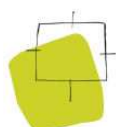
Bestemmingsplan Lanxmeer

ONHERROEPELIJK

Inhoud

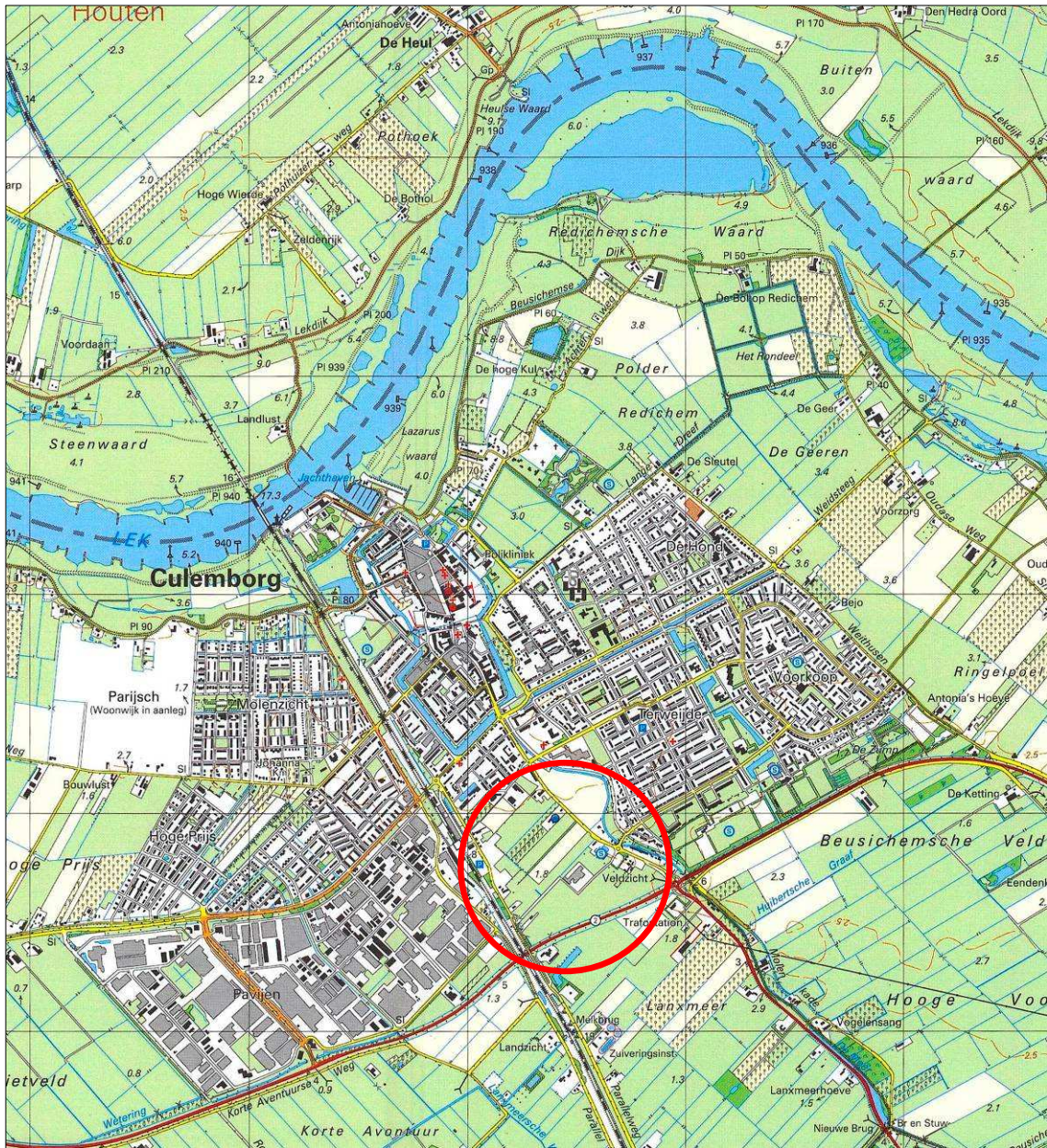
Toelichting
Regels
Verbeelding

3 januari 2011
Projectnummer 034.00.03.30.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Algemeen	9
1.2	Plangebied: ligging en omvang	10
1.3	Leeswijzer	10
2	Analyse en waardering	13
2.1	Ruimtelijke analyse en waardering	13
2.1.1	Doelstellingen in wijk	14
2.1.2	Structuur van de wijk	16
2.1.3	Wonen	17
2.1.4	Bedrijven en kantoren	18
2.1.5	Maatschappelijke voorzieningen	19
2.1.6	Verkeer	20
2.1.7	Groen	21
2.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	25
2.2.1	Archeologie	25
2.2.2	Cultuurhistorie	27
2.3	Ontwikkelingen	29
3	Beleidskader	31
3.1	Inleiding	31
3.2	Ruimtelijk beleid	31
3.3	Volkshuisvestingsbeleid	32
3.4	Welstandbeleid	33
3.5	Waterbeleid	34
3.6	Groenstructuurplan	39
3.7	Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (DSO)	40
4	Uitvoerings-aspecten	41
4.1	Geluidhinder	41
4.2	Luchtkwaliteit	43
4.3	Bodemonderzoek	45
4.4	Ecologie	45
4.5	Externe veiligheid	49
4.6	Ondergrondse infrastructuur	52
5	De bestemmingen	53
5.1	Inleidende regels	53
5.2	Bestemmingen	53
5.3	Dubbelbestemmingen	57
5.4	Wijzigingsbevoegheden	58
5.5	Algemene regels	58

6	Procedures	61
6.1	Procedures	61
	6.1.1 Overleg	61
	6.1.2 Inspraak	62
6.2	Handhaving	62

Bijlagen

Inleiding



1.1

Algemeen

Sinds 1996 wordt in Culemborg gewerkt aan de bijzondere wijk Lanxmeer. Het gebied is een Europees voorbeeldproject op het gebied van duurzame stedenbouw. In de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Lanxmeer (2002) komt dit bijzondere karakter ondermeer tot uitdrukking in de Algemene beschrijving in hoofdlijnen, waarin onder andere nader wordt ingegaan op het duurzaam bouwen. Ook in de beschrijvingen in hoofdlijnen van de uit te werken bestemmingen (Woon- en werkgebied, stationsgebied en gemengd gebied) wordt daar aandacht aan besteed.

De woonwijk Lanxmeer is gesitueerd rondom het (grond)waterwingebied en de gebouwen van drinkwaterpompstation Culemborg, waaronder ook de markante en beeldbepalende oude Watertoren. In het beschermde waterwingebied vormen oude hoogstam appelbomen en populieren een groene zone. De oude landschappelijke kenmerken en ecologische kwaliteiten zijn in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Duurzame water- en energiehuishouding vormen een onderdeel van de wijk. Een van de uitgangspunten bij de start van het project in 1994 was tevens dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving zoveel mogelijk moet bijdragen aan het welzijn van mensen die er wonen en werken.

In 2000 is deze wijk door het ministerie van VROM gekozen als voorbeeldproject in de categorie Duurzame Stedenbouw en heeft daarmee nationale en zelfs internationale erkenning gekregen.

Inmiddels is met behulp van artikel 19 WRO-procedures een groot deel van Lanxmeer gerealiseerd. Vanuit de bestaande functies komen echter in toenemende mate verzoeken voor kleinschalige toevoegingen, waarvoor steeds een aparte procedure moet worden doorlopen. Dat is belastend voor zowel de aanvrager als de gemeente.

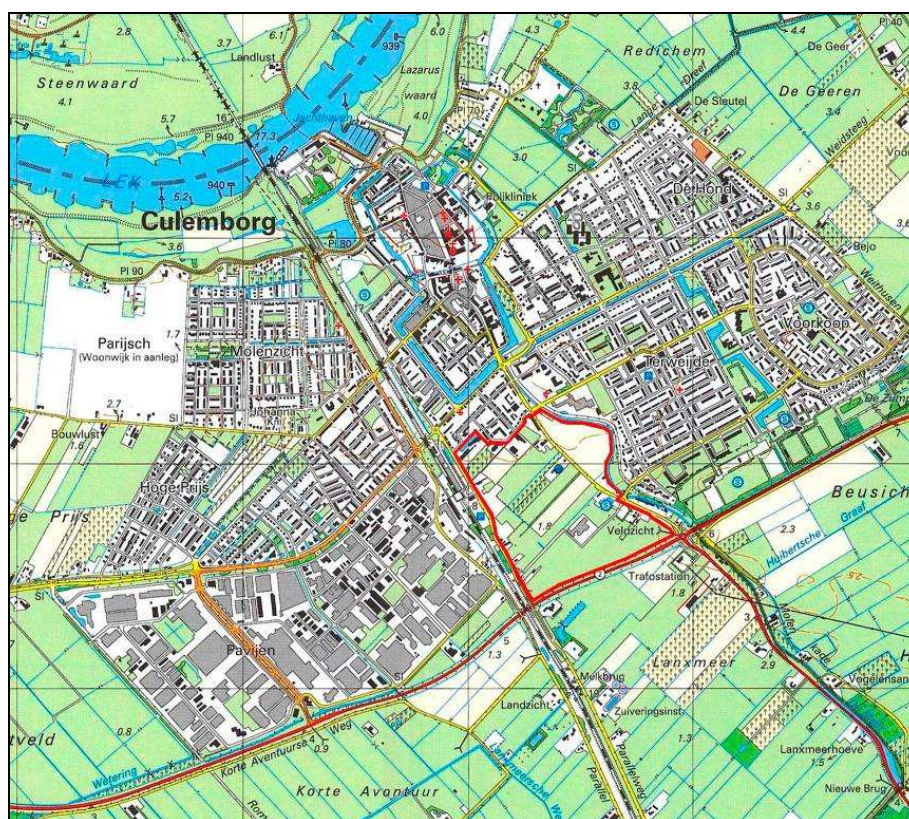
Om die reden heeft gemeente Culemborg BügelHajema adviseurs gevraagd een bestemmingsplan op te stellen waarin de bestaande (en ontworpen) situatie wordt vastgelegd. Daarnaast moet het nieuwe bestemmingsplan ruimte bieden voor ontwikkelingen die niet binnen de uit te werken bestemming vallen.

1.2

Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Culemborg, tussen de wijk Terwijde en Parallelweg-oost en het station. Het gebied wordt aan de westkant begrensd door de Parallelweg Oost, aan de noordzijde door de Vijverstraat en de Meerlaan, aan de oostzijde deels door de Meer en deels door de Rijksstraatweg en de zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Provinciale weg N320.

De omvang van het plangebied is circa 24 hectare. Op onderstaande afbeelding is de grens van het plangebied aangegeven middels een rood lijn.



1.3

Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogeheten 'beheersplan'. Het plan heeft als doel de bestaande en ontworpen situatie vast te leggen. Hierdoor is er in principe geen sprake van nieuw gevormd beleid. Dit heeft tot gevolg dat het ook niet nodig is om uitgebreid het provinciaal en overig gemeentelijk beleid in dit document te bespreken. Indien er sprake is van een ontwikkeling of wijziging van geformuleerd beleid is hiervan melding gemaakt.

Hoofdstuk 2 geeft een analyse en waardering van het gebied vanuit functioneel-ruimtelijk en stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Verder zal er een beschrijving gegeven worden van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

In hoofdstuk 3 wordt aangegeven wat het beleidskader is voor de ontwikkelingen die in het gebied spelen. In hoofdstuk 4 zullen vervolgens de uitvoeringsaspecten bij het plan aan bod komen.

De hoofdstukken 5 en 6 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

Analyse en waardering

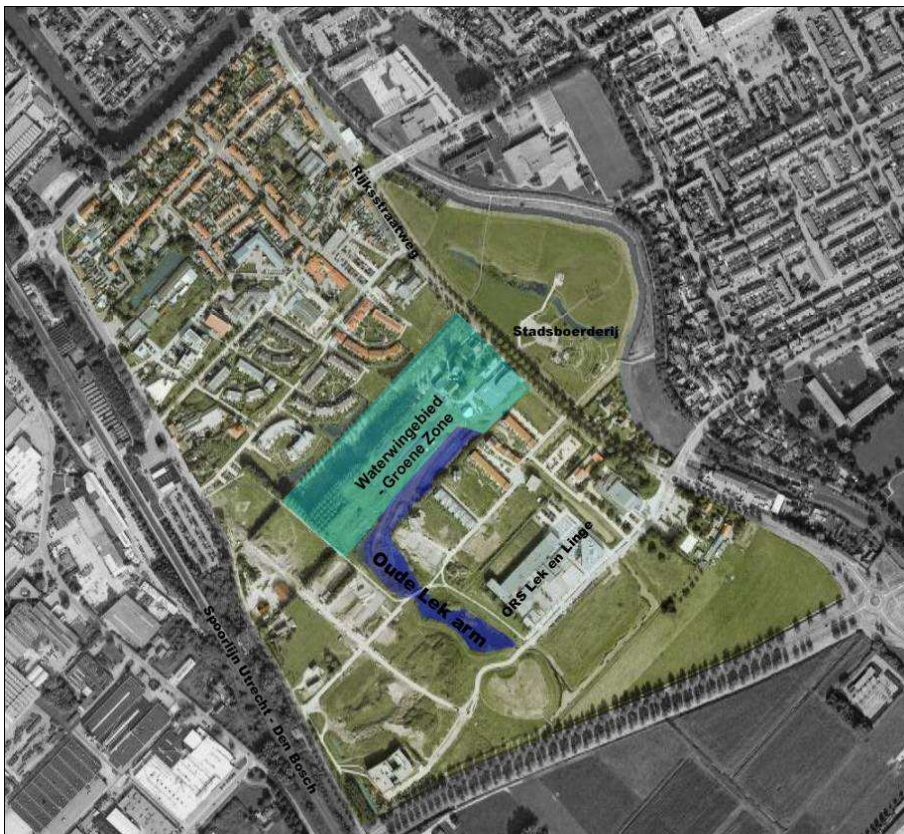
2

2.1

Ruimtelijke analyse en waardering

Centraal in de wijk ligt - ais groene zone - het waterwingebied van het drinkwaterbedrijf (Vitens) en daarop aansluitend het gebied rond de nieuw gegraven 'Oude Lekarm'. Het plangebied is hierdoor globaal op te delen in een viertal deelgebieden. Deze gebieden zijn ruimtelijk gezien allen gesitueerd rond het waterwingebied en de 'Oude Lekarm'.

Ten noorden van het waterwingebied bevindt zich een woongebied met in het uiterste noorden een kleinschalige kantoor- en bedrijfslocatie.



Luchtfoto plangebied

Aan de westzijde van het waterwingebied en de 'oude Lekarm' ligt een strook waarin woon-, werk- en maatschappelijke functies elkaar afwisselen. Ten

zuidoosten van het waterwingebied komen naast woningen onder andere ook een locatie van de Schoolgemeenschap Lek en Linge en het zwembad voor. Ten slotte ligt aan de oostkant, tussen de Rijksweg en het riviertje 'de Meer', nog een open gebied van de stadsboerderij.

2.1.1

Doelstellingen in wijk

In april 2002 zijn in het rapport 'Parijsch-Lanxmeer-Stedelijke vernieuwing' de doelstellingen ten aanzien van de wijk Lanxmeer verwoord. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- Het project draagt bij aan een duurzame samenleving, zowel gericht op milieumaatregelen als op sociaal-maatschappelijke vraagstukken.
- Een meer milieubewuste leefwijze moet worden bevorderd.
- Bewoners wordt de mogelijkheid geboden om actief vorm te geven aan eigen bestaan.
- Er zijn condities ingebouwd voor een sociaal maatschappelijk raamwerk (betrokkenheid op elkaar en buurt).
- Voorwaarden worden geschapen voor een leefmilieu waarin mensen de natuur, kringlopen en voedselproductie actief kunnen ervaren en de verwevenheid met milieuvraagstukken verhelderd wordt.
- De wijk kan dienen als voorbeeldproject om kennis en ervaring op te doen en uit te wisselen. Daarnaast kan het een voorbeeld en inspiratie zijn voor andere gemeenten, maar een aanzet tot innovatief denken binnen de eigen gemeentelijke organisatie.

De Stichting Ecologisch centrum voor Educatie, Voorlichting en Advies (EVA) heeft in 1995 een brochure gemaakt, met een grensverleggend concept voor een geïntegreerde woon/werkwijk. Het planconcept was gebaseerd op duurzame ecologische principes: een integratie van bio-ecologisch bouwen, permacultuur ontwerpmethoden en organische vormgeving. Deze visie kwam voort uit het besef dat alleen een integrale aanpak, waarin natuur, techniek, cultuur, maar ook de sociaaleconomische vraagstukken worden samengebracht, kan leiden tot een duurzame samenleving. Het concept bevat acht sporen waarin dit wordt uitgewerkt:

- Architectuur in relatie met landschap: uitgaan van de Genius Loci.
- Integratie van functies: wonen, werken, educatie en recreëren.
- Duurzame watervoorziening, integraal waterbeheer.
- Duurzame energie voorziening.
- Mobiliteit: Verminderen autogebruik, autoluw.
- Gebruik ecologische bouwmaterialen.
- Betrokkenheid toekomstige bewoners.
- Educatie en advies.

Om aan duurzaamheid bij te kunnen dragen zijn in de wijk op het technische vlak 'alle' milieumaatregelen genomen die mogelijk waren. Daarnaast is ook de houding van de mensen zelf, als bewoner en als gebruiker van belang. Hierbij

kunnen inzicht, betrokkenheid en de mogelijkheid, zaken naar eigen hand te kunnen zetten, belangrijkste voorwaarden zijn voor 'duurzaam handelen'.

Verder vraagt duurzaamheid ook een integrale benadering. In een samenhangend planconcept zijn inhoud, proces en organisatie dan ook met elkaar verbonden, Wonen, werken, onderwijs, recreëren en mobiliteit vormen een functionele samenhang. In de ruimtelijke vormgeving zijn natuur, water- en energiesystemen, stedenbouwkundige inrichting en architectuur, van woningen, bedrijven en voorzieningen samen gebracht in een integraal ontwerp.

INTEGRALE BENADERING

In de stedenbouwkundige vormgeving is gezocht naar een verkaveling die de onderlinge betrokkenheid stimuleert en natuur/landschap en bebouwing op een organische wijze met elkaar verbinden. Bij de bouw van de woningen hebben zowel architecten als bewoners in de keuzes voor bouwmaterialen ecologische overwegingen sterk laten meespelen. Door de toepassing van een specifieke bouwtechniek en door de materiaalkeuze, kon bij uitzondering binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de waterwinning worden gebouwd.

De wijk kent een duurzame vorm van energievoorziening. Zo is er voor gekozen om 'op de zon te bouwen en te ontwerpen', de woningen en gebouwen zijn goed geïsoleerd. Verder heeft de wijk een laagthermisch warmtenet, zijn woningen uitgerust met warmteterugwinninginstallaties en maken ze zoveel mogelijk gebruik van duurzame energiebronnen (zonneboilers en PV-cellen).

Een grote verscheidenheid aan functies is een waardevol onderdeel van het beleid voor duurzaamheid. In de wijk is dit terug te vinden in de grote variatie in woningtypen, de differentiatie in groenvoorzieningen, de aanwezigheid van kantoren, bedrijven en uiteenlopende voorzieningen waaronder een 'Stadsboerderij'.

Het stimuleren van het openbaar vervoer en fietsgebruik en het beperken van autoverkeer in de directe woonomgeving zijn binnen de wijk voor de hand liggende doelen. De nabijheid van het station en de aanwezigheid van diverse voorzieningen in de wijk spelen hierbij een belangrijke rol.

STIMULEREN VAN HET OV-
EN FIETSGEBRUIK

De wijk heeft centrale parkeervoorzieningen aan de rand van de wijk. De straten zijn veelal doodlopend, autoluw en alleen geschikt voor laden en lossen. De parkeernorm in de wijk is dan ook lager dan in de rest van Culemborg.

Door minimalisering van het verharde oppervlak, de toepassing van groene daken en regenwatervijvers kan worden voorkomen dat het water te snel wordt afgevoerd en ontstaat bovendien nieuwe leefruimte voor planten en dieren. Het waterbergend vermogen van het plangebied moet minimaal op hetzelfde niveau blijven als in de oorspronkelijke (agrarische) situatie (neutrale waterbalans!). Water in de wijk verhoogt bovendien de ruimtelijke kwaliteit en biedt een breed scala aan speelmogelijkheden.

NEUTRALE WATERBALANS

BEWONERSPARTICIPATIE

In de opzet van de wijk is nadrukkelijk gezocht naar mogelijkheden om (toekomstige) bewoners een zo groot mogelijke invloed te geven op de keuzes, het proces en de organisatie van het plan. Hierbij is zeggenschap over de inrichting van het eigen leven (en leefomgeving) met respect voor de belangen van anderen een belangrijk uitgangspunt.

VOORBEELDPROJECT

Ten slotte streeft de Gemeente er naar de wijk een voorbeeldproject te laten zijn voor mogelijkheden tot verbreding en verdieping van het duurzaam bouwen.

2.1.2

Structuur van de wijk

Bij het ontwerp van de wijk was de Genius Loci (de eigenschappen en kwaliteiten van de plek) het uitgangspunt voor het landschappelijk stedenbouwkundig plan. Een integraal beheer van water, het verbinden van ecologische zones, de integratie van landschap en architectuur en het bevorderen van sociale cohesie en betrokkenheid van bewoners waren hierbij belangrijke doelstellingen.

Een tweede belangrijke invloed op de ruimtelijke structuur van het plan is de groenzonering volgens ontwerpprincipes uit de Permacultuur. De inrichting heeft een hoge belevingskwaliteit en mag door bewoners gebruikt worden voor telen van groente en fruit ('eetbaar landschap').

Centraal in de planvorming stond het belang van de grondwaterwinning voor de openbare drinkwatervoorziening. Bescherming van het waterwingebied heeft bijgedragen in het vormgeven van de wijk. En door de sterke ruimtelijke relatie met omringende bebouwing en het gebied waarin de stadsboerderij is gesitueerd, is het waterwingebied nu een beschutte enclave.

Vooraf twee uitgangspunten hebben de stedenbouwkundige vormgeving bepaald:

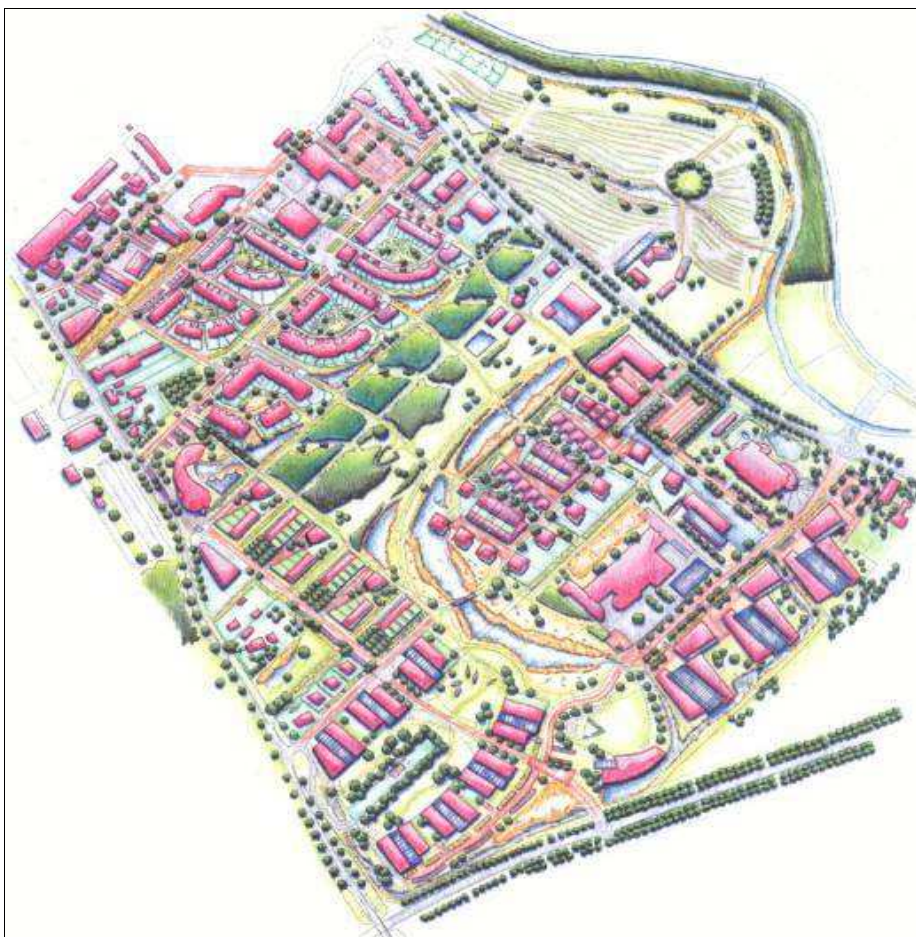
- een verkavelingvorm die sociale contacten stimuleert;
- een groenzonering volgens principes uit de permacultuur.

Door openbare voorkanten en privé achterkanten in een hofvormige ruimte te situeren, ontstaat een gebied dat noch openbaar noch privé is. Het is tegelijkertijd voor- en achtertuin en daarmee een plek waarin mensen elkaar snel tegenkomen. Dit wordt versterkt door een gemeenschappelijk ontwerp en beheer van de binnenhoven. De hoven zijn het collectieve eigendom van de omwonenden. Deze opzet geldt vooral voor het plangebied met vier binnenhoven aan de noordkant van het waterwingebied. De groenstroken in strokenverkaveling tussen de Lekarm en de Henriette Roland Holststraat zijn eveneens in collectief eigendom bij de aanwonenden.

De stedenbouwkundige structuur vormt een samenhangend geheel voor wonen, werken en bijzondere voorzieningen. Bewust zijn ook mengvormen gereali-

seerd tussen wonen en werken. Alle bebouwing draagt bij en maakt deel uit van het duurzaam / ecologisch concept van het plan als geheel.

Gezien het belangrijke educatieve aspect, dat een rol speelt in het plan, is ook bijzondere aandacht besteed aan de integratie van de bestaande school Lek en Linge. Aan de zuidwest zijde grenst deze school nu aan het ecologisch meest waardevolle gedeelte van het totale plangebied; de oude arm van de Lek.



Conceptschets stedenbouwkundig plan (2000, Stichting EVA, www.eva-lanxmeer.nl)

2.1.3

Wonen

In het plangebied is wonen een belangrijke ruimtelijke functie. Binnen de wijk bestaat een verscheidenheid aan woningtypen. Vooralsnog bestaat het grootste deel van de aanwezige woningen uit koopwoningen. Het steven is om bij afronding van de wijk éénderde van de woningen te laten bestaan uit huurwoningen.

In het noordelijke deel, aan weerszijden van de Anna Blamanweg - Hendrik Marsmanweg, bestaat de woningbouw voornamelijk uit rond hoven gesitueerde

bouwblokken waarin eengezinswoningen, appartementen en woon-werklocaties door elkaar voor komen.

Zuidelijk van het waterwingebied, aan de Henriëtte Roland-Holststraat komen hoofdzakelijk aaneengebouwde eengezinswoningen voor. Een deel daarvan is als zogeheten kaswoning opgebouwd. Aan de overzijde van deze straat is een appartementencomplex gepland en enkele vrijstaande woningen waarvan één met kantoorfunctie.



Kaswoningen

Ten oosten van de Guido Gezellelaan is nog een woongebied ingericht waarbij de woningen eveneens gesitueerd zijn rond een tweetal hoven. Daarnaast is er het zorgcomplex de 'Betuwe Hoeve'.

Ten slotte was in het oorspronkelijke inrichtingsplan een terrein aan de Multatulilaan aangewezen als mogelijke kantoorlocatie. Momenteel worden echter plannen uitgewerkt om ook op deze locatie woningbouw te realiseren.

De woningen zijn alleen gebouwd met het oogmerk een duurzame energie- en waterhuishouding te bevorderen. Dit is terug te vinden in de structuur van de wijk.

2.1.4

Bedrijven en kantoren

Aan de Parallelweg-Oost komen enkele bedrijven voor, waaronder een meubelfabriek en een aannemingsbedrijf. Verder bevindt zich aan de Rijksstraatweg het drinkwaterproductiebedrijf, met de markante watertoren van rond 1910. Samen met nog wat andere bijbehorende en oorspronkelijke bebouwing, vormt het een gemeentelijk monument. In 2002 is de bebouwing uitgebreid met een nieuw drinkwaterpompstation met een markante uitstraling.

Verder komen in het plangebied verspreid een aantal kantoorlocaties voor. In de noordwestelijke hoek ligt een kleinschalige kantoorlocatie aan de Godfried Bomansstraat. Aan de Guido Gezellelaan bevindt zich nog een kantoorlocatie, met een concentratie nabij de provinciale weg, waaronder het kantoor van 'De Unie'.

Zoals reeds aangegeven in de voorgaande paragraaf over wonen, zijn er op de enkele plekken in de wijk ook woon-werklocaties met 'kantoor aan huis'. Een markant project betreft de 'Werfterp', waar wonen en werken plaats hebben in een bijzondere setting.

2.1.5

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plan zijn verspreid een aantal locaties voor maatschappelijke functies te vinden. Aan het Bertus Aafjespad in het noordelijk deel van het plangebied ligt een basisschool en even verderop aan de Frederik van Eerdenlaan een kinderopvang.



Kantoor Betuws wonen



Jenaplanschool aan
Bertus Aafjes-pad

Aan de Multatulilaan bevindt zich de middelbare school 'Lek en Linge'. Op de hoek van de Guido Gezellelaan en de Ina Boudier-Bakkerstraat is deze school uitgebreid met een VMBO-locatie.

Een derde schoollocatie van 'Lek en Linge' (de zogeheten 'havolocatie') wordt gerealiseerd aan de overzijde van de bestaande school aan de Multatulilaan. Daarvoor is een aparte juridisch ruimtelijke procedure gevolgd, met behulp van een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan Lanxmeer uit 2002. Het plan is integraal overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Verderop aan de Guido Gezellelaan is een zorgboerderij gerealiseerd.

Ten slotte bevindt zich nabij de school 'Lek en Linge', op de hoek van de Rijksweg en de Multatulilaan, nog het Sportfondsenbad 'De Meer'. De gemeente overweegt om het zwembad te moderniseren. Het is echter de vraag of de huidige locatie voldoende mogelijkheden biedt om uit te breiden.

Aan de Parallelweg-Oost 13 bevindt zich een locatie waar de gemeente een maatschappelijke functie aan toekent, met een mogelijkheid om ook tijdelijke opvang van dak- en thuislozen te realiseren.

Verder zijn er nieuwe, globale ideeën voor de locatie van het multifunctioneel kenniscentrum. De exacte invulling is nog niet bekend, maar het zal gaan om

een combinatie van maatschappelijke functies, kantoren en wonen. Dit wordt als zodanig in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen als bestemming 'Gemengd-1'.

2.1.6

Verkeer

AUTOVERKEER

De wijk wordt ontsloten via een tweetal wegen, te weten de Parallelweg-oost en de Rijksstraatweg die tevens dienst doet als hoofdontsluiting van Culemborg, tussen het oude centrum en de Provinciale weg N320. Alle buurtontsluitingswegen sluiten aan op deze twee wegen.

In de wijk komen vrijwel geen doorgaand verkeerverbindingen voor. Het traject Multatulilaan-Guido Gezelleweg vormt de belangrijkste ontsluiting voor autoverkeer uit de wijk. Daarbij is een initiatief verwerkt om het verkeer eerder van de Guido Gezelleweg naar de Parallelweg-Oost te leiden. Dat gebeurt in samenhang met de ontwikkeling van onder andere het multifunctioneel kenniscentrum.

De overige (woon)straten hebben alleen een doodlopend karakter voor autoverkeer. Voor fiets- en wandelverkeer bieden ze echter veelal wel de mogelijkheid tot doorgaande routes.

LANGZAAM VERKEER

Een belangrijke fietsverbinding loopt door het gebied vanaf de school 'Lek en Linge', via het Douwes Dekkerpad, naar het station. Deze verbinding sluit aan op de doorgaande route richting het centrum. Verder is via de Rijksstraatweg het fietsverkeer uit de wijk ontsloten met de omliggende wijken en het stadscentrum.

Mede door de beperkte toegankelijkheid van het waterwingebied, vormt dit gebied enigszins een barrière met betrekking tot een doorgaande fietsroute naar de aangrenzende woonwijken en het station. Het waterwingebied is van zonsopgang tot zonsondergang wel toegankelijk voor wandelaars. Er is een wandelroute die het noordelijke en zuidelijke gedeelte van Lanxmeer met elkaar verbindt.

PARKEREN

In het kader van het verkeersbeleid is in april 2003 een kadernota Gemeentelijk Verkeer en VervoersPlan (GVVP) opgesteld. Hierin wordt voor het parkeren bij kantoorlocaties in de wijk Lanxmeer gesteld dat dit zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.



Parkeren in de openbare ruimte

Een van de uitgangspunten van de gemeente is verder dat de (verblijfs)kwaliteit van de openbare ruimte in Lanxmeer gewaarborgd moet blijven door goede inrichting, onderhoud en beheer.

Om hieraan een bijdrage te leveren vindt het parkeren ten behoeve van wonen gecentraliseerd plaats, op centrale plekken in de openbare ruimte. Uitgangspunt hierbij is dat er bij woningen niet geparkeerd mag worden. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor het parkeren ten behoeve van invaliden. Bij kantoren en bedrijven als mede bij woon/werkcombinaties zal de parkeerruimte ten behoeve van bezoekers moeten worden gevonden op eigen terrein.

2.1.7

Groen

De wijk Lanxmeer wordt gekenmerkt door haar groen karakter. Binnen het plangebied heeft een behoorlijk deel van de ruimte een 'groene' functie. Openbaar groen speelt in de wijk een belangrijke rol.

In het plangebied komen van oudsher singels en houtwallen voor. Deze zijn zoveel mogelijk geïntegreerd in het inrichtingsplan van de wijk. Deze groenstructuren zijn in de wijk nog goed te herkennen als (doorgaande) opgaande elementen. Hierdoor is voor een belangrijk deel nog steeds de historische perceelstructuur terug te zien in de wijk. Ook de boomgaard en het populierenbos vormen nog steeds een historische verwijzing.

In de wijk is een tweetal groenstructuren aanwezig die een belangrijk onderdeel vormen in totale groenstructuur van Culemborg. De Meerzone, het waterwingebied en de waterpartij in het midden van de wijk vormen belangrijk groenverbindingen door de stad. Tezamen met 'de oude Lekarm' (een 3000 jaar oude arm van de Lek) is een unieke groene ruimte ontstaan. Dit gebied heeft als hoofddoel een natuurlijke omgeving te vormen voor mens en natuur. Daarnaast verbinden zij de Lek, via de stadsgrachten met het landelijk gebied.

In de wijk zijn verder meerdere groene lijnen te onderscheiden. Aan de noordwest kant lopen groene lijnen langs de oostwest paden (Frederik van Eedenlaan en Anna Blamanweg). Langs de Frederik van Eedenlaan is deels een

wadi gemaakt, begeleid met knotwilgen. Aan de Guido Gezelleweg is eveneens een wadi gerealiseerd. Ook langs de Anna Blamanweg en de Hendrik Marsmanweg loopt deels een wadi, die overgaat in een waterspeelplaats. In dezelfde strook is ook een jeu-de-boulesbaan gemaakt en een parkeerplaats. Door de inrichting van de strook en de gebruikte beplanting (verspreid staande bamboe, laurierkers en beukenhaagjes) is een geleidelijke overgang met de privétuinen ontstaan.

Deze strook wordt via het Jan Jacob Slauerhoffpad en het Jacques Perckpad verbonden met de natte groenstrook die loopt langs de boomgaard naast het waterwingebied. De vijvers in de wijk hebben tevens een retentiefunctie voor regenwater uit de wijk Lanxmeer. Ze bestaan uit open water met oeverzones met helofytenvelden (Riet, Lisdodde, grote zegge).

Aan de zuidwest kant van de wijk staan in het oog springende elzensingels, haaks op de Parallelweg Oost. De elzensingels geven een duidelijke richting aan dit deel van het gebied en benadrukken de oude kavelrichting. Voor de huizenrijen die zijn gebouwd is een vergelijkbare elzensingel opgeofferd. Langs het Douwes Dekkerpad, op de hoek van de Anna Blamanweg staat nog een oude houtwal van essen en eiken.

Er zijn twee nieuwe heesterwallen geplant, één achter de school Lek en Linge en een loodrecht op het Annie Romein Verschoorpad. Er staat nog een oude essenrij naast het zwembad, langs het Louis Paul Boonpad. Twee ervan staan echter zeer dicht tegen de gevel van het appartementencomplex.

De indeling van de gehele groene buitenruimte in Lanxmeer is gebaseerd op het ruimtelijk zoneringprincipe uit de permacultuur. Het is een benaderingswijze met als doel om een leefomgeving te creëren die de diversiteit en veerkracht vertoont van natuurlijke ecosystemen.

Door middel van dit concept kunnen in de groene ruimte, vijf zones worden onderscheiden. Deze verschillende groenzones staan onderling met elkaar in verband en worden niet gescheiden door harde begrenzingen. Hierdoor is een samenhangend groen netwerk ontstaan van privétuinen, gemeenschappelijk terreinen en hoven, een openbaar gebied en de stadsboerderij.

Zone 1: privétuinen

Hierbinnen zorgt het privé terrein bij de woningen voor rust en beschutting. Binnen deze zone is het gebruik van natuurlijke materialen en een milieuvriendelijk beheer een voorwaarde. Daarnaast zijn bouwwerken en gesloten erfafscheidingen (schuttingen en dergelijke) niet toegestaan.

Kenmerken:

- gebruik van natuurlijke materialen;
- milieuvriendelijk beheer;
- geen bouwwerken;

- geen gesloten erfafscheidingen tussen privéterrein onderling en tussen privéterreinen en mandelig groen.

Zone 2: gemeenschappelijk particulier terrein

Deze zone is een semi-openbaar gebied met een besloten karakter. Hierbinnen liggen gezamenlijke tuinen (hoven), die in eigendom zijn en beheerd worden door de directe omwonenden: mandelig groen. Ze kunnen ingericht zijn voor het gebruik als moestuin met zitgelegenheid, ontmoetingsruimte en speelgelegenheid. Binnen het inrichtingsprincipe van de wijk geldt als uitgangspunt dat er per woning gemiddeld 55 m² mandelige grond moet worden gerealiseerd.

Kenmerken:

- semi-openbaar terrein met besloten karakter;
- beheer bij directe omwonenden;
- ingericht als moestuin met ontmoetingsruimte;
- speelgelegenheden.



Mandelig groen

Zone 3: de parkzone

De parkzone is een autovrij openbaar gebied met parkeermogelijkheden aan de randen, waarin geen doorgaande wegen voorkomen. Het gebied is met name geschikt voor wandelen, spelen en fietsen. Een deel van de inrichting wordt gebruikt voor combinaties met waterbergingsfuncties zoals retentievijvers voor regenwater, infiltratiegreppels (wadi's) voor straatwater en fruit- en moestuinen. Verder ligt tussen de woningen en kantoren een veelvoud aan groene ruimtes die in meer en mindere mate openbaar zijn. Bijzonder daarin zijn de twee opgeworpen verhogingen waar zich archeologische vindplaatsen bevinden van woonplekken uit de bronstijd (archeologische heuvel).

Kenmerken:

- openbaar gebied;
- autovrij;
- geschikt voor wandelen, fietsen en spelen;

- ingericht met retentievijvers en greppels voor regenwater;
- fruit- en moestuinen.

Zone 4: natuurpark

De wijk omvat een breed, natuurlijk ingericht gebied, waar ook het waterwingebied deel vanuit maakt. Onderdeel van deze plek is het beschermde waterwingebied, waar een boomgaard en populierenbos deel van uitmaken. Daarnaast bestaat het Natuurpark uit een waterlint met flauwe oevers, gericht op natuurontwikkeling. Ook zijn hier en daar meidoorn- en elzenbosjes aangeplant.

Kenmerken:

- nadruk op natuurontwikkeling;
- stilteplekken voor mens en natuur;
- beperkt openbaar via gerichte looproutes.

Zone 5: stadsboerderij 'Caetshage'

Het terrein aan de oostkant van de Rijksweg is een openbaar gebied met wandel- en fietspaden. Het (semi-)agrarisch beheer is professioneel georganiseerd en gericht op ecologische productie van groenten en fruit ten behoeve van de stadsboerderij. Het betreft onder andere een proeftuin met kleinschalige biologische landbouw, groente- en fruitteelt. Tezamen met de stadsboerderij heeft het terrein een belangrijke toegevoegde waarde binnen de wijk door de inzet van de omwonenden en een zorgfunctie. Dit gebied is nog in ontwikkeling: de tuin, een schuur en een aantal kassen zijn al gerealiseerd.

Kenmerken:

- openbaar terrein met paden en een fietsroute;
- proeftuin voor kleinschalige biologische landbouw;
- groente- en fruitteelt.



Stadsboerderij Caetshage

Het groenbeheer van de wijk wordt voor een belangrijk deel uitgevoerd door Stichting Terra Bella, de beheerwerkgroep van de bewonersvereniging Eva-Lanxmeer. De semiopenbare gebieden worden onderhouden door de aanwo-

nenden. Het overige wordt onderhouden door de gemeente, alles op een ecologische manier.

2.2

Archeologische en cultuurhistorische waarden

2.2.1

Archeologie

Het plangebied Lanxmeer maakt onderdeel uit van het Westelijk Rivierengebied en daarbinnen van een gebied tussen Lek en Linge, het zogenaamde Land van Culemborg.

Het plangebied voor het bestemmingsplan Lanxmeer ligt op de Schoonrewoerdse stroomrug en kent een aantal archeologische vindplaatsen. De vroegste dateren uit het Laat Neolithicum en de Bronstijd (2800-800 voor Christus). Uit deze vondstmeldingen blijkt dat de stroomrug al in deze periode bewoond werd. Ook in dit plangebied zijn resten van bewoning uit de genoemde tijdsperiode gevonden.

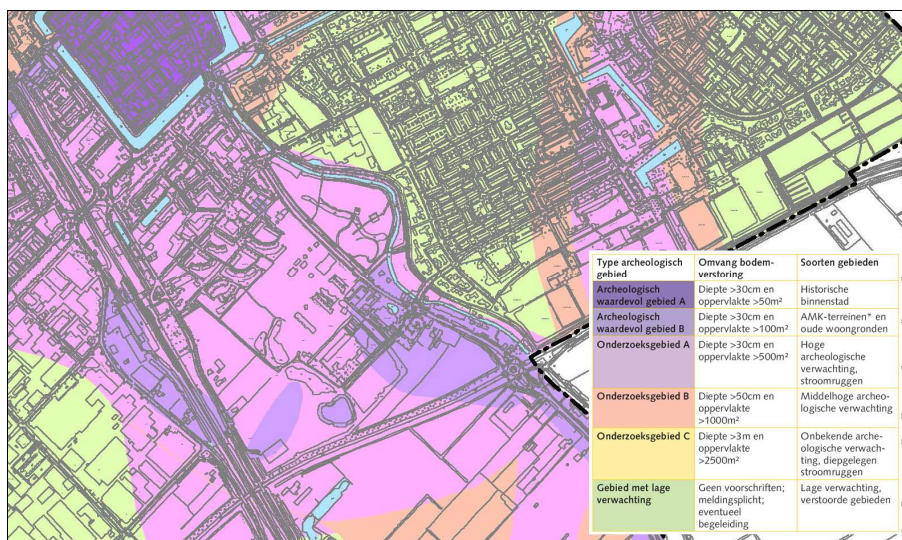
Door de ligging in het dynamische rivierenlandschap is het gebied van oudsher gebruikt voor bewoning. Door onder andere de wat hogere ligging, op elkaar kruisende stroomruggen en door de zanderige ondergrond was het gebied al vroeg geschikt voor bewoning. In de zuidoosthoek van het plangebied zijn twee archeologische vindplaatsen van woonplekken uit de bronstijd zichtbaar gemaakt. Deze plekken vormen belangrijke bouwstenen in de ruimtelijke structuur van het plangebied.

In 2006 is, in opdracht van de gemeente Culemborg, door onderzoeks- en adviesbureau voor archeologische monumentenzorg en cultuurhistorie RAAP de (concept) archeologische verwachtingskaart voor Culemborg opgesteld. Op deze kaart is te zien dat in het gebied van Lanxmeer een behoorlijk aantal archeologische vindplaatsen voorkomt.

In het plangebied liggen enkele archeologische vindplaatsen, die uit de prehistorie, middeleeuwen en Romeinse tijd stammen. Nog niet alle terreinen zijn onderzocht. De aangetroffen vindplaatsen zijn naar alle waarschijnlijkheid als nederzettingsterreinen te interpreteren. Dit betekent dat sporen van boerderijen en/of andere bewoningssporen in de bodem zijn te verwachten. De vindplaatsen zijn op de bijgevoegde verbeelding aangegeven. Met name vindplaats A is zeldzaam en mede door de gaafheid ervan van hoge waarde. Nader onderzoek zou de waarde van vindplaatsen B en C dienen te bepalen.

In de 14e eeuw vestigden de heren van Cats of Caets zich in het gebied. Ze verwierven uitgebreide bezittingen, alsmede heerlijke rechten van het gebied. Het gebied dat ze bezaten staat nu bekend als Caets Haag. Het is op dit moment nog onduidelijk wat de precieze rol van de heren van Caets was binnen Culemborg. Historisch onderzoek zal meer duidelijkheid hierover kunnen geven. Vooralsnog zijn twee bebouwingsgebieden met middeleeuws bouwmateriaal aangetroffen in het gebied tussen de Rijkstraatweg en De Meer, die waarschijnlijk met deze heren van Caets te maken hebben. Het gebied rondom de stadsboerderij zal in de toekomst nagenoeg onbebouwd blijven. Er zullen hier dus geen bodemverstorende activiteiten plaats gaan vinden.

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente staat voor het gehele grondgebied van de gemeente aangegeven hoe er om wordt gegaan met de mogelijk te verwachten archeologische waarden.



Archeologische beleidskaart gemeente Culemborg (bron: Gemeente Culemborg)

Voor het gehele gebied geldt in principe, gezien de hoge tot zeer hoge archeologisch verwachtingswaarden, dat bij iedere ontwikkeling nader onderzoek noodzakelijk is naar eventuele cultuurhistorische en archeologische resten in de ondergrond. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de nieuwe Havolocatie aan de Multatulilaan, waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt, als gevolg van de ligging in oude woongronden (Archeologisch waardevol gebied B). In opdracht van de Openbare Regionale Schoolgemeenschap (ORS) Lek en Linge heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv in februari 2009 een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van boringen uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in het rapport 'Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), door middel van boringen, Multatulilaan 3, Culemborg Gemeente Culemborg' (projectnummer: 12751208/33227).

Het bureauonderzoek laat een hoge archeologische verwachting voor het plangebied zien. De hoge verwachting is onder andere gebaseerd op de geomorfologie, archeologische onderzoeken en waarnemingen uit de omgeving, verwachtingskaarten en historische kaarten.

Het veldonderzoek heeft de hoge waardering in ieder geval ten dele kunnen bevestigen. In het noordelijke deel van het terrein zijn archeologisch indicatoren aangetroffen. Het betreft vondstmateriaal uit een oude woonlaag. Ter plaatse is een oude geulafzetting en heeft het een kleiige ondergrond. Uit het zuidelijker en westelijker gelegen deel zijn alleen vondsten afkomstig uit de bouwvoor. Dit deel van het plangebied ligt echter vermoedelijk op een crevassecomplex, of eventueel op oeverwalafzettingen. De ondergrond bestaat ter plekke uit zandpakketten.

Becker & van de Graaf bv adviseert om vervolgonderzoek uit te voeren, om de archeologische waarden vast te stellen en inzicht te krijgen in de geologische gesteldheid van het terrein. Hierdoor kan de mogelijke afwezigheid van de archeologische resten in het westelijke en zuidelijke deel verklaard worden. Het vervolgonderzoek is in voorbereiding en zal voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden zijn afgerond.

2.2.2

Cultuurhistorie

In deze paragraaf komen de verschillende cultuurhistorische aspecten in Lanxmeer aan bod.

De gemeente Culemborg heeft in het voorjaar van 1997 een cultuurhistorische effectrapportage (CHER) laten opstellen voor het plangebied Lanxmeer. Het doel van deze CHER is:

- een beeld te geven van de cultuurhistorische aspecten in het gebied;
- de waarde van de cultuurhistorische aspecten in lokaal en regionaal verband te beschrijven;
- een indruk te geven van de kwetsbaarheid van de cultuurhistorische waarden ten opzichte van de geplande functieverandering;
- adviezen te geven voor behoud en inpassing van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren (RAAP-rapport 284, 1997).

Een goede inpassing van cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen, betekent een kwaliteitsimpuls in het nog te ontwikkelen stadslandschap van Lanxmeer; het versterkt de band met het verleden en verleent het gebied zijn eigen identiteit. Daarom dient behoud van de benoemde waarden voorop te staan.

Geologie, bodem en landschap van Culemborg

Het plangebied Lanxmeer ligt in een deel van het komgebied tussen Lek en Linge. Dit gebied stond bekend als laaggelegen en drassig, zodat de mogelijk-

heden voor bewoning gering waren. Een uitzondering hierop vormt de smalle stroomrug die dwars door het plangebied loopt (Schoonrewoerdse stroomrug).

Voor de afwatering van de laaggelegen komgebieden zijn weteringen aangelegd, die vaak nog goed in het landschap zichtbaar zijn. Nadat het komgebied van Lanxmeer voldoende ontwaterd was, is begonnen met de ontginning ervan. De ontginning kenmerkt zich door een grote regelmaat. De lange, smalle percelen staan loodrecht op De Meer, een oud riviertje dat later is vergroot om voor de afvoer van water en zelfs voor de scheepvaart dienst te doen, en de parallel aan De Meer gegraven Lanxmeerse wetering. Deze zogeheten cope-ontginning is zeldzaam voor het Rivierengebied. Ook de wetering van Rijksweg naar Parallelweg-Oost (langs de school Lek en Linge) is kenmerkend voor de ontginning van dit gebied.

De bodem van het plangebied bestaat voor het grootste deel uit vrij zandige stroomgordel- en oeverafzettingen van het fossiele rivierstelsel. Ten noorden van het gebied liggen de oeverafzettingen van de Lek, in het zuiden strekt zich het uitgebreide komgebied tussen Culemborg en de oeverwallen van de Linge uit.

Lanxmeer is een tamelijk vlak gebied. De hoogteligging varieert van 1,5 m +NAP tot 2,5 m +NAP. De fossiele stroomgordel van de Schoonrewoerdse stroomrug is in het terrein als een glooiing nauwelijks te herkennen.

Het grondgebied bestaat uit een afwisseling van grasland, boomgaarden, bouwland, bebouwing en volkstuinten. Vroeger was het gebied vrijwel geheel als bouwland in gebruik. De laatste decennia heeft het plangebied steeds meer stedelijke functies gekregen. Toch is in het huidige landschap de hoofdrichting van de ontginning nog zichtbaar. Deze bestaat uit een zuidoost-noordwest richting van de ontginningsas en de loodrecht daarop staande richting van de percelering.

Visueel-landschappelijk is het noordelijk deel een besloten gebied door de vele singels, bosjes en erfbeplanting. In het zuidelijk deel is een vrij grote open ruimte aanwezig, die zich voortzet ten zuiden van de provinciale weg.

De Rijksweg (Lanxmeerseweg) is een verkeersader met een respectabele ouderdom. Bronnen uit 1305 vermelden al het bestaan van de weg. De weg was dus al aanwezig voordat de grote stedelijke ontwikkeling van Culemborg plaatsvond. De weg had een belangrijke interlokale functie, want hij was onderdeel van de landroute van Utrecht naar Den Bosch. In Culemborg moest men dan de rivier (Lek) overvaren.

Recente bewoningsgeschiedenis

De merkwaardige bewoningsgeschiedenis van het gebied, waarbij de bewoning zich na de ontginning al spoedig in het nieuwe gedeelte van de stad -de Nieuwstad- terugtrok, heeft tot gevolg gehad dat langdurig bewoonde plaatsen ontbreken. De huidige bebouwing is van vrij recente datum. Na de doorsnijding

van het gebied Lanxmeer door de spoorlijn omstreeks 1860 kwamen er aan weerskanten van de spoorlijn parallelwegen, waaraan in de loop van de twintigste eeuw boerderijen en burgerhuizen verrezen.

De voor de Betuwe karakteristieke T-boerderijen ontbreken hier geheel, mede vanwege de recente boerderijbouw. Wel ligt in het gebied een aantal boerderijen met gebroken kap (mansardedak), kenmerkend voor de eerste vier decennia van de twintigste eeuw. Het pand Rijksstraatweg 43 (Johanna's hoeve) is beschermwaardig als gemeentelijk monument.

Langs de Rijksstraatweg staat eveneens een rijtje huizen uit het eerste kwart van de twintigste eeuw, dat tevens als beeldbepalende bebouwing is aange-merkt. De huizen vormen een van de eerste uitbreidingen met volkswoningbouw van Culemborg buiten de oude vestingwerken.

Ten slotte moet gewezen worden op de watertoren en de bijbehorende oorspronkelijke bebouwing uit omstreeks 1910. De watertoren is een uitermate beeldbepalend bouwwerk in het plangebied Lanxmeer: het vormt als het ware het visitekaartje van dit deel van Culemborg. Het geheel is, ook vanwege de ensemblewaarde, beschermwaardig als gemeentelijk monument.

In het plangebied komen enkele hoogstamboomgaarden voor, die nog relatief jong zijn. Behalve boomgaarden staan ook (hoogstam)fruitbomen, vaak samen met notenbomen, op de erven. Singels, vaak met meidoorn en sleedoorn, hadden een functie als veekering. In het noordelijke deel van Lanxmeer komen deze veel voor. De meeste singels zijn in deze eeuw aangelegd.

2.3

Ontwikkelingen

Het plan zal vooral een ruimtelijke en functionele beheersregeling bevatten, waarbij de aandacht is gericht op het behoud van wat waardevol wordt geacht, waarbij aan de normale ontwikkelingsprocessen (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding en aanpassing van woningen) voldoende ruimte wordt gegeven.

In het plangebied is nog een aantal braakliggende terreinen aanwezig. In de komende tijd zal hierop nog hoofdzakelijk woningbouw gaan plaatsvinden, al dan niet in combinatie met werken. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze toekomstige ontwikkelingen door middel van het bestemmen van de locaties en het opnemen van de gewenste bouwhoogten.

WONINGBOUW

Daarnaast wordt in het zuidwestelijk gedeelte van de wijk, gelegen tussen de scholengemeenschap en het kantoor van De Unie, gewerkt aan de realisatie van een wijkpark. Door de gemeente is in samenwerking met de bewonersvereniging op de archeologische heuvels inmiddels een ontwerp uitgewerkt. Het ontwerp valt in dit bestemmingsplan binnen de groenbestemming.

STADSBOERDERIJ	De stadsboerderij "Caetshage" zal zich verder ontwikkelen. Zo zal het terrein plaats gaan bieden aan een schuur, een kas, een woonhuis en proeftuingebouw gerealiseerd gaan worden. Binnen de bestemming 'Recreatie - Stadsboerderij' is hiermee dan ook rekening gehouden. Er is een bouwvlak opgenomen dat voldoende flexibiliteit biedt voor de gewenste ontwikkeling.
MULTIFUNCTIONEEL KENNISCENTRUM.	Verder worden in dit bestemmingsplan nieuwe mogelijkheden geboden voor het terrein van het eerder geplande multifunctioneel kenniscentrum. Op kleinere schaal geldt dat ook voor de locatie Parallelweg-Oost 13, waar maatschappelijke functies worden toegelaten, waaronder mede begrepen de opvang van dak- en thuislozen.
SCHOLENLOCATIE	De nieuwe scholenlocatie ('Havolocatie'), ten zuiden van de Multatulilaan is eveneens in dit bestemmingsplan opgenomen, al wordt daar ook een aparte bestemmingsplanprocedure voor gevolgd (uitwerkingsplan).
TUINCENTRUM	<p>Tuincentrum Van den Hurk is op haar huidige locatie aan de Hondwijk aan drie zijden omringd door woonbebouwing. Dit maakt het vrijwel onmogelijk voor het bedrijf om uit te breiden. De locatie biedt onvoldoende ruimte voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Daarnaast is er onvoldoende parkeer-ruimte. Het bezoek aan het tuincentrum leidt op drukke dagen tot (parkeer)overlast binnen de woonwijk. De gemeente en het tuincentrum Van den Hurk zijn al geruime tijd met elkaar in overleg over de verplaatsing van het tuincentrum. Met de verplaatsing is niet alleen een bedrijfsbelang maar ook een publiekbelang gediend.</p> <p>Momenteel wordt er gekeken naar de mogelijkheden om het tuincentrum naar een locatie in het plangebied Lanxmeer te verplaatsen. Het perceel aan de Rijksstraatweg nabij de rotonde op de N320 lijkt hiervoor de meest geschikte plek te zijn.</p> <p>Na de uitwerking van de plannen en het haalbaarheidsonderzoek zal de gemeente een besluit over het eventueel verlenen van de planologische medewerking tot vestiging van het tuincentrum op deze locatie in het plangebied nemen. In voorliggend bestemmingsplan zal in afwachting van dit besluit nog geen mogelijkheid worden geboden tot het realiseren van het tuincentrum.</p>
ZWEMBAD	Ten slotte overweegt de gemeente om het zwembad 'De Meer' te moderniseren. Het is echter de vraag of de huidige locatie voldoende mogelijkheden biedt om uit te breiden. Als alternatief wordt daarom gedacht over het realiseren van een geheel nieuw zwembad op de nog onbebouwde locatie aan de overzijde van de Multatulilaan. De huidige zwembadlocatie kan dan mogelijk benut worden voor woningbouw en/of de realisatie van maatschappelijke voorzieningen en kantoren. In het bestemmingsplan is met beide varianten rekening gehouden door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden.

3.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ruimtelijke beleidsvelden belicht. Het kan daarbij gaan om rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, maar ook om beleid van andere organisaties, zoals het waterschap.

3.2

Ruimtelijk beleid

In de Nota Ruimte staat het simpeler en sneller tot ontwikkeling en uitvoering brengen van ruimtelijke projecten, als ook het versterken van de ruimtelijke kwaliteit centraal. Het Rijk houdt sterke bemoeienis met projecten en ontwikkelingen betreffende de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarbuiten treedt het Rijk meer terughoudend en selectief op. Wel wordt een zekere te handhaven (ruimtelijke) basiskwaliteit omschreven. De verdere invulling ligt vooral bij provincies, regio's en gemeenten.

NOTA RUIMTE

Wat betreft verstedelijking wordt ingezet op bundeling en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Verder stimuleert het rijk herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. De stedelijke ruimte dient zo optimaal mogelijk te worden benut. Verder dient rekening te worden gehouden met recreatieve waarden, het groen en het water.

Het streekplan 'Gelderland 2005' kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur.

STREEKPLAN GELDERLAND
2005

Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernenhiërarchie. Hierin heeft Culemborg een subregionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen. Voor de hele regio rivierenland geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking. Deze wordt ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken.

In maart 2007 gaf de gemeente Culemborg opdracht om drie gebiedsvisies op te stellen voor de woongebieden van Culemborg: West, Noordoost en Zuidoost. De 'gebiedsvisies 2014' bevat naast de visies voor de drie woongebieden ook een visie op de stad Culemborg omdat er nogal wat thema's zijn die zich ook op stedelijk niveau afspelen.

In het zuidoostelijk deel waar Lanxmeer onderdeel van uit maakt, kan worden gewoond in onderscheidende aantrekkelijke buurten. In 2014 dient Zuidoost een gebied te zijn waar buurten zich onderscheiden door hun diversiteit in verschijningsvorm, met verbetering van kansen voor kwetsbare huishoudens en waar mensen ongeacht hun leeftijd en leefstijl goed samenleven.

Zuidoost huisvest een verscheidenheid aan bevolkingsgroepen en leefstijlen. Elke buurt kent daarbij een eigen karakter. Waar mogelijk wordt via fysieke ingrepen het woningaanbod gedifferentieerder waardoor de mix van bevolkingsgroepen en leefstijlen toeneemt. Het woningaanbod is divers en sluit aan op de behoefte van verschillende leefstijlen en bevolkingsgroepen, waaronder specifieke doelgroepen.

Er is aandacht voor de inrichting van de groen- en waterstructuur ten einde het stedenbouwkundige concept te versterken door aaneensluitende groen- en waterstroken te creëren. Het openbaar groen wordt functioneel ingericht met het oog op recreëren, spelen en ontmoeten.

De nadruk in het gebied Zuidoost ligt op wonen. De identiteit, de visiedoelstelling en het toekomstbeeld voor Zuidoost in 2014 zijn leidend voor de maatregelen en ingrepen.

Een aantal omstandigheden in het gebied biedt kansen om het toekomstbeeld van Zuidoost te realiseren. Die kansen liggen voor een deel in het gebied zelf: een belangrijke kans is het benutten van de actieve betrokkenheid van mensen bij hun buurt en bij het bestaande verenigingsleven en het ontwikkelen van jongerenparticipatie.

De belangrijkste bedreiging voor de realisatie van de visiedoelstelling is de gefragmenteerde aanpak van plannen. Een meer integrale aanpak is dan ook gewenst.

3.3

Volkshuisvestingsbeleid

In 2005 heeft de gemeente Culemborg, als uitwerking van het Beleidsplan Wonen Culemborg (2003), de nota 'Woon goed in Culemborg, een kwalitatief Woningbouwprogramma' vastgesteld. Deze nota dient in eerste instantie als input voor de invulling van de diverse bouwlocaties in Culemborg. Daarnaast is het de input voor regionale afspraken.

Inzet op kwaliteit en sturing op aantallen is hierbij van belang (de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment) en concurrerende ontwikkelingen binnen de gemeente moeten voorkomen worden.

De bouwlocaties in Culemborg lenen zich voor het realiseren van onderscheidende woonmilieus. In het beleid wordt dan ook gestreefd naar passende invullingen van nieuwbouw die past bij karakter en schaal van Culemborg, waar inwoners van Culemborg zich in herkennen. Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar een strategische toevoeging aan de woningvoorraad.

Daarnaast is er volgens het beleid meer aandacht nodig voor niches in de woningmarkt. Voor specifieke doelgroepen worden concrete maatregelen getroffen om hun huisvestingssituatie te verbeteren. Het gaat hierbij om mensen met fysieke/verstandelijke beperkingen, allochtone ouderen, starters en grote gezinnen.

Tot slot geeft het woonprogramma 2005-2020 aan dat er aandacht moet zijn voor de betrokkenheid van woonconsumenten. Meer dan voorheen zal de gemeente betrokkenheid van woonconsumenten organiseren en hen keuzevrijheden bieden.

Voor Lanxmeer geeft de nota aan dat de wijk zich, gelet op de omvang van de locatie, leent voor een gedifferentieerde opbouw, vergelijkbaar met de Culemborgse wijk Parijsch.

3.4

Welstandsbeleid

In de welstandsnota van Culemborg wordt invulling gegeven aan de esthetische aspecten van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De welstandsnota gaat daarbij vooral in op de architectonische aspecten van bouwwerken, zoals massa, vorm, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. In stedenbouwkundige zin spreekt de welstandsnota zich uit over de uitstraling en ligging van de bebouwing in relatie tot de omgeving. Binnen de welstandsnota wordt, bij bouwkundige ingrepen, onderscheid gemaakt naar verschillende typen criteria, waaronder objectcriteria, gebiedsgerichte criteria en sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken.

De kleine bouwactiviteiten, zoals het plaatsen van een dakkapel, het bouwen van een aan- of uitbouw of het plaatsen van een erfscheiding, zijn ofwel vergunningvrij of vallen binnen de sneltoetscriteria.

Deze criteria zijn objectief bepaalbaar en kenbaar. Bij grotere bouwingrepen wordt teruggevallen op de gebiedsgerichte criteria.

In het bestemmingsplan voor dit gebied worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmings-

plan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota.

Voor Lanxmeer geldt het welstandsniveau 1. Het beleid is gericht op beheer van de architectuur in de openbare ruimte. Het gaat hierbij vooral om het behouden van de herhaling en de samenhang in de architectuur van de clusters. Bij individuele woningen zal voornamelijk gelet worden op de individualiteit van de architectuur. Bij de zoektocht naar woningbouwlocaties ligt de nadruk op verdichten en herstructureren. Onder meer door het opstellen van een welstandsnota zal aandacht worden besteed aan de architectonische kwaliteit van de woningbouw en overige bebouwing.

In de nota wordt een flink aantal aspecten genoemd waarop plannen in Lanxmeer worden getoetst. De volgende aspecten zijn relevant voor onderhavig bestemmingsplan en zullen waar nodig vertaald worden in de regels.

Voor de ligging van de woningen geldt dat ze gericht moeten zijn op de belangrijkste openbare ruimte en bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden.

Voor de massa van de bebouwing geldt:

- gebouwen hebben in het algemeen een onderbouw van twee lagen met een asymmetrische hellende kap;
- op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per rij of cluster van hetzelfde model;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

3.5

Waterbeleid

WATERPLAN 2010-2015
PROVINCIE GELDERLAND

Het belang van water als ordenend principe binnen de ruimtelijke planvorming neemt snel toe. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben in 2001 een startovereenkomst getekend, met als doel de watersystemen op orde te krijgen en te houden. De startovereenkomst voorziet in de opstelling van regionale stroomgebiedsvisies, waarin het toekomstige waterbeheer, in relatie tot de ruimtelijke ordening, wordt aangegeven. Deze benadering is in overeenstemming met het Waterplan 2010-2015 van de provincie Gelderland.

WATERBELEID 21E EEUW

Met het Waterbeleid 21e eeuw speelt het Rijk in op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

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

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Op basis van beleid, dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21 eeuw', is een watertoets verplicht gesteld bij de ruimtelijke planvorming. Deze watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als:

WATERTOETS

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

De watertoets is niet alleen een toets, maar is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Ten behoeve van de wijk Lanxmeer heeft de gemeente Culemborg aan Arcadis Heidemij Advies gevraagd een waterhuishoudingplan op te stellen binnen het duurzaamheidsconcept van de wijk. Uitgangspunt voor het waterhuishoudkundig plan d.d.12 maart 1999, is een duurzame stedelijke ontwikkeling waaraan duidelijke ecologische randvoorwaarden zijn verbonden. Een belangrijk onderdeel van een duurzame stedelijke ontwikkeling is duurzaam stedelijk waterbeheer, waarbij problemen met het waterbeheer niet of ten minste zo weinig mogelijk worden doorgeschoven naar andere tijden, plaatsen of milieucompartimenten (water-bodem-lucht).

WATERHUISHOUDINGPLAN
LANXMEER

Het voorkomen van afwenteling naar het compartiment grondwater speelt in Lanxmeer nadrukkelijk, omdat de wijk rondom het waterwingebied wordt gebouwd. Het totale verharde oppervlak in het plangebied bedraagt circa 7,7 hectare en zal volledig worden afgekoppeld. In het genoemde waterhuishoudkundige plan zijn de uitgangspunten voor retentie, oppervlakte bergingsvijvers, infiltratievijver, afwatering en ontwatering opgenomen.

De totale benodigde oppervlakte aan berging van hemelwater afkomstig van daken en bestrating bedraagt bij een maximum peilstijging van 0,3 m en een

neerslaggebeurtenis met een herhalings-tijd van 10 jaar respectievelijk 5800 m² (oppervlakte bergingsvijvers) en 3.800 m² (oppervlakte infiltratievijver), in totaal 9.600 m²

KEUR In de Keur van het Waterschap wordt de bescherming van watergangen, wateren, onderhoudspaden, kades en dijken geregeld. In de keur is vastgelegd wat wel en niet is toegestaan bij en/of in watergangen, waterkeringen en kernzones. Voor (bouw)activiteiten in de nabijheid van watergangen, kades en dijken is in veel gevallen een vergunning in het kader van de Keur nodig. De keur vormt dan ook een op zichzelf staand juridisch kader naast het bestemmingsplan.

De regelingen uit de Keur zijn dan ook niet opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dit zou alleen maar leiden tot dubbele regelgeving. Daarnaast kunnen de bepalingen uit de Keur binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) wijzigen, waardoor bestemmingsplan en Keur tegenstrijdig met elkaar zijn. Naast het bestemmingsplan zullen wijzigingen aan en nabij waterlopen altijd getoetst moeten worden aan de regeling van de Keur.

GRONDWATER BESCHERMINGSZONE

In de Stroomgebiedsvisie Rivierengebied van het waterschap Rivierenland is een deel van de wijk aangewezen als grondwaterwingebieden met bijbehorende grondwaterbeschermingszone. Het gehele gebied valt tevens binnen de intrekgebieden van drinkwateronttrekkingen.

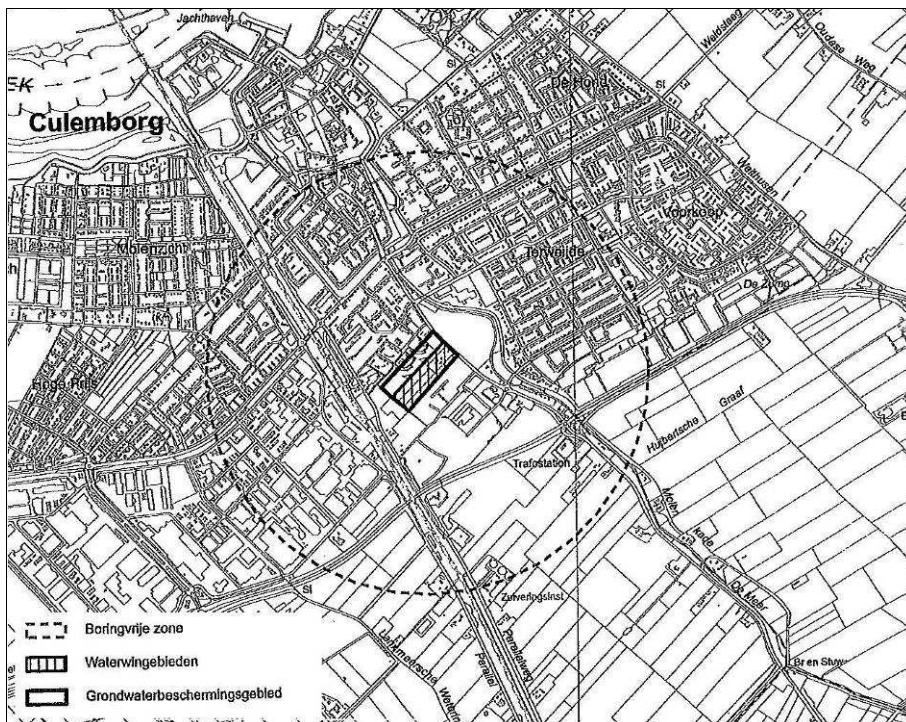
De bescherming van de grondwaterkwaliteit heeft in beide gebieden prioriteit. In de 25 jaarszones gelden specifieke wettelijke regels om het grondwater te beschermen. Voor grondwaterbeschermingsgebieden geldt het stand still/step forward-principe. Dit houdt in dat er geen toename van risico's mag plaatsvinden en dat gestreefd moet worden naar vermindering van risico's. Voor waterwingebieden geldt dat een nieuwe bestemming alleen is toegestaan als deze ten behoeve van de drinkwaterwinning is. Tevens heeft de sanering van vervuilingbronnen in dit gebied hoge prioriteit.

In delen van de intrekgebieden (100-jaarszones) wordt op termijn extra ingezet op de verdere vermindering van grondwatervervuilingbronnen.

In het plangebied komen echter geen bekende vervuilingbronnen voor. Daarnaast maakt het plan het niet mogelijk om nieuwe vervuilende activiteiten in het gebied te starten. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de eisen die gesteld worden aan activiteiten in grondwaterbeschermingszones.

BORINGSVRIJE ZONE

Daarnaast ligt het plangebied in de boringsvrije zone. In de boringsvrije zone geldt een verbodsbepaling voor het in gebruik hebben van boorputten en het roeren van de bodem dieper dan 10 meter onder maaiveld. Hiermee wordt beoogd de perforatie van beschermende bodemlagen boven de winning te voorkomen.



Beschermingszones rondom de grondwaterwinning (bron Vitens)

Situatie plangebied

De wijk Lanxmeer kent een ingenieus riolerings- en afwateringssysteem dat er op gericht is om op een duurzame wijze om te gaan met (afval)water in het gebied. Er wordt onderscheid gemaakt in een viertal waterstromen. Bij de afvoer van hemelwater wordt er gebruik gemaakt van twee gescheiden systemen; regenwater en straatwater worden apart afgevoerd. Ook het afvalwater van woningen en kantoren kent gescheiden systemen; grijs water en zwart water.

Het schone regenwater van de daken wordt via een gesloten systeem van buizen opgevangen in vijf retentievijvers. De grootste retentievijver, met daarin vooral spoelwater dat vrijkomt bij de productie van drinkwater, ligt binnen het eigendomsgebied van het waterbedrijf. Door het hanteren van een iets hoger waterpeil, binnen het waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied, ontstaat een naar buiten gerichte potentiaal. De stromingsrichting van het oppervlaktewater zal hierdoor vanuit het 'groene hart' van de wijk, naar buiten gericht zijn. Dit om te voorkomen dat oppervlaktewater uit het omliggend gebied het waterwingebied in kan stromen. Het overschot aan spoel- en hemelwater stroomt door naar de grote infiltratievijver ten zuidoosten van het waterwingebied; de zogenaamde 'Oude Lek'. Deze vijver is via een overloop verbonden met het oppervlaktewater langs de oostgrens van het gebied.

REGENWATER

Tevens is om de directe toevoer van regenwater te beperken een aantal bergingen bij woningen van een vegetatiedak voorzien. Op deze manier wordt een deel van het regenwater langer in de wijk vast gehouden met een gunstig effect op het microklimaat van de directe omgeving.

STRAATWATER Het straatwater wordt verzameld in een systeem van ondiepe brede greppels (wadi's), waar het water maximaal wordt geïnfiltreerd in de ondergrond. In verband met de weinig doorlatende grondsoort in het gebied (zavel) zal deze infiltratie beperkt zijn. Om de infiltratie van min of meer verontreinigd straatwater naar het waterwingebied te voorkomen wordt het straatwater weggeleid van de beschermingszones. Het overschot zal eveneens doorstromen naar de grote infiltratievijver 'de oude Lek'.

Door de minimale toepassing van verharding en voorgenoemde systemen is het mogelijk om het hemelwater zo goed mogelijk in het gebied vast te houden en te infiltreren.

GRIJS WATER Grijswater, het afvalwater van wasmachines, douches en keukens, wordt afgevoerd via een apart systeem dat via een helofytenfilter gezuiverd wordt. Binnen de wijk zijn er drie helofytenfilters gerealiseerd, op ruime afstand van het waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied:

- aan de Frederick van Edenlaan in het noordwesten van het plan grenzend aan de woningbouw;
- aan de achterzijde van de school Lek en Linge, nabij de Henriette Roland Holstraat;
- aan de zuidkant van het plangebied, grenzend aan de provinciale weg (N320).

Het grijze water wordt na zuivering door het helofytenfilter afgevoerd naar het nabij gelegen oppervlaktewater.

ZWART WATER Het rioolwater, afkomstig van toiletten, zal in de toekomst benut kunnen worden ten behoeve van een in of nabij de wijk te realiseren biogasinstallatie. Momenteel wordt het zwarte water nog op traditionele wijze, via het hoofdriool aan de Parallelweg, afgevoerd naar de rioolwaterzuivering en gezuiverd.

Het riolerings- en afwateringssysteem in de wijk sluit hiermee bijzonder goed aan op de doelstellingen van het waterplan Culemborg dat eind 2004 is vastgesteld. In dit waterplan zijn de ambities voor de toekomst geformuleerd en de daarbij behorende maatregelen.

Een van de ambities van Gemeente Culemborg is om in de periode tot en met 2010 in totaal circa 18,6 hectare verhard oppervlak af te koppelen van het bestaande rioleringsstelsel. Het waterschap stelt echter de voorwaarde dat het vrijkomende afgekoppelde hemelwater niet direct wordt geloosd op het water van het waterschap maar in aanvullende bergingvijvers. Het systeem in Lanxmeer voldoet ruimschoots aan deze ambitie van de gemeente.

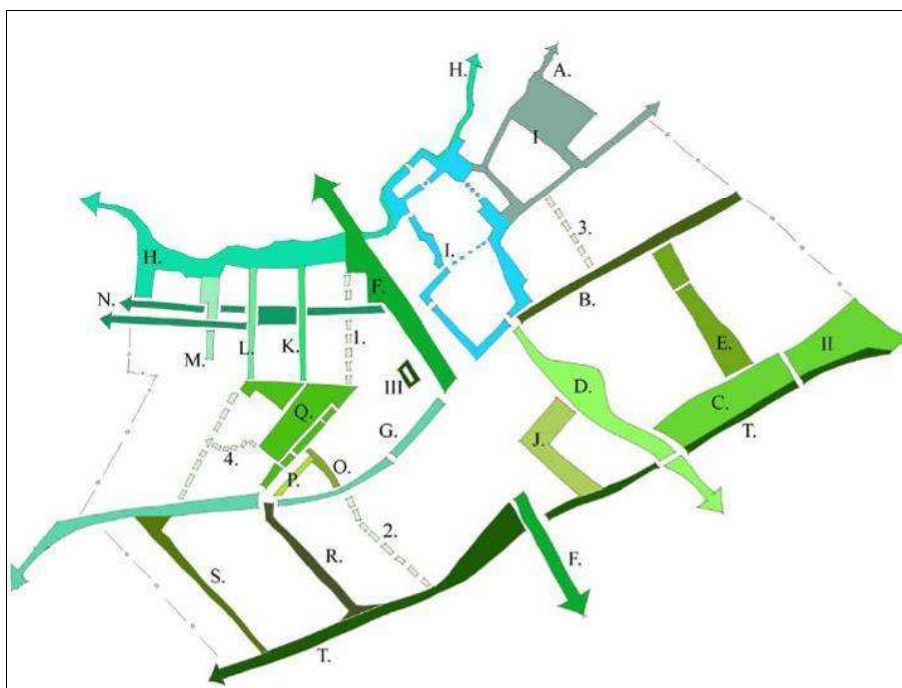
WATERTOETS In het kader van het vooroverleg is deze waterparagraaf voorgelegd aan het waterschap. De paragraaf is naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap aangepast. Het vooroverleg wordt dan ook beschouwd als een overleg in het kader van de Watertoets.

3.6

Groenstructuurplan

Culemborg heeft al geruime tijd een goede reputatie op het gebied van het openbaar groen. Er wordt door bestuurders, bewoners en diverse organisaties veel waarde gehecht aan het openbaar groen. Er is aandacht voor de duurzame inrichting van de buitenruimte en bij uit- en inbreidingsplannen wordt zorgvuldig naar de verhouding tussen 'Groen', 'Rood' en 'Blauw' gekeken. Het Groenstructuurplan is een nota die tot doel heeft de Culemborgse groenstructuur te behouden en waar mogelijk te versterken.

In het Groenstructuurplan is voor Lanxmeer apart een hoofdstuk ten aanzien van de aanwezige groenstructuur en de ontwikkelingsmogelijkheden ervan opgenomen. Het centrale groengebied, het groene lint, dat door Lanxmeer loopt is via het terrein van de stadsboerderij verbonden met de zone langs de Meer. Aan de zuidoostkant eindigt het gebied op de N320 en is zo verbonden met het buitengebied. Tevens heeft het centrale groengebied een verbinding naar het buitengebied in de vorm van een uitloper naar de spoorstrook. Met name voor zoogdieren, vogels, insecten en vleermuizen vormen deze verbindingen een belangrijke schakel.



Kaart groenstructuur gemeente Culemborg

Doordat het overige groen nog in ontwikkeling is zijn er naaste de genoemde structuren weinig ecologische waarden. Er zijn wel hoge potenties, door de aanwezigheid van zandlagen in de ondergrond en de ecologische relaties met het buitengebied via de Meer en langs de spoordijk voor zoogdieren, vogels, insecten en vleermuizen.

Aan de hand van de projecten en aanbevelingen uit dit groenstructuurplan zal de komende jaren verder gewerkt worden aan het verstevigen van de groene verbindingen tussen de stad en het buitengebied én de verbindingen tussen de diverse losse onderdelen van de groenstructuur.

De reeds gerealiseerde mandelige tuinen zijn bijzonder rijk in diversiteit vergeleken met de gemiddelde tuinen. Daarnaast is een en ander door het ontbreken van hekken en auto's bijzonder transparant voor dieren. Het ecologisch beheer zorgt ook voor een rijke diversiteit aan vegetatie.

Verder is bijzonder dat op diverse plaatsen in het plangebied wadi's zijn toegepast, waarmee het straatwater maximaal geïnfiltrerd wordt.

3.7

Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (DSO)

Naar aanleiding van de start van de Stedelijke Vernieuwing en het gemeentelijk Beleidsplan Wonen heeft gemeente Culemborg het initiatief genomen tot het opstellen van het beleidskader Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (DSO). Ze heeft hierin aangegeven hoe er zou moeten worden omgaan met duurzaamheid in de ruimtelijke ontwikkeling.

Per beleidsveld (onder andere: wonen, stedelijke ontwikkeling, architectuur, milieu) zijn ambities geformuleerd voor de duurzaamheid, die het kader geven waarbinnen invulling moet worden gegeven aan duurzaamheid in de stad.

Daarnaast is voor ieder beleidsveld een doelstelling met mogelijke maatregelen aangegeven. De ambities en doelstellingen samen vormen de menukaart voor de aanpak van duurzaamheid in alle nieuwe projecten en reguliere werkzaamheden van de gemeente Culemborg. Duurzame Stedelijke Ontwikkeling moet worden gezien als een inspanningsverplichting.

Daarbij heeft de gemeente Culemborg evenals een aantal andere gemeenten in de regio het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland ondertekend. In het convenant wordt onder duurzaam bouwen verstaan: 'Het beperken van gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van gebouwen, vanaf winning van grondstoffen, het ontwerp, en de bouw tot en met het onderhoud, de renovatie en/of sloop van gebouwen'.

Bij de oprichting van de woningen zal rekening worden gehouden met de onderdelen die bijdragen aan een goede invulling van het aspect duurzaam bouwen. Het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland dient te worden nageleefd. Extra aandacht zal besteed worden aan de te behalen energieprestaties van de woningen.

Uitvoerings- aspecten

4

4.1

Geluidhinder

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft elke weg een geluidzone. Uitzondering hierop zijn de volgende wegen:

- wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

WEGVERKEERSLAWAAI
WET GELUIDHINDER

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Alle wegen binnen dit bestemmingsplan zijn gelegen in stedelijk gebied en bestaan uit twee rijstroken. In dit geval bedraagt de breedte van de geluidzone 200 m aan beide zijden van de weg. Binnen het plangebied zijn de wegen Paralleweg-Oost en de Rijksstraatweg zoneplichtig.

Voor ontwikkelingen waarbij geluidsgevoelige objecten worden toegestaan in de nabijheid van deze wegen, is een akoestisch onderzoek vereist. Uit akoestische onderzoek (zie bijlage Akoestisch onderzoek wegverkeer) is voor verschillende wegvakken van de Rijksstraatweg de 48 dB-contour vastgesteld.

Rijksstraatweg (wegvak)		48dB contour
N320	- Van Limburg Stirumstraat / Multatulilaan	61,6 m
Achter 't Zand	- Meerlaan	56,8 m
H. Roland Holststraat	- Hendrik Marsmanweg	45,5 m

In beginsel mag de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige bestemmingen niet hoger zijn dan 48 dB (Lden), de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Burgemeester en Wethouders kunnen, in bepaalde gevallen en onder voorwaarden, hogere waarden toestaan dan de voorkeursgrenswaarde.

HOGERE GRENSWAARDE
PROCEDURE

De van toepassing zijnde grenswaarden voor een binnenstedelijke situatie zijn:

- voorkeursgrenswaarde 48 dB (Lden);
- maximale hogere waarde (bij een aanwezige weg) 63 dB (Lden).

Indien B&W een hogere grenswaarde dan de voorkeursgrenswaarde vaststellen, dient de gemeente er zorg voor te dragen, dat het geluidsniveau binnen niet meer bedraagt dan 33 dB (Lden).

Bij een besluit van 16 januari 2004 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland ingestemd met het toestaan van een hogere grenswaarde voor een drietal nieuwe woningen aan de Parallelweg Oost.

Andere gevoelige functie in het plangebied bevinden zich op voldoende afstand van de weg. In dit bestemmingsplan worden bij recht geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan binnen de geluidszones van de omliggende wegen.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt binnen deze zones. Een uitzondering hierop wordt gevormd door het nog te realiseren appartementencomplex op de hoek van de Henriëtte Roland Horststraat en de Rijksstraatweg. Hiervoor is een hogere grenswaarde procedure gevoerd.

Voor de nieuwe ontwikkelingen aan de Parallelweg-Oost (voorheen EVA-centrum), de woningbouwlocatie ten zuiden van de Multatulilaan en de mogelijke herontwikkeling van het zwembadterrein is door Regio Rivierenland de geluidsbelasting door het wegverkeer berekend (Rapportnummer: 11.2020.1001/R01, 23 april).

Uit de resultaten van de geluidsberekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij maximaal 100 woningen wordt overschreden. Daarvan is bij maximaal 78 woningen een overschrijding ten gevolge van een gezonde weg: N320. De maximale grenswaarde (stedelijke situatie) van 63 dB wordt bij de woningen niet overschreden.

Op de locatie van het huidige zwembad wordt de voorkeursgrenswaarde (zonder maatregelen) overschreden, maar de maximale grenswaarde niet. Tevens is het effect van maatregelen onderzocht. Gebleken is dat met een geluidsscherm of wal in combinatie met een geluidsreducerend wegdektype alle overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden kunnen worden weggenomen.

SPOORWEGLAWAAI

Per 1 januari 2000 is de geluidszone langs de spoorlijn verbreed van 300 m vanaf de buitenkant spoorstaaf tot 500 m. Dat betekent dus dat binnen deze zone bij de bouw van woningen rekening gehouden moet worden met spoorlawaai. Het onderhavige bestemmingsplan ligt vrijwel volledig binnen 500 m vanaf de spoorlijn Den Bosch Utrecht, zodat met dit geluidsaspect vrijwel altijd rekening gehouden dient worden. In beginsel mag de geluidsbelasting op de gevels van woningen niet hoger zijn dan 55 dB (Lden): de zogenaamde voorkeursgrenswaarden. Burgemeester en Wethouders kunnen, in bepaalde gevallen, hogere waarden toestaan dan de voorkeursgrenswaarde.

Omdat het plan binnen de zone ligt, is door Regio Rivierenland de geluidsbelastingen van het spoor berekend (Rapportnummer: 11.2020.1001/R01, 23 april 2010) en getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh.

Uit de resultaten van de geluidsberekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB bij vier locaties en maximaal 48 woningen wordt overschreden. In de praktijk zal het aantal overschrijdingen kleiner of de geluidbelastingen lager zijn, omdat niet alle woningen op het maatgevende c.q. hoogst belaste punt (rekenpunt en waarneemhoogte) van de locatie zullen worden gerealiseerd.

Op een locatie aan de Parallelweg Oost (voorheen locatie EVA-centrum) wordt de maximale grenswaarde van 68 dB op 1 rekenpunt op een hoogte van 13,5 m overschreden. Zonder maatregelen kunnen ter plaatse van dat rekenpunt dan ook geen geluidgevoelige functies worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is opgenomen dat, indien niet voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder, een dove gevel gerealiseerd dient te worden om geluidgevoelige functies ter plaatse mogelijk te maken.

Geconcludeerd kan worden dat voor zowel wegverkeer als railverkeer geluidshinder geen probleem vormt. Voor de locatie aan de Parallelweg Oost zullen enkele maatregelen getroffen moeten worden en zal bij de realisatie van gevoelige functies moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de regels bij dit bestemmingsplan is dit als voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

4.2

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Door de milieudienst van de Regio Rivierenland is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de gemeente Culemborg. In het 'Rapport luchtkwaliteit 2006' wordt nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen uit het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

In het rapport is onderzoek gedaan naar de belangrijkste drukke hoofdwegen in de gemeente, die woongebieden (op korte afstand) doorkruisen. Dit zijn de Rijksstraatweg, Stationssingel/Stationsweg, Wethouder Schoutenweg, N320 en de A2.

Geconcludeerd wordt dat, zowel in 2006 als in 2010, vrijwel overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Ten opzichte van 2005 is de luchtkwaliteit zelfs verbeterd. Voor de (buiten het plangebied gelegen) Stationssingel/Stationsweg en de A2 is de situatie echter wel verbeterd, maar er kan nog steeds niet worden voldaan aan de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} (24-uurgemiddelde grenswaarde). Voor de overige luchtkwaliteitseisen zijn geen overschrijdingen geconstateerd.

Uiterlijk in 2010 dient voor NO_2 aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ te zijn voldaan. De plandrempel van $48 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt niet overschreden, waardoor er geen actieplan opgesteld dient te worden voor NO_2 . Wel is de gemeente Culemborg, vanwege de geconstateerde overschrijding van de grenswaarden, op grond van het besluit verplicht jaarlijks te rapporteren over de luchtkwaliteit op deze locaties.

De Stationssingel/Stationsweg en de N320 liggen op korte afstand van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Enkel voor de Stationssingel/Stationsweg geldt dat er een overschrijding van de grenswaarden is geconstateerd.

Conclusie

Het plangebied is op minimaal 150 m van de Stationsweg gelegen. Daarnaast maakt het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk op korte afstand van deze weg. Gesteld kan derhalve worden dat er in het kader van de luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten zijn voor onderhavig plan.

4.3

Bodemonderzoek

In het plangebied van het bestemmingsplan is sinds 1996 begonnen met de bouw van een woonwijk op voornamelijk agrarische grond. Op basis hiervan mag de wijk als 'onverdacht' worden aangemerkt.

Ten behoeve van de Havolocatie aan de Multatulilaan is, in opdracht van de Gemeente Culemborg, in februari 2009 door milieuadviesbureau IDDS een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht. In het rapport 'Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Multatulilaan 3 te Culemborg' (kenmerk: 0812A621/BNO/rap1, datum 23-02-2009), verwoordt IDDS de resultaten van het onderzoek. Daarbij worden geen beperkingen genoemd voor de voorgenomen realisering van een schoolgebouw.

4.4

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen is, door Bureau Waardenburg, een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het projectgebied (notitie: 08-579/08.07386/DimEm). Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) noodzakelijk is. Het projectgebied is hiertoe op 20 november 2008 bezocht door een ecoloog¹.

Tijdens het terreinbezoek is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten (zicht- en geluidswaarneringen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, nesten, holen, uitwerpselen, haren, et cetera.). Op basis van terreinkenmerken en expert judgement is beoordeeld of het terrein geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

Aanvullend op het terreinbezoek heeft beperkt bronnenonderzoek plaatsgevonden. Voor een actueel overzicht van beschermde soorten die in de regio voorkomen, zijn de website van het Natuurloket (www.natuurloket.nl), diverse

¹ Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. In de Flora- en faunawet worden drie beschermingsregimes onderscheiden. Voor soorten uit Tabel 1 geldt vrijstelling van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. In voorkomende gevallen hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Voor soorten van Tabel 2 of 3 geldt geen vrijstelling en kan aanvraag van een ontheffing aan de orde zijn bij overtreding van verbodsbepalingen. In de lopende tekst is per beschermde soort aangegeven in welke categorie deze is opgenomen.

verspreidingsatlassen van relevante soortgroepen en (jaar)verslagen van Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) geraadpleegd.

Resultaten

De resultaten van het veld- en bureauonderzoek zijn:

Flora

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen.

Ongewervelden

Uit de omgeving zijn geen strikt beschermde soorten ongewervelden bekend die in het plangebied verwacht kunnen worden. Op basis van terreinkenmerken worden deze hier ook niet verwacht.

Vissen

In de watergangen in het plangebied begint watervegetatie tot ontwikkeling te komen. Aangezien het bestemmingsplan aantasting of wijzigingen van de watergangen niet mogelijk maakt zijn deze niet bemonsterd. Op basis van profiel en waargenomen kwaliteit kunnen hier soorten verwachten worden als de kleine modderkruiper en bittervoorn, welke uit de directe omgeving bekend zijn.

Amfibieën

In het plangebied is de strikt beschermde rugstreeppad bekend. In en rondom Culemborg is een grote populatie rugstreeppadden bekend uit de uiterwaarden van Baarsemerwaard. Daarnaast is een kleine populatie bekend uit de Culemborgse wijk Parijsch waar, net als Lanxmeer, gedurende een langere periode bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Deze pioniersoort profiteert hier van periodieke plassen die ontstaan ten gevolge van de graafwerkzaamheden. Uit het plangebied Lanxmeer zijn de afgelopen jaren enkele roepende mannetjes (circa 3-5 individuen) gehoord en is op beperkte schaal voortplanting vastgesteld. De grotere, permanente wateren zijn in principe ongeschikt als voortplantingswater doordat hier vis (predatie) aanwezig is en er onvoldoende kale en zonbeschenen oevers aanwezig zijn. De heikikker, onder meer bekend van de Pavijen, Beusichemse Waard en de Regulieren, komt niet in het plangebied voor.

Reptielen

Beschermde reptielen zijn niet bekend uit de directe omgeving van het plangebied. Op basis van terreinkenmerken worden deze hier ook niet verwacht.

Vogels met jaarrond beschermde nestplaats²

² Op grond van door het ministerie van LNV verstrekte handreikingen worden nesten van de volgende soorten als jaarrond beschermde nestplaatsen beschouwd: ooievaar, blauwe reiger, zwarte specht, groene specht, grote bonte specht, middelste bonte specht, kleine bonte specht, steenuil, ransuil, bosuil, kerkuil, oehoe, rode wouw, zwarte wouw, buizerd, wespen-

Vanwege het ontbreken van bomen en/of gebouwen op de locaties waar gebouwd gaat worden zijn hier geen vaste verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogelsoorten te verwachten. Soorten die bekend zijn uit de omgeving (zoals de groene specht die tijdens het veldbezoek werd waargenomen) komen mogelijk binnen de begrenzing van het plangebied tot broeden (bijvoorbeeld het populieren bos) maar hebben geen vaste verblijfplaatsen op het te bebouwen terrein.

Grondgebonden zoogdieren

Strikt beschermde soorten zoogdieren worden op basis van terreinkenmerken en verspreidingskaarten niet binnen het plangebied verwacht. In hoeverre kleine marterachtigen kunnen profiteren van een 'groene' wijk is niet bekend. Wezel of hermelijn kunnen op den duur wel rondom de stadboerderij Caetsshage verwacht worden. Algemene soorten kleine zoogdieren als huisspitsmuis, bosmuis en woelmuis kunnen wel verwacht worden. Het betreft hier soorten van Tabel 1.

Vleermuizen

Binnen het plangebied is geschikt foerageergebied aanwezig voor vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Verdere ontwikkeling van deze groene wijk, met onder andere mosdaken, beplanting, watergangen en de stadsboerderij, zullen naar verwachting leiden tot een hoger prooiaanbod waardoor de betekenis als foerageergebied zal toenemen. Of er verblijfplaatsen binnen het plangebied aanwezig zijn, is onbekend. Feit is wel dat er een aantal woningen, zoals langs de Rijksstraatweg, potentieel geschikt zijn als verblijfplaats. Daarnaast hangen er in het populierenbos vleermuisenkasten. Onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen ten behoeve van de beoogde ingreep wordt niet noodzakelijk geacht aangezien de ingreep geen sloop van huizen omvat.

Effecten

Amfibieën

Als gevolg van de geplande ingreep kan er geschikt voortplantingsgebied voor de rugstreeppad ontstaan. De soort is in het plangebied terechtgekomen door de werkzaamheden en zal hier naar verwachting weer verdwijnen zodra het plangebied gerealiseerd is. De bouwwerkzaamheden hebben hiermee een tijdelijk, positief effect (waarschijnlijk van beperkte omvang) gehad op het voortplantingssucces van de populaties in Culemborg. Zodra de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, en er dus geen geschikte voortplantingswateren meer ontstaan, mag aangenomen worden dat de soort weer zal verdwijnen uit het gebied. In de huidige situatie zijn er geen geschikte voortplantingswateren aanwezig; locaties die in de voorgaande jaren zijn gebruikt voor de voortplanting zijn inmiddels ongeschikt geraakt. Geschikte overwinteringlocaties worden

dief, sperwer, havik, zeearend, torenvalk, boomvalk, gierzwaluw, boerenzwaluw, huiszwaluw, grote gele kwikstaart, raaf, zwarte kraai en roek.

gevormd door het spoortalud en het talud aan de Multatulilaan. Momenteel is er dus geen sprake van een vaste verblijfplaats die aangetast kan worden.

Voor de overige soorten worden er geen effecten verwacht die zullen leiden tot overtreding van verbodsbepalingen.

Conclusie

Het plangebied Lanxmeer heeft een betekenis als leefgebied voor diverse soorten amfibieën en zoogdieren van Tabel 1. In de watergangen kunnen de soorten bittervoorn en kleine modderkruiper worden verwacht. De watergangen worden niet aangetast waardoor geen effecten op beschermde vissoorten worden verwacht.

Daarnaast is het plangebied naar verwachting (onderdeel van het) leefgebied van verschillende soorten vleermuizen en jaarrond beschermde vogelsoorten als groene specht en torenvalk.

Voor de strikt beschermde rugstreeppad geldt dat er als gevolg van de werkzaamheden geschikte voortplantingswateren kunnen ontstaan. Wanneer de werkzaamheden er vervolgens toe leiden dat deze wateren (plasjes gevoed door regenwater) gedurende de voortplantingsperiode vernietigd worden en door de rugstreeppad in gebruik zijn worden er verbodsbepalingen overtreden.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de rugstreeppad wordt aanbevolen om tijdens graaf- en bouwwerkzaamheden te voorkomen dat er ondieptes ontstaan die gedurende een langere periode braak komen te liggen en vol kunnen lopen met water. Dit vereist goede voorlichting aan de betreffende uitvoerders en een correcte naleving van deze laatstgenoemde.

Indien er toch wateren ontstaan, dienen deze zo snel mogelijk gedempt cq. geëgaliseerd te worden. Mochten zich hier al rugstreeppadden hebben gevestigd dienen de werkzaamheden (tijdelijk) te worden stilgelegd totdat de wateren niet meer in gebruik zijn.

Daarnaast is een doelstelling van de wijk het bevorderen van de ecologische waarden. Dit gebeurt onder andere door het natuurvriendelijke inrichten en beheren van tuinen en mandelig en openbaar groen. In overleg met Terra Bella en de BEL worden overgedragen, ingerichte en braakliggende terreinen eveneens op deze wijze beheerd en onderhouden. Van de ontwikkelaars en nieuwe bewoners wordt eveneens een natuurvriendelijke aanpak en beheer gevraagd. Te denken valt aan nest(kast)voorzieningen en dergelijke en de inrichting en beheer van het groen inclusief de mandelige gebieden en tuinen. Hiermee wordt eveneens een belangrijke bijdrage geleverd aan de diversiteit van flora en fauna in de wijk.

4.5

Externe veiligheid

Inleiding

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

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Het Bevi schrijft voor om - in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een invloedsgebied - te toetsen aan de normen voor het plaatsgebonden risico (PR)³ en het groepsrisico (GR)⁴ te verantwoorden bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast zijn voor de omgeving van transportroutes en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een aantal circulaires van belang, die te zijner tijd worden vervangen door AMvB's waarin risiconormen en een verantwoordingsplicht worden verankerd.

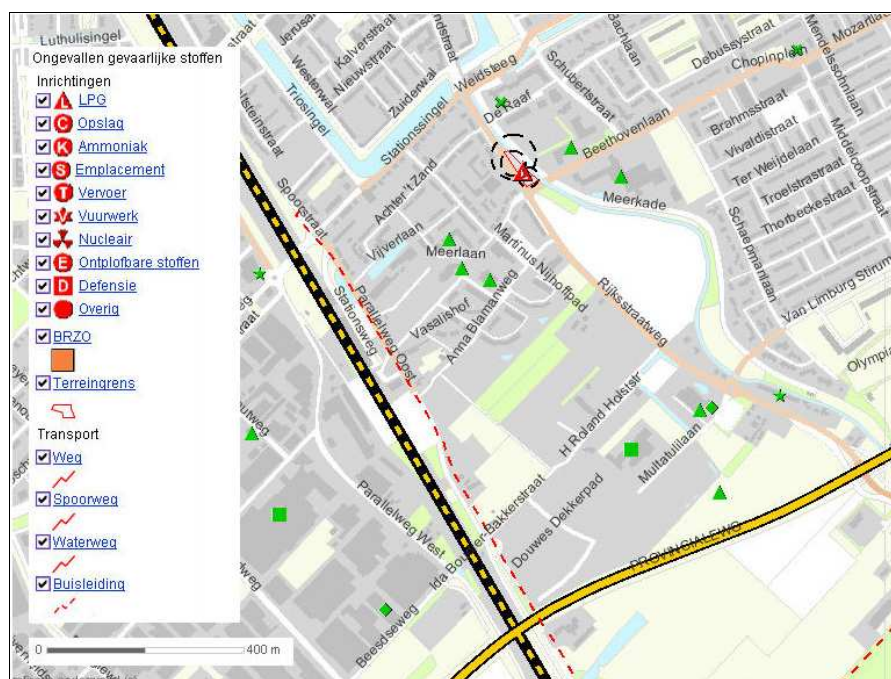
³ Het "plaatsgebonden risico" is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Voor "kwetsbare objecten" (bijvoorbeeld woningen, grote kantoorgebouwen, grote supermarkten, scholen, verzorgingstehuizen) geldt een "grenswaarde", hetgeen inhoudt dat een dergelijk object niet binnen de "PR 10⁻⁶ contour" mag zijn gelegen. Daarnaast geldt voor nieuwe "beperkt kwetsbare objecten" een "richtwaarde". Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten (bijv. Bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen, winkels, kleinere kantoorgebouwen) mogen worden gebouwd/gevestigd binnen de PR 10⁻⁶ contour. Van deze richtwaarde mag echter gemotiveerd worden afgeweken.

⁴ Het "groepsrisico" geeft de kans aan dat een groep personen overlijdt door een ongeval. In het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal mensen dat in de buurt van een ongeval aanwezig kan zijn. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht van toepassing met als doel om locatie- en situatiespecifiek te bepalen of een extern veiligheidsrisico acceptabel is. Als gevolg hiervan geldt voor het groepsrisico geen harde norm maar een oriëntatiewaarde, die kan worden gebruikt als ijkpunt. Elke toename van het groepsrisico, ook al bevindt het risico zich onder de oriëntatiewaarde, is in principe gebonden aan een verantwoordingsplicht.

Gelet op de nog vast te stellen beleidsvisie Externe Veiligheid (EV-visie) van Culemborg conformeert de gemeente zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaire alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder zijn in de concept-EV-visie richtinggevende uitspraken opgenomen over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicobronnen wel of niet worden toegestaan;
- bestaande situaties.

Risicobronnen binnen of nabij het bestemmingsplangebied.



Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Gelderland)

De volgende risicobronnen liggen nabij het plangebied:

1. De spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch

Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Hierop is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijk stoffen van toepassing. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door een nieuwe AMvB (Besluit transport externe veiligheid). Uitgaande van de bestaande en nieuwe regelgeving ligt het bestemmingsplan deels binnen de toetsingszone van 200 meter.

Uitgaande van het gerealiseerde vervoer in de afgelopen jaren en de prognoses voor de toekomst ligt de PR 10^{-6} contour niet buiten de spoorbaan. Omdat als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan in het plangebied geen

toename wordt verwacht van het aantal mensen dat in het plangebied zal verblijven, vindt er verder geen groepsrisicoverantwoording plaats. Wel wordt de regionale brandweer Gelderland-Zuid in de gelegenheid gesteld te adviseren over (verbetering van) de bestaande situatie.

2. Lpg-tankstation aan de Rijksstraatweg

Nabij het bestemmingsplangebied ligt een inrichting, waarop het Bevi van toepassing is. Het betreft het Lpg-tankstation aan de Rijksstraatweg. Aangezien geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten zijn gelegen binnen de relevante PR 10-6 contouren rondom het Lpg-tankstation, is er geen sprake van een knelpuntsituatie. Aangezien binnen het kader van dit bestemmingsplan geen andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan binnen het invloedsgebied van het Lpg-tankstation, vindt verder geen verantwoording van het groepsrisico plaats. Ditzelfde geldt voor de toetsingszone en het invloedsgebied vanwege de bevoorrading van het Lpg-tankstation via de Rijksstraatweg. Wel wordt de regionale brandweer Gelderland-Zuid in de gelegenheid gesteld te adviseren over de bestaande veiligheidssituatie.

3. Hogedruk aardgasleiding langs de Paralleweg-oost

Op deze leiding is de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgasleidingen' uit 1984 van toepassing. Deze circulaire wordt zeer waarschijnlijk in 2011 vervangen door de AMvB Buisleidingen. De PR 10-6 contour van deze leiding ligt op het leidingtracé. Op dit tracé zijn geen kwetsbare of andere objecten aanwezig, waardoor het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico:

Uitgaande van het externe veiligheidsbeleid zoals dat zal gelden onder de AMvB Buisleidingen gelden de volgende afstanden:

Leidingnr.	Diame- ter.	Ontwerpdruk in bar	Belemme- rende strook	1 % Letali- teitsgrens	100 % Letali- teitsgrens
W-527-06	8"	40	4 meter	95 meter	50 meter

De 1 % grens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. Binnen de afstand tot de 100 % letaliteitsgrens is de invloed van de buisleiding zodanig groot dat een toename van het aantal personen dat binnen dat gebied verblijft een verhoging van het groepsrisico tot gevolg heeft.

Omdat als gevolg van dit bestemmingsplan het aantal mensen in het plangebied niet toeneemt, vindt er verder geen groepsrisicoverantwoording plaats. Wel wordt de regionale brandweer Gelderland-Zuid in de gelegenheid te adviseren over de bestaande veiligheidssituatie.

Binnen de belemmerende strook van 4 meter langs de hogedruk aardgasleiding (8 inch, 40 bar) is geen bebouwing toegestaan. Deze belemmerende strook is opgenomen op de plankaart.

Verder is in het nieuwe bestemmingsplan geborgd dat de vestiging van nieuwe risicobronnen niet kan plaatsvinden. In het kader van de externe veiligheid zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten ten aanzien het bestemmingsplan.

4.6

Ondergrondse infrastructuur

RIOOLTRANSPORTLEIDING

In het plangebied bevindt zich een aantal belangrijke leidingtracés, die voornamelijk samenvallen met wegen in het gebied. Onder de Parallelweg Oost bevinden zich een hoofdriooltransportleiding, in de richting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie, en een rioolpersleiding ten behoeve van de afvoer van gezuiverd water in de richting van de Lek.

WATERTRANSPORTLEIDING

Onder de Rijksweg ligt een (hoofd)watertransportleiding. De leiding loopt vanaf het pompgebouw op het Waterwingebied in noordelijke richting.

AARDGASTRANSPORT- LEIDING

Langs de gehele Parallelweg Oost loopt van noord naar zuid een aardgastransportleiding. Voor deze leiding geldt een bebouwingsvrije zone van 4 m en Letaliteitsgrenzen van 95 m (1%) respectievelijk 50 m (100%) .

De bestemmingen

5

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 Lanxmeer. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Tevens dient het bestemmingsplan ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan. Inhoudelijk is voor de regels zoveel mogelijk aangesloten op het bestemmingsplan 'De hond/Bloemenwijk'. Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008).

De in dit bestemmingsplan voorkomende regels en bestemmingen zullen achtereenvolgens kort worden besproken.

5.1

Inleidende regels

In artikel 1 'Begrippen' worden de begrippen uit de planregels verklaard. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt beschreven hoe de maatvoering (bijvoorbeeld de goothoogte en de bouwhoogte) moet worden gemeten. Waar van toepassing, zijn de standaardbepalingen uit de SVBP2008 overgenomen.

5.2

Bestemmingen

Agrarisch (A)

De voor 'Agrarisch' (A) aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en bijbehorende voorzieningen.

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor de bouw van één melk-

en/of veldschuur per agrarisch bedrijf met een maximaal oppervlak van 100 m².

Agrarisch - Stadsboerderij (A-ST)

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

Bedrijf (B)

De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in het gebied niet in negatieve zin beïnvloeden. Om die reden zijn binnen deze bestemming categorie 1 en 2-bedrijven toegelaten uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn bestaande bedrijven uit hogere categorieën positief bestemd, waarbij de afwijking beperkt blijft tot de bestaande bedrijfsactiviteit. In het voorliggende bestemmingsplan betreft dat een meubelfabriek (categorie 3.2-bedrijf) aan de Parallelweg Oost 12 en het aannemersbedrijf aan de Parallelweg Oost 15/16 (categorie 3.1-bedrijf).

Naast de bestaande woonfuncties is binnen deze bestemming ten hoogste één bedrijfswoning per bestemmingsvlak toegestaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor andere bedrijvigheid met dien verstande dat deze bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in de doeleindenomschrijving toegelaten bedrijvigheid.

Bedrijf - Nutsbedrijf (B-NB)

Het waterwingebied, met daarop ook de bebouwing ten dienste van de bestemming en functie 'waterwinning- productie- en distributie', is bestemd als 'Bedrijf - Nutsbedrijf'. Binnen deze bestemming zijn enkele activiteiten en ontwikkelingen mogelijk ten behoeve van de nutsvoorziening. In het plangebied gaat het om het gebruik van de gronden ten behoeve van grondwaterwinning. Daarnaast zijn de gronden bestemd ten behoeve van verkeer en verblijfsvoorzieningen.

De bescherming van de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied is geregeld via de Algemene aanduidingsregels (zie onder Algemene regels).

Gemengd-1 (GD-1) en Gemengd-2 (GD-2)

In overeenstemming met de SVBP2008 is sprake van een gemengde bestemming als er meerdere hoofdfuncties zijn te onderscheiden. Dat doet zich op enkele plaatsen in het plangebied voor. Het terrein van het ooit geplande multifunctioneel kenniscentrum zal worden ontwikkeld ten behoeve van maatschappelijke functies, kantoren en wonen, met de bijbehorende groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Dit is vervat in de bestemming 'Gemengd -1'. Bij de realisatie van geluidgevoelige functies op dit perceel geldt dat getoetst moet worden of de functies ter plaatse mogelijk is als gevolg van geluidhinder door de nabijgelegen spoorlijn. Daarnaast is aan zeven terreinen de bestemming 'Gemengd -2' toegekend. Deze bestemming ziet toe op de combinatie van wonen en werken, zoals het project Werfterp. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven.

In aanvulling op de op de verbeelding aangegeven bouwmogelijkheden, is buiten het bouwvlak nog enige ruimte aanwezig voor bijgebouwen, zoals een fietsenberging.

Groen (G)

Het structurele groen is teneinde de bestaande kwaliteiten te beschermen bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is primair ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bestaande nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Groenvoorzieningen die als zodanig zijn bestemd, komen niet in aanmerking voor functieverandering.

Kantoor (K)

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn voornamelijk bedoeld voor kantoren. Verder is wonen toegestaan op de plaatsen waar ten tijde van inwerkingtreding van het plan reeds gewoond werd. Door middel van een aanduiding is tevens aangegeven waar wonen op de bovenste verdieping is toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In aanvulling op de op de verbeelding aangegeven bouwmogelijkheden, is buiten het bouwvlak nog enige ruimte voor bijgebouwen, zoals een fietsenberging, mogelijk.

Maatschappelijk (M)

De voor 'Maatschappelijk' aangegeven gronden zijn primair bestemd voor educatieve voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en sportvoorzieningen. Binnen het plangebied neemt de onderwijsinstelling Lek en Linge een prominente plaats in. In het voorliggende plan is ook de derde (Havo-)locatie opgenomen, waarvoor een aparte bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd. Dat betreft een uitwerkingsplan, aangezien de voorgenomen invulling past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan Lanxmeer uit 2002.

Verder is wonen toegestaan op de plaatsen waar ten tijde van inwerkingtreding van het plan reeds gewoond werd en is ouderenhuisvesting mogelijk met bij-

behorende voorzieningen als ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, voetpaden, waterpartijen en groenvoorzieningen.

In aanvulling op de op de verbeelding aangegeven bouwmogelijkheden, is buiten het bouwvlak nog enige ruimte aanwezig voor bijgebouwen, zoals een fietsenberging.

Sport - Zwembad (S-Z)

De gronden die bestemd zijn als 'Sport - Zwembad' zijn bestemd voor het zwembad en de daarbij behorende gronden.

Verkeer (V)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten en bijbehorende voorzieningen. Tevens maken waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals wadi's, onderdeel uit van deze bestemming. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer - Garagebox (V-G)

Ter plaatse van de gronden bestemd als 'Verkeer - Garagebox', mogen garageboxen worden gebouwd. Hiervoor zijn binnen deze bestemming bouwvlakken opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)

Het onbebouwde, openbare gebied is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor straten en erven, fiets- en/of voetpaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, (muziek)kiosk,abri's, telefooncellen en straatmeubilair en dergelijke. Binnen deze bestemming is eventuele herinrichting van bestaande straten, groen en dergelijke mogelijk.

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

Water (WA)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, dammen en duikers. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen (W)

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Ook de van toepassing zijnde maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. In de regels is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen weergegeven.

Daarnaast zijn regels opgenomen voor de aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Deze dienen ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Daarbij gelden bepalingen ten aanzien van omvang van een aaneengesloten open ruimte achter het hoofdgebouw (ten minste 30 m²). Verder is bepaald dat het bebouwingspercentage achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw maximaal 50% mag bedragen, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 60 m² mag bedragen. Op ruime kavels worden wat meer mogelijkheden geboden tot een maximum van 100 m².

Op diverse plaatsen komen aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw voor; deze zijn bij recht toegestaan. In aanvulling daarop is er een ontheffingsmogelijkheid voor erkers, luifels en balkons aan de voorzijde van de hoofdgebouwen.

In de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen tot een maximum van 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing en een maximum van 60 m² vloeroppervlak onder voorwaarden bij recht toegestaan. Er is een ontheffingsmogelijkheid tot een maximum vloeroppervlak van 90 m².

Tevens maken groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals wadi's, deel uit van deze bestemming.

5.3

Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas (L-G)

Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige gasleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Op de verbeelding is tevens de hartlijn van de leiding opgenomen. Aan weerszijden van het hart van de gasleiding is een bebouwingvrije zone opgenomen van 4 m. Door middel van ontheffing is het mogelijk om ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen bouwwerken anders dan ten dienste van de leiding op te richten. Tevens is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunningplicht opgesteld.

Leiding - riool (L-R)

De dubbelbestemming 'Leiding - Riool' is opgenomen ter bescherming van een ondergrondse rioolpersleiding. Bouwwerken zijn enkel toegestaan ten dienste van de rioolpersleiding. Via ontheffing zijn bouwwerken toegestaan ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht.

Waarde - Archeologie (WR-A 2 en WR-A 3)

In het plangebied komen archeologische monumenten en gebieden van (middel) hoge archeologische verwachtingswaarden voor. Voor deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen waarbij uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van archeologisch waarden alsmede bestaande bouwwerken van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn toegestaan. Overige bouwwerken zijn door middel van ontheffing toegestaan. Tevens is in de dubbelbestemming, ter bescherming van archeologische waarden, een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden.

Het archeologisch beleid van de gemeente gaat uit van verschillende typen archeologische gebieden. De in het plangebied voorkomende gebieden (Waarde-Archeologie 2 en 3) zijn als volgt vertaald naar de regels:

Type archeologisch gebied	Omvang bodemverstoring	Soorten gebieden	Bestemd als
Archeologisch waardevol gebied B	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	AMK-terreinen ⁵ en oude woongronden	WR-A2
Onderzoeksgebied A	Diepte >30cm en oppervlakte >500m ²	Hoge archeologische verwachting, stroomruggen	WR-A3

5.4

Wijzigingsbevoegdheden

In het bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 2) opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden een nieuw zwembad aan de Multatulilaan te realiseren. Ter plaatse van het bestaande zwembad is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 1) opgenomen die het mogelijk maakt om ter plaatse woningbouw te realiseren indien het zwembad is verplaatst.

5.5

Algemene regels

Binnen dit hoofdstuk is onder andere de Milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied opgenomen, met het oog op de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

Verder is in dit hoofdstuk de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast zijn algemene ontheffingsregels opgenomen welke regelen dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de regels voor bijvoorbeeld het

⁵AMK = Archeologische Monumenten Kaart

overschrijden van bebouwingsgrenzen of het realiseren van nutsvoorzieningen.
Voorts zijn de algemene procedure- en gebruiksregels opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk (hoofdstuk 4) bevat het verplichte overgangsrecht, conform het Bro en de slotregel.

Procedures

6

6.1

Procedures

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lanxmeer' heeft vanaf 15 februari 2010 gedurende de periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gelijktijdig met de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro (vooroverleg) toegezonden. In §6.1.1 zal het vooroverleg kort worden besproken en in §6.1.2 zal nader worden ingegaan op de inspraakreacties.

6.1.1

Overleg

Het wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro) toegezonden aan de volgende vooroverleginstanties:

1. Gasunie
2. Vitens
3. Waterschap Rivierenland
4. Provincie Gelderland
5. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
6. NS Reizigers
7. ProRail
8. VROM-inspectie
9. Milieu Advies Raad
10. Monumentencommissie gemeente Culemborg
11. NUON Zuid Gelderland
12. KPN Leidingbeheer
13. KPN Vaste Net, straalverbindingen

In dit kader zijn alleen van de laatste drie instanties geen reacties ontvangen. De overige instanties hebben inhoudelijke opmerkingen geplaatst ten aanzien van het wijzigingsplan. Een aantal opmerkingen heeft geleid tot het aanpassen van het van het bestemmingsplan.

In de 'Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Lanxmeer April 2010' in bijlage 2 zijn de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie. Tevens is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan naar aanleiding van de opmerkingen, al dan niet, is gewijzigd.

6.1.2

I n s p r a a k

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn tien inspraakreacties binnengekomen. Ook deze reacties hebben (gedeeltelijk) geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In de 'Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Lanxmeer April 2010' in bijlage 2 tevens zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie. Daarnaast is ook aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreacties, al dan niet, is gewijzigd.

6.2

H a n d h a v i n g

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Voorkomen moet worden, dat er (uitgebreide/gedetailleerde) regelgeving ontstaat, waarvan de noodzaak tot handhaving niet wordt onderschreven. Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is handhavingsbeleid opgesteld. Het beleid is vastgelegd in twee nota's:

- de nota 'Integrale Handhaving gemeente Culemborg 2005-2009';
- de nota 'Handhavingsbeleid Bouwregelgeving en Ruimtelijke Ordening, juni 2005'.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn regels opgenomen, die zijn op te splitsen in bouw- en gebruiksregels.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen. Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Dit is een van de redenen waarom ervoor is gekozen om alle bestaande woningen op te nemen in de bestemming 'bedrijven', zoals reeds eerder beschreven.

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer

REKENBLAD SRM I (2006)				BügelHajema ADVISEURS				
gemeente:		Culemborg		datum/tijd:		9-12-08 13:26		
bestemmingsplan:		Bestemmingsplan Lanxmeer		bestandsnaam:		Geluid-N320.xls		
situatie:		Rijksstraatweg: N320-Multatulilaan						
jaar basisgegevens:		2007		prognosejaar:		2018		
waarneempunten		48 dB contour						
rijlijnummer		1						
intensiteit basisjaar		15400						
groeipercentage		6,2						
etmaal int.(prognose) Qetm		16355						
periode		Dag	Avond	Nacht				
uurintensiteit		6,5	3,8	0,9			%	
gemiddelde		978,0	564,2	131,7			mvt/u	
uur -		53,2	30,7	7,2			mvt/u	
intensiteit		0,0	0,0	0,0			mvt/u	
		31,9	18,4	4,3			mvt/u	
		1063,1	613,3	143,1			mvt/u	
snelheid		Vlv	50				km/u	
		Vmv	50				km/u	
		Vzv	50				km/u	
		Vmr	50				km/u	
waarneemhoogte		Hw	1,8				m	
wegdehoogte		Hweg	0,0				m	
objectfractie		fobj	0,0				-	
wegdekverharding			DAB/referentiewegdek				-	
afstand obstakel			0,0				m	
afstand-kruising		a	0,0				m	
bodemfactor		b	0,89				-	
afstand (schuin)		r	61,6				m	
afstand (hor.)		d	61,6				m	
periode		Dag	Avond	Nacht				
emissie		Elv	76,7	74,3	68,0		dB	
		Emv	70,7	68,3	62,0		dB	
		Ezv	0,0	0,0	0,0		dB	
		Emr	62,3	59,9	53,6		dB	
		Etotaal	77,8	75,4	69,1		dB	
correctie		Ckruispunt (vri)	0,0				dB	
		Cobstakel	0,0				dB	
		Creflectie	0,0				dB	
		Ctotaal	0,0				dB	
demping		Dafstand	17,9				dB	
		Dlucht	0,4				dB	
		Dbodem	4,8				dB	
		Dmeteo	2,2				dB	
		Dtotaal	25,3				dB	
zichthoekcorrectie			N				dB	
periode		Dag	Avond	Nacht				
dag/avond/nachtwaarde		52,5	50,1	43,8			dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10			dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		52,5	55,1	53,8			dB	
Lden		53,5						dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		5						dB
Lden afgerond na afr. art. 110g WGH 2006		48						dB

REKENBLAD SRM I (2006)
BügelHajema
ADVISEURS

gemeente: Culemborg datum/tijd: 9-12-08 13:26

bestemmingsplan: Bestemmingsplan Lanxmeer bestandsnr: Galid-Marsmanweg.xls

situatie: Rijksstraatweg: H.R. Holstraat - H.Marsmansweg

jaar basisgegevens: 2007 prognosejaar: 2018

waarneempunten	48 dB contour						
rijlijnummer	1						
intensiteit basisjaar	9273						mvt
groeipercentage	6,2						%
etmaal int.(prognose) Qetm	9848						mvt
periode	Dag	Avond	Nacht				
uurintensiteit	6,3	4,5	0,8				%
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	573,5	407,7	68,4			mvt/u
	Qmv	31,2	22,2	3,7			mvt/u
	Qzv	0,0	0,0	0,0			mvt/u
	Qmr	18,7	13,3	2,2			mvt/u
	Qtot	623,4	443,2	74,4			mvt/u
snelheid	Vlv	50					km/u
	Vmv	50					km/u
	Vzv	50					km/u
	Vmr	50					km/u
waameemhoogte	Hw	1,8					m
wegdekhoopte	Hweg	0,0					m
objectfractie	fobj	0,0					-
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek					-
afstand obstakel		0,0					m
afstand-kruising	a	0,0					m
bodemfactor	b	0,85					-
afstand (schuin)	r	45,5					m
afstand (hor.)	d	45,5					m
periode	Dag	Avond	Nacht				
emissie	Elv	74,4	72,9	65,1			dB
	Emv	68,4	66,9	59,1			dB
	Ezv	0,0	0,0	0,0			dB
	Emr	60,0	58,5	50,8			dB
	Etotaal	75,5	74,0	66,2			dB
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0					dB
	Cobstakel	0,0					dB
	Creflectie	0,0					dB
	Ctotaal	0,0					dB
	demping	Dafstand	16,6				
Dlucht		0,3					dB
Dbodem		4,3					dB
Dmeteo		1,8					dB
Dtotaal		23,0					dB
zichthoekcorrectie		N					dB
periode	Dag	Avond	Nacht				
dag/avond/nachtwaarde	52,4	51,0	43,2				dB
dag/avond/nachtcorrectie	0	5	10				dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie	52,4	56,0	53,2				dB
Lden	53,5						dB
aftrek artikel 110g WGH 2006	5						dB
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006	48						dB

REKENBLAD SRM I (2006)
BügelHajema
ADVISEURS

gemeente:	Culemborg	datum/tijd:	9-12-08 13:26
bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Lanxmeer	bestandsnaam:	Geluid-Meerlaan.xls
situatie:	Rijksstraatweg: Achter 't zand-Meerlaan		
jaar basisgegevens:	2007	prognosejaar:	2018

waarneempunten		48 dB contour							
rijlijnnummer		1							
intensiteit basisjaar		12815						mvt	
groeipercentage		6,2						%	
etmaal int.(prognose) Qetm		13610						mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht					
uurintensiteit		6,6	4,0	0,6				%	
gemiddelde uur - intensiteit	}	Qlv	725,4	440,9	69,4				mvt/u
		Qmv	62,7	38,1	6,0				mvt/u
		Qzv	9,0	5,4	0,9				mvt/u
		Qmr	98,5	59,9	9,4				mvt/u
		Qtot	895,5	544,4	85,7				mvt/u
snelheid	}	Vlv	50						km/u
		Vmv	50						km/u
		Vzv	50						km/u
		Vmr	50						km/u
waarneemhoogte	Hw	1,8						m	
wegdekhogte	Hweg	0,0						m	
objectfractie	fobj	0,0						-	
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek						-	
afstand obstakel		0,0						m	
afstand-kruising	a	0,0						m	
bodemfactor	b	0,88						-	
afstand (schuin)	r	56,8						m	
afstand (hor.)	d	56,8						m	
periode		Dag	Avond	Nacht					
emissie	Elv	75,4	73,2	65,2				dB	
	Emv	71,4	69,2	61,2				dB	
	Ezv	65,9	63,8	55,7				dB	
	Emr	67,2	65,1	57,0				dB	
	Etotaal	77,6	75,4	67,4				dB	
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0						dB	
	Cobstakel	0,0						dB	
	Creflectie	0,0						dB	
	Ctotaal	0,0						dB	
demping	Dafstand	17,5						dB	
	Dlucht	0,4						dB	
	Dbodem	4,7						dB	
	Dmeteo	2,1						dB	
	Dtotaal	24,7						dB	
zichthoekcorrectie		N						dB	
periode		Dag	Avond	Nacht					
dag/avond/nachtwaarde		52,9	50,8	42,7				dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10				dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		52,9	55,8	52,7				dB	
Lden		53,5						dB	
aftrek artikel 110g WGH 2006		5						dB	
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		48						dB	

Bijlage 2: Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Lanxmeer April 2010

Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg

**Voorontwerpbestemmingsplan
Lanxmeer**

April 2010

Inhoudsopgave

1. 73

Inleiding 73

2. 73

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 73

Inspraak 79

1.

INLEIDING

Dit eindverslag bevat de verantwoording over het gevoerde overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met de provincie Gelderland en diverse andere relevante instanties over het voorontwerpbestemmingsplan 'Lanxmeer'. Tevens gaat het eindverslag in op de wijze waarop de bevolking bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is betrokken, overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening. Het eindverslag zal worden opgenomen in hoofdstuk 6 (Procedures) van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.

OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

	Naam	Datum ontvangst
1	Gasunie	18 maart 2010
2	Vitens	24 maart 2010
3	KPN Leidingbeheer	Geen reactie ontvangen
4	KPN Vaste Net, straalverbindingen	Geen reactie ontvangen
5	Waterschap Rivierenland	17 maart 2010
6	Provincie Gelderland	15 maart 2010
7	Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten	Zie pt. 11
8	NUON Zuid Gelderland	Geen reactie ontvangen
9	NS Reizigers	24 maart 2010
10	ProRail	11 maart 2010
11	VROM-inspectie	30 maart 2010
12	Milieu Advies Raad	16 april 2010
13	Monumentencommissie gemeente Culemborg	Verslag vergadering van 15 februari 2010

Van 3 instanties is geen reactie ontvangen. De ontvangstdata van de reacties zijn hierboven vermeld.

De ontvangen overlegreacties zijn hierna samengevat en beantwoord (cur-sief).

1 Gasunie

- a. De Gasunie geeft aan dat de ligging van de voor aardgastransportleiding opgenomen dubbelbestemming niet geheel overeenkomt en verzoekt de verbeelding aan te passen aan de digitale leidinginformatie.
- b. Verder verzoekt zij de toelichting in hoofdstuk 4.7. "Ondergrondse infrastructuur" aan te passen. De circulaire Zonerings langs hoge druk aardgasleidingen wordt vervangen door de AMvB Buisleidingen, welke zeer waarschijnlijk in 2011 van kracht zal zijn. Geadviseerd wordt om rekening te houden met dit nieuwe beleid en de veiligheidsafstanden zoals in tabel weergegeven over te nemen.
- c. Verzoekt om artikel 19 van de regels uit te breiden zodat de genoemde werkzaamheden uitgevoerd binnen een zone van 4 meter ter weerszijde van het leidingtracé, behoudens vrijstelling niet zijn toegestaan.

Beantwoording:

- a. *De verbeelding is aangepast.*
- b. *De toelichting hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid is aangepast. De tabel met veiligheidsafstanden is opgenomen.*
- c. *De regeling voor het oprichten van enig bouwwerk is niet overgenomen. Het opnemen van een dergelijke regeling voegt naar onze mening niets toe. De bestemming Leiding – Gas is gelegd op 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding. In artikel 19 is nu geregeld dat binnen de bestemming slechts bouwwerken mogen worden gebouwd ten dienste van de leiding. Hiermee is een veilig en bedrijfszeker gastransport gewaarborgd. Het uitvoeren van grondwerkzaamheden is gekoppeld aan een aanlegvergunning. Een specifieke gebruiksregel (artikel 19.4) is opgenomen voor het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.*

2 Vitens Gelderland

Vitens heeft de volgende opmerkingen op het bestemmingsplan:

- a. enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting van het plan;
- b. aanpassing van de regels in artikel 6.1. onder sub b. het toevoegen van de bestaande bedrijfswoning.
- c. de verbeelding aan te passen met het opnemen van de gebiedsaanduiding "waterwingebied"

Vitens geeft verder aan dat er zich binnen de planbegrenzing drinkwaterleidingen bevinden.

Beantwoording:

De opmerkingen over de drinkwaterleidingen binnen het plangebied worden voor kennisgeving aangenomen. Bij de verdere uitwerking en inrichting van het plan zal hiermee rekening worden gehouden.

- a. *De tekstuele aanpassingen in de toelichting zijn verwerkt.*
- *blz. 9: toevoegen: tekst paragraaf 1.1. algemeen. De woonwijk Lanxmeer is gesitueerd rondom het (grond)watergebied en de gebouwen van drinkwaterpompstation Culemborg.*

- Blz. 13: gewijzigd paragraaf 2.1. eerste regel. Op foto Vitensterrein gewijzigd in Waterwingebied – groene zone.
 - Blz. 15: paragraaf 2.1.1 tekstvoorstel toegevoegd.
 - Blz. 16: paragraaf 2.1.2 tekstvoorstel toegevoegd.
 - Blz. 18: paragraaf 2.1.3 1^e alinea Vitens-terrein vervangen door waterwingebied.
 - Blz. 21: paragraaf 2.1.7 tekstvoorstel toegevoegd.
 - Blz. 30: paragraaf 2.2.2 tekstvoorstel toegevoegd.
 - Blz. 37: paragraaf 3.5. tekstvoorstel toegevoegd.
 - Blz. 46: paragraaf 4.3 tekst aangepast.
 - Blz. 51 e.v.: paragraaf 4.6: tekst aangepast.
- b. De bestaande bedrijfswoning is in de regels artikel 6 Bedrijf-Nutsbedrijf opgenomen. Op de verbeelding is de bestemming Bedrijf – Nutsbedrijf vergroot zodat de bestaande bedrijfswoning binnen de bestemming komt te liggen.
- c. Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding: “milieuzone – waterwingebied” opgenomen. In de regels is een bepaling n artikel 26.2 opgenomen.

3 KPN Leidingbeheer

Geen reactie ontvangen.

4 KPN Vaste Net, straalverbindingen

Er is geen reactie van de afdeling ‘Straalverbindingen’ binnengekomen.

5 Waterschap Rivierenland

Het Waterschap geeft aan dat de watertoets naar behoren heeft plaatsgevonden. Verder heeft het waterschap de volgende opmerkingen op het bestemmingsplan:

- a Toelichting.
In de toelichting ontbreekt een passage te weten een berekening van de benodigde waterbergingscompensatie en verzoekt de tekst aan te passen en een verwijzing op te nemen naar het waterhuishoudkundig plan Lanxmeer (Arcadis 1999).
- b Verbeelding.
Het waterschap adviseert in verband met het kwetsbaar watersysteem de wadi’s en de helofytenfilters middels een aanduiding op de verbeelding aan te geven. In de bijlage is een voorbeeld opgenomen hoe dit in de regels verwerkt kan worden.
- c Regels.
Het waterschap adviseert om binnen de bestemmingsomschrijving “Water” in artikel 17.1 onderscheid te maken in primaire bestemmingen (water- en waterhuishoudkundige voorzieningen) en secundaire bestemmingen (bruggen, dammen, duikers en groenvoorzieningen).

Het Waterschap adviseert in hoofdstuk 3 "Algemene regels" een verwijzing naar de keur van het waterschap op te nemen.

Beantwoording:

- a. *De ontbrekende gegevens worden aangevuld en opgenomen in de toelichting. Op blz. 37 is toegevoegd: Ten behoeve van de wijk Lanxmeer heeft de gemeente Culemborg aan Arcadis Heidemij Advies gevraagd een waterhuishoudingplan op te stellen binnen het duurzaamheidsconcept van de wijk. Uitgangspunt voor het waterhuishoudkundig plan d.d.12 maart 1999, is een duurzame stedelijk ontwikkeling waaraan duidelijke ecologische randvoorwaarden zijn verbonden. Een belangrijk onderdeel van een duurzame stedelijke ontwikkeling is duurzaam stedelijk waterbeheer, waarbij problemen met het waterbeheer niet of tenminste zo weinig mogelijk worden doorgeschoven naar andere tijden, plaatsen of milieucompartimenten (water-bodem-lucht). Het voorkomen van afwenteling naar het compartiment grondwater speelt in Lanxmeer nadrukkelijk, omdat de wijk rondom het waterwingebied wordt gebouwd. Het totale oppervlak verhard in het plangebied bedraagt circa 7,7 hectare en zal volledig worden afgekoppeld. In het genoemde waterhuishoudkundige plan zijn de uitgangspunten voor retentie, oppervlakte bergingsvijvers, infiltratievijver, afwatering en ontwatering opgenomen.
De totale benodigde oppervlakte aan berging van hemelwater afkomstig van daken en bestrating bedraagt bij een maximum peilstijging van 0,3 m en een neerslaggebeurtenis met een herhalingsstijd van 10 jaar respectievelijk 5800 m² (oppervlakte bergingsvijvers) en 3800 m² (oppervlakte infiltratievijver), in totaal 9.600 m².*
- b. *Het college vindt de reactie over de waterhuishouding in het plangebied gedeeltelijk terecht. De wadi's passen binnen de bestemmingen "Groen", "Groen-Stadstuin" en "Verkeer" een specifieke aanduiding voor de wadi's wordt niet noodzakelijk geacht. De wadi's zijn onderdeel van het waterconcept en de daarover gemaakte afspraken met het waterschap. De wadi's zijn evenwel over het gehele plangebied verspreid en hebben in tegenstelling tot de helofytenvelden geen ruimtelijk relevante invulling. Er vindt dan ook geen aanpassing in het plan plaats. De helofytenvelden zijn vanwege hun afmetingen ruimtelijk relevant. De locaties van de drie helofytenvelden zijn bestemd als groen. Op deze locaties is op de verbeelding de functieaanduiding "waterberging" opgenomen. In de regels is de aanduiding "waterberging" in de bestemmingsomschrijving in artikel 9 opgenomen.*
- c. *Het college is geen voorstander om binnen de bestemming onderscheid te maken in primaire en secundaire bestemmingen. Binnen de Culemborgse bestemmingsplansystematiek wordt binnen de hoofdbestemmingen geen onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire bestemmingen.*
- d. *Het college deelt niet de mening van het waterschap om een verwijzing naar de keur van het waterschap in de regels op te nemen. Het ligt meer in de lijn om verwijzingen naar andere verordeningen op te nemen in de toelichting in plaats van de regels. De verwijzing naar de keur is opgenomen in de toelichting. Zoals ook afgesproken in het periodieke Water-RO Overleg tussen het Waterschap en gemeente van 26 maart 2010 (Projectbesluit Parijsch-Zuid, 1^e fase).*

6 Provincie Gelderland

De provincie adviseert in de regels op te nemen dat voor grondwaterbeschermingsgebieden het stand still/step forward-principe geldt. Dit houdt in dat er geen toename van risico's mag plaatsvinden en dat gestreefd moet worden naar vermindering van risico's.

Voor waterwingebieden geldt dat een nieuwe bestemming alleen is toegestaan als deze ten behoeve van de drinkwaterwinning is.

Beantwoording:

Het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan Lanxmeer is ontworpen vanuit het duurzaamheid principe alsmede een integrale benadering van stedenbouw, landschap, ecologie. Met provincie en het waterbedrijf Vitens zijn bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan afspraken gemaakt over het stand still / step forward-principe en het bouwen van woningen in het grondwaterbeschermingsgebied. Daarbij is rekening gehouden met de afstand tot de 1^e jaar beschermingszone en het toepassen van een speciale fundatietechniek voor deze woningen. Met provincie en Vitens zijn verder afspraken gemaakt over het maximaal aantal te bouwen woningen in dit gebied. Deze aantallen woningen zijn in het bestemmingsplan opgenomen door middel van het aangeven van de bouwvlakken van de woningen op de verbeelding. De mogelijkheid tot het bouwen van woningen is in het plan voldoende fysiek begrensd doordat woningen slechts in het bouwvlak mogen worden gebouwd. Voor de woongebieden die vallen binnen het grondwaterbeschermingsgebied worden geen woningen toegevoegd. Het uitbreiden met woningen in dit gebied zou een wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg hebben.

De gebiedsaanduiding "milieuzone – waterwingebied" is op de verbeelding aangebracht en aan de regels toegevoegd.

7 Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Zie onder 10 VROM-Inspectie.

8 NUON Zuid Gelderland

Geen reactie ontvangen

9 NS Reizigers

NS Reizigers geeft aan geen opmerkingen te hebben over het bestemmingsplan

10 ProRail

ProRail vraagt het aspect externe veiligheid (Railverkeer) uit te werken. Een toetsing dient plaats te vinden op basis van de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor".

Beantwoording:

De paragraaf 4.5. Externe Veiligheid van de toelichting is aangepast

11 VROM-inspectie

De inspectie geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

12 Milieu Advies Raad

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de MAR geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

13 Monumentencommissie gemeente Culemborg

De monumentencommissie heeft over het bestemmingsplan de volgende opmerkingen:

- a De Monumentencommissie vindt het gebied locatie Havo en nieuwbouw Henriette Roland Holststraat belangrijk als het voorportaal van de stad;
- b De commissie zegt het spijtig te vinden dat op gebied van de bebouwing in historisch-geografisch opzicht niet ten uitvoer is gebracht.
- c De commissie verzoekt om tijdig advies te kunnen uitbrengen over de mogelijke verplaatsing van tuincentrum Van den Hurk naar de hoek Rijksstraatweg/N320.
- d De commissie vindt dat de toegestane bebouwing bij de watertoren veel te hoog wordt. Dit gezien de overige bebouwing, die veel lager is. Ook wordt de watertoren zo goeddeels aan het oog onttrokken. De commissie adviseert negatief over dit onderdeel.

Beantwoording:

- a. *De beoogde locatie betreft het bouwvlak op de hoek Henriette Roland Holststraat met de Rijksstraatweg. Dit is een appartementengebouw met op de begane grond een kantoorfunctie. Hiervoor is op 18 februari 2009 al een bouwvergunning eerste fase, verleend.*
- b. *Het college neemt deze opmerking voor kennisgeving aan*
- c. *De verplaatsing van het tuincentrum is nog in de voorbereidingsfase. In het kader van de haalbaarheid vinden er momenteel nog onderzoeken plaats.*
- d. *Zie onder a.*

INSPRAAK

Op grond van het bepaalde in de gemeentelijke Inspraakverordening is het voorontwerp bestemmingsplan 'Lanxmeer' onderwerp geweest van een inspraakprocedure. In dit kader heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken, van 12 februari 2010 tot en met 24 maart 2010, ter inzage gelegen in het stadskantoor aan de Ridderstraat 250. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad schriftelijke reacties kenbaar te maken. Op 8 maart 2010 is een inspraakavond voor het voorontwerpbestemmingsplan gehouden.

Binnen de periode zijn 11 inspraakreacties ontvangen.

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

Tijdens de inspraakavond op 8 maart 2010 zijn de volgende vragen gesteld:

- Een deel van de kaswoningen wordt gebruikt voor werk. Dit is niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Hoe kan dit toch plaatsvinden? *In het geldende bestemmingsplan Lanxmeer, vastgesteld in 2002 zijn de gronden bestemd voor wonen en werken. Naast wonen zijn ook zelfstandige functies als adviesbureaus, ateliers e.d. toegestaan. In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is de hoofdbestemming wonen opgenomen, met de mogelijkheid van beroep aan huis met daaraan gekoppeld een maximaal aantal m2 waarin het beroep mag worden uitgeoefend.*
- Wat is de definitie van werken aan huis? *Binnen de bestemming wonen is medegebruik mogelijk van aan-huis-gebonden beroepen. In artikel 1 "Begrippenlijst" staat aangegeven om welke beroepen dit gaat. Onder meer beroepen op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch terrein. Het hebben van een bedrijf aan huis is alleen toegestaan binnen de bestemming Gemengd2. Het gaat hier om bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het gaat hier om bedrijvigheid welke wordt toegestaan binnen een woongebied.*
- Er is verdeeldheid binnen de bewoners van Lanxmeer over de geboden mogelijkheid om in geval van werken aan huis een bezoekersparkeerplaats te realiseren. Wat zijn nu exact de argumenten om dit toe te staan. *Een van de uitgangspunten van de wijk is de verblijfskwaliteit. Deze neemt toe als er zomin mogelijk auto bewegingen plaatsvinden in de wijk. Daarom is het parkeren bij woningen niet toegestaan en zijn er voor het parkeren ten behoeve van het wonen centrale parkeerplaatsen in de wijk. Een uitzondering hierop is het parkeren ten behoeve van invalide.*

Bij kantoren en bedrijven wordt parkeerruimte op eigen erf ten behoeve van bezoekers op eigen terrein toegestaan.

Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen is parkeren niet opgenomen. Binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2 is de mogelijkheid tot het aanleggen van parkeerplaatsen wel opgenomen.

In de grondcontracten voor enkele percelen is evenwel geregeld dat bij woonwerksituaties parkeren op eigen erf is toegestaan. Dit is een uitzondering op de algemene regel van het gecentraliseerde parkeerbeleid in de wijk. Opzet was om bezoekers van deze bedrijffes de mogelijkheid te bieden om direct dan wel in de directe omgeving te parkeren. Met een privaatrechtelijke regeling wordt in deze afgeweken van de algemene regel voor het parkeren ten behoeve van het wonen.

- *In de huidige bestaande situatie zijn in sommige gevallen schuttingen geplaatst. De vraag is of dit is toegestaan. In de nieuwe situatie is het plaatsen van schuttingen verboden. Hoe verdraagt e.e.a. zich met elkaar. Schuttingen in de wijk zijn in principe niet toegestaan met uitzondering van groene afscheidingen tussen de woningen. Gemeente en BEL willen geen afscheidingen tussen de privé tuinen en de mandelige gebieden of openbaar groenvoorzieningen om de openheid van het gebied te behouden. In enkele gevallen (bijvoorbeeld de woningen aan de Wilgenhoven) is de erfafscheiding onderdeel geweest van het ontwerp van de woningen. Volgens het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is het plaatsen van schuttingen afhankelijk van de locatie en hoogte in sommige gevallen niet aan een vergunning gebonden.*
- *Volgens wettelijke bepalingen is het mogelijk tot een aanbouw te komen. Gevraagd wordt naar de exacte strekking van deze mogelijkheid (aantal m²'s, plaatsbepaling) Volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan is binnen de bestemming wonen het mogelijk om onder nadere voorwaarden aanbouwen te realiseren. De aanbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de aanbouw aan het hoofdgebouw wordt gebouwd. De bebouwing van aan- en bijgebouwen mag maximaal 60 m² bedragen. Indien de oppervlakte van de kavel groter is dan 200 m² is een grotere oppervlakte toegestaan.*
- *Naast 't Praathuis is een "klein grijs vlakje" ingetekend. Wat is dit. Het gebied tussen de school 't Praathuis en het kantoorgebouw is bestemd als verkeer-verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn ondermeer groenvoorzie-*

ningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De bestemming van een gedeelte van dit gebied behorende bij de school wordt gewijzigd in "Maatschappelijk".

- Op de kaart is niet te zien welke delen in de wijk tot "gewoon groen" en "openbaar "groen" kunnen worden gerekend. Kan dit in een afzonderlijke kleur worden weergegeven.
Het gebruik van de kleur groen op de verbeelding (kaart) is volgens landelijke standaarden vastgelegd. Volgens deze richtlijnen (IMRO2008) is de toepassing van kleuren per bestemming exact voorgeschreven. Er kan geen onderscheid binnen de kleur groen gemaakt worden.
- In het oude bestemmingsplan was een groot deel "paars" ingekleurd met gebiedsaanduiding industrieterrein. In de nieuwe opzet is een groot deel hiervan met "groen" ingekleurd terwijl de gebruiksmogelijkheden niet veranderd zijn. Hoe kan dit.
*Het geldende bestemmingsplan Lanxmeer was vooral gericht op ontwikkeling. De verschillende bestemmingen werden met grote vlakken aangeduid. Het nieuwe bestemmingsplan heeft meer een beheersmatig karakter en kent aan de gronden een directere bestemming van het feitelijke gebruik toe. De bedrijfsactiviteiten en bebouwing van Vitens bevinden vooral aan de zijde van de Rijksstraatweg. Het groene gedeelte van het gebied is vooral de waterwinning en blijft onbebouwd. Het feit dat het gebied beperkt toegankelijk is doet hier niet aan af.
Op de verbeelding zal in het ontwerpbestemmingsplan op verzoek van Vitens de aanduiding waterwingebied worden opgenomen.*
- In het boekwerkje "voorontwerp bestemmingsplan Lanxmeer" vindt de aanduiding van straatnamen niet consequent plaats. Veelal staan de straatnamen verkeerd vermeld. Gevraagd wordt hier aandacht voor te hebben bij het definitieve boekwerk.
De straatnamen zijn overgenomen van de vaste ondergronden. De kadastrale kaarten en GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland). Hierin zijn de straatnamen opgenomen. De mogelijkheid van aanpassing van de straatnamen zal nader worden bezien.
- Mandelige gebieden Lodewijk van Deijsselhof/Toon Hermanshof.
De strook mandelige grond langs de tuinen is dermate smal van omvang dat deze nauwelijks juist op de verbeelding kunnen worden aangegeven. De mandelige gronden vallen nu binnen de gronden, welke als Groen zijn bestemd.

- Mandelig/openbaar groen in Pioniersveld tussen woningen (Oei) en appartementengebouw KleurrijkWonen.
De verbeelding is hierop in ontwerpbestemmingsplan aangepast.

De inspraakreacties zijn hierna samengevat en beantwoord (cursief).

1. Inspreker geeft de volgende opmerkingen op het plan:
 - a. Inspreker geeft aan bezwaren te hebben tegen het vastleggen van het niet realiseren van een tweede bedrijfswoning binnen de bestemming 'Agrarisch – Stadsboerderij'. Dit zou hiermee ook voor de verre toekomst zijn vastgelegd.
 - b. In het plan is geen rekening gehouden met 350 m² extra bebouwing.
 - c. Enkele opmerkingen op bestemmingsomschrijving, waaronder het toevoegen van de functie theehuis en educatieve voorzieningen.

Beantwoording:

- a. *In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat in de bestemming Agrarisch-Stadsboerderij één bedrijfswoning is toegestaan. Dit is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Lanxmeer, vastgesteld in 2002. Daarin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van een stadsboerderij met bebouwing en één bedrijfswoning.
Voor de vestiging van een tweede bedrijfswoning in de toekomst op het terrein van de stadsboerderij is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.*
- b. *De regels onder artikel 4.2.a.1.b. zijn aangepast. De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is vergroot van 1000 m² naar 1350 m². Ook het bouwvlak op de verbeelding is daarop aangepast. De regel inzake de maximale oppervlakte aan kassen is verwijderd. De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing inclusief de kassen bedraagt 1350 m².*
- c. *De functie theehuisje is in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Ook educatieve voorzieningen worden vermeld.*

2. De insprekers hebben over het bestemmingsplan de volgende opmerkingen
 - a. de insprekers verzoeken de grens van de kavel naast het Kwartel enigszins terug te leggen naar het noorden, opdat de oevers van de vijver bereikbaar blijven voor onderhoud en beheer. Zij vraagt met klem het mandelige pad door te trekken tot ander de naast gelegen kavel.
 - b. De insprekers verzoeken een kleine verschuiving van het geplande parkeerterrein direct naast het Kwartel in de richting van het station. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een afsluitende haag

Beantwoording:

- a. *De bouwkavel is vastgelegd conform de gemaakte afspraken. De breedte van het mandelige gebied is voldoende voor onderhoud en beheer aan de vijver.*
- b. *De bestemming verkeer aangepast en vergroot. Binnen de bestemmingverkeer is het mogelijk om groenvoorzieningen aan te leggen. De vergroting van de bestemming verkeer maakt het mogelijk om een goede invulling (afscherming en parkeren) te vinden voor deze strook langs de Anna Blamanweg.*

- 3 Inspreker wijst op de gesprekken tussen bewoners, BEL en gemeente over het rechtmatige parkeren aan huis aan de Henriette Roland Holststraat. Daarover is niets terug te vinden in paragraaf 2.1.6. Verkeer. Hij verzoekt de toelichting hierop aan te passen. Verder wijst hij op enkele tegenstrijdigheden in de toelichting over het autoluw en autovrij zijn van de wijk.

Beantwoording:

De toelichting is aangepast. De onduidelijkheid cq. tegenstrijdigheden over de autoluwe en autovrije gebieden is in de toelichting verwijderd.

Een van de uitgangspunten van de wijk is de verblijfskwaliteit. Deze neemt toe als er zomin mogelijk auto bewegingen plaatsvinden in de wijk. Daarom is het parkeren bij woningen niet toegestaan en zijn er voor het parkeren ten behoeve van het wonen centrale parkeerplaatsen in de wijk. Een uitzondering hierop is het parkeren ten behoeve van invalide. In de regels is bij de bestemming wonen in de bestemmingsomschrijving het parkeren niet opgenomen.

In de grondcontracten voor enkele percelen is evenwel geregeld dat bij woon-werksituaties parkeren op eigen erf is toegestaan. Dit is een uitzondering op de algemene regel van het gecentraliseerde parkeerbeleid in de wijk. Opzet was om bezoekers van deze bedrijfjes de mogelijkheid te bieden om direct dan wel in de directe omgeving te parkeren. Met een privaatrechtelijke regeling wordt in deze afgeweken van de algemene regel voor het parkeren ten behoeve van het wonen.

Bij kantoren en bedrijven wordt parkeerruimte op eigen erf ten behoeve van bezoekers op eigen terrein toegestaan.

- 4 Insprekers hebben over het bestemmingsplan de volgende opmerkingen:
- a. Insprekers verzoeken om in het bestemmingsplan binnen de bestemming verkeer- en verblijfsgebied de functieaanduiding "parkeren"(p) op te nemen om onderscheid te maken waar geparkeerd

- mag worden en waar niet. Ook de verbeelding daarop aan te passen.
- b. Insprekers verzoeken het gehele schoolterrein van "t Praathuis de bestemming maatschappelijk te geven.
 - c. De aanduiding "Verkeer-Garagebox" op het schoolplein van 't Praathuis klopt niet. Dit is een portocabine welke als klaslokaal is ingericht.
 - d. Aantal onduidelijkheden in toelichting en regels oplossen. Dit betreft:
 1. op blz. 23 van de toelichting staat dat er geen erfafscheidingen geplaatst mogen worden en op blz. 35 dat het plaatsen er van vergunningsvrij is
 2. op blz. 14, 15 en andere staat dat de wijk autoluw is en blz. 23, 24 geeft kaartje met wegen aan die autovrij zijn.
 3. op blz. 20 staat dat traject Multatulilaan – Guido Gezelleweg een belangrijke ontsluitingsweg is. In combinatie met het kaartje op blz. 23 ligt de Multatulilaan in een parkzone dat autovrij is.
 4. vastleggen afwijking erfafscheiding uitgangspunt bij Wilgenhof
 5. vastleggen uitgangspunt centraal parkeren en afwijking voor aantal nader gegeven straten.
 6. vastleggen dat bij woon/werkpanden in het Pioniersveld maximaal twee parkeerplaatsen wordt toegestaan voor bezoekers op eigen grond.
 7. op blz. 18 toelichting staat dat aan de Henriette Roland Holststraat enkele vrijstaande woningen staan waarvan één met kantoorfunctie. Dit moet zijn dat er meerdere woningen met kantoorfunctie.
 - e. Aantal zaken zijn niet meer opgenomen in nieuwe bestemmingsplan. Gevraagd wordt naar de reden hiervan:
 1. maximale vloeroppervlakte van 1000 m² voor kleinschalige bebouwing. Regel zorgt voor zichtlijnen konform de open landschapsstructuur
 2. bij bedrijven de norm van één parkeerplek per 25m²
 3. parkeernorm in Lanxmeer lager is dan rest van Culemborg. Welke parkeernorm wordt gehanteerd.

Beantwoording:

- a. *De toelichting wordt aangepast ten aanzien van het parkeerbeleid in de wijk. De tegenstrijdigheden in de toelichting aangepast. Het college is niet voornemens om op de verbeelding de aanduiding "(p)" aan te brengen en de regels in artikel "Verkeer- en Verblijf" aangevuld met tekst ("mits daartoe aangeduid"). Het aanbrengen van deze aanduiding op de verbeelding geeft juridisch geen toegevoegde waarde voor het parkeerbeleid. Binnen de bestemming verkeer zijn parkeervoorzieningen toegestaan. De grond met de bestemming verkeer zijn openbaar. Door middel van verkeersreggeving is er in de wijk een parkeerverbod op de openbare wegen, met uitzondering van de openbare parkeergelegenheden. Het be-*

stemmingsplan is niet het geëigende instrument voor het vastleggen van het parkeerbeleid.

- b. *De locatie van het schoolplein 't Praathuis wordt met het uitbreiden van de bestemming maatschappelijk aangepast*
- c. *De bestemming garagebox op het schoolplein wordt op de verbeelding verwijderd.*
- d. *Onduidelijkheden:*
 - a. *Erfafscheidingen. Schuttingen in de wijk zijn in principe niet toegestaan met uitzondering van*
 1. *groene afscheidingen tussen de woningen. Gemeente en BEL willen geen afscheidingen tussen de privé-tuinen en de mandelige gebieden of openbaar groenvoorzieningen om de openheid van het gebied te behouden. In enkele gevallen is een erfafscheiding onderdeel geweest van het ontwerp van de woningen.*

Het plaatsen van schuttingen is, afhankelijk van de locatie en hoogte, niet altijd aan een vergunning gebonden. Enkele gevallen zijn vergunningsvrij. De toelichting wordt hierop aangepast.
 2. *Op blz. 14, 15, autoluw en blz. 23, 24 autovrij wordt aangepast.*
 3. *Op blz. 20 traject Multatulilaan – Guido Gezelleweg wordt aangepast.*
 4. *Het vastleggen in de toelichting van de afwijking van de erfafscheiding als uitgangspunt bij de woningen Wilgenhof heeft geen juridische meerwaarde. De erfafscheidingen van de Wilgenhoven zijn gelijktijdig gerealiseerd met de woningen en maakten deel uit van de architectuur. Het gaat hier om een eenmalig project. Het standpunt van gemeente en BEL over tuin- en erfafscheidingen is hierboven (onder d.) reeds aangegeven.*

Gelet op de ontwikkelingen op het landelijke regiem van het vergunningsvrije bouwen is opnemen hiervan niet zinvol. Beter is om met bewoners te communiceren omtrent het standpunt van BEL en gemeente hierover.
 5. *Het vastleggen van het uitgangspunt van het centraal parkeren en de afwijking voor straten en de uitzonderingen hierop zijn in de toelichting opgenomen.*
 6. *Het college acht het in de toelichting vastleggen bij woon/werkpanden maximaal twee parkeerplaatsen voor bezoekers niet noodzakelijk. Zie ook het hierboven..*
 7. *Meerdere woningen met kantoorfunctie. Deze panden hebben in het bestemmingsplan de bestemming wonen. Een van deze panden aan de Henriette Roland Holstraat heeft de bestemming Gemengd1. Dit omdat de oppervlakte van de kantoorfunctie in deze woning voor wat betreft de oppervlakte van deze kantoorruimte afwijkt van de regels met betrekking tot wonen en aanhuisgebonden beroepen. De toelichting behoeft daarom geen aanpassing.*
 - e. *Aantal zaken niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De reden hiervan:*
 1. *De regel maximale vloeroppervlakte van 1000 m2 voor kleinschalige bebouwing. In bestemmingsplan Lanxmeer ging het om uitwer-*

kingsregels voor grote plandelen “woon- en werkgebied uit te werken” en “accent op wonen”. Het karakter van dit bestemmingsplan was gericht op ontwikkeling. Het huidige plan is gedetailleerd en heeft een meer beheersmatig karakter. Het aangegeven van een bouwingsmaximum van 1000 m² is niet meer nodig. De openheid wordt nu vastgelegd door gebruik te maken van bouwvlakken van de inmiddels gerealiseerde bebouwing. Ook voor de nog te ontwikkelen kavels zijn de maximale bouwgrenzen door middel van bouwvlakken aangegeven. Binnen deze vlakken moeten de hoofdgebouwen worden gerealiseerd.

2. Voor bedrijven werd het uitgangspunt gehanteerd een maximale parkeernorm gekoppeld aan de oppervlakte van de gebouwen. In het gebied rond de Multatulilaan werd uitgegaan van de norm maximaal 1 parkeerplaats per 50 m² BVO. Voor de bedrijvenlocatie langs de Godfried Bomanstraat werd gehanteerd de norm van maximaal 1 parkeerplaats per 100 m² BVO.
3. De parkeernorm in Lanxmeer is inderdaad lager is dan in de overige woonwijken in de gemeente Culemborg. Dit is uitgangspunt geweest bij het opstellen van het Programma van Eisen voor deze bijzondere woonwijk. Voor de overige wijken in Culemborg wordt het CROW aangehouden

5. Inspreker geeft aan dat achterste deel van de Henriette Roland Holstraat en Nico Scheepmakerpad gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van diverse bedrijfjes. In het bestemmingsplan zou dit tot uitdrukking moeten komen in een gemengde bestemming. Verder stelt inspreker dat voor de ontsluiting van dit gebied niet via de Henriette Roland Holstraat maar via het bruggetje naar de Ina Boudier Bakkerstraat te leiden.

Beantwoording:

Het merendeel van de woningen in dit gebied heeft als bestemming wonen; het gebied kenmerkt zich vooral als een woongebied. Daarnaast is het binnen de bestemming wonen mogelijk een activiteit/beroep aan huis te hebben. De hoofdfunctie van deze panden is wonen. Dit in tegenstelling tot slechts enkele percelen in het gehele gebied Pioniersveld. Deze zijn bestemd als Gemengd2. Deze panden hebben een oppervlakte die uitgaat boven de maximaal toegestane oppervlakte van 60 m² voor aanhuisgebonden beroepen. Dat er bij de overige woningen in het gebied ook aan-huis-gebonden activiteiten plaatsvinden geeft geen aanleiding om het gehele aangegeven gebied van het Pioniersveld als Gemengd2 aan te duiden. Dit zou ook betekenen dat alle woningen ook gebruikt zouden kunnen worden voor bedrijfsfuncties (categorie 1 en 2). Dit is niet wenselijk. Uitgangspunt is een woon/werkgebied met het accent op wonen.

De ontsluiting van het verkeer naar Ina Boudier Bakkerstraat wordt niet wenselijk geacht. De brug over de infiltratievijver is een belangrijke langzaamverkeerroute in het gebied. Een verkeersontsluiting voor auto's via deze brug is niet passend.

- 6 Verkeerszaken zijn nu duidelijk genoeg in bestemmingsplan opgenomen. Met ontwikkelaar worden concrete afspraken gemaakt. Afspraken worden geregeld in overeenkomst en niet in bestemmingsplan.

Beantwoording:

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Uitwerking van onderwerpen vindt via het reguliere overleg plaats. Verkeersroute niet in bestemmingsplan regelen maar via verkeersbesluiten. Het bestemmingsplan is daartoe niet het juiste instrument.

- 7 Insprekers hebben over het bestemmingsplan de volgende opmerkingen:
- a. De percelen Parallelweg Oost 15 en 16 zijn in het oude bestemmingsplan opgenomen als bedrijfsbestemming. Zij maken bezwaar tegen de bedrijfsbestemming van het bedrijf Van Santen in de milieucategorie 2 midden in een ecologische woonwijk, omdat dit legalisatie van het bedrijf plaatsvindt.
 - b. De regels van de woonbestemming zijn te vrijblijvend en zouden nader uitgewerkt moeten worden met de beschrijving van tuinen en erven.

Beantwoording:

- a. *Het aannemersbedrijf aan de Parallelweg Oost is een bestaand bedrijf binnen het plangebied. Reeds voor de planvorming Lanxmeer in 1996 was dit bedrijf aanwezig. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan Lanxmeer met globale bestemmingen, is er nu in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan een gedetailleerde bestemming "bedrijf" opgenomen met specifieke aanduiding voor aannemersbedrijf. Het ontwerpbestemmingsplan omvat slecht het vastleggen van de bestaande situatie.*
- b. *Het college deelt dit standpunt niet. Het vigerende bestemmingsplan kent globale uitwerkingsregels. Het ontwerpbestemmingsplan regelt de bestemming wonen en aan- en bijgebouwen en de maximale bebouwing op de betreffende percelen. In verband met de nieuwe Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht is het weinig zinvol om in het bestemmingsplan een expliciete regeling van gebruik van tuinen, erven en verhardingen op te nemen.*

- 8 Inspreker heeft de volgende opmerkingen:
- a. Het perceel Parallelweg Oost 20 heeft naast een woning ook een bedrijfshal en een bedrijfsterrein. De bestemming is wonen. Door er geen bedrijfsbestemming aan te geven is hier mogelijk sprake van planschade. Inspreker stelt voor om de panden Parallelweg Oost 20-21-22 aan te merken als Gemend-
 - b. De schuren op de 3 percelen staan niet aangegeven als bouwvlak. Betekent dit dat deze weg moeten?
 - c. De geluidparagraaf voor wat betreft de geluidzone en 30-komweg Parallelweg Oost aanpassen.
 - d. In hoofdstuk 4 wordt slechts zeer beperkte over geluidhinder van de spoorlijn langs de Parallelweg Oost gesproken. In verband met de geluidzone van het spoor is het de vraag of nieuwbouw van woningen mogelijk is. Wellicht is dan de bestemming Gemengd2 beter om aan te geven dat verdere bebouwing in de toekomst niet mogelijk wordt.
 - e. Achter de woning Parallelweg Oost 22 is een perceel met kantoorbestemming opgenomen met een bouwhoogte tot 15 m. In hoeverre past kantoor binnenbeeld bestaande woonhuizen en G.Gezelleweg?
 - f. Het Douwes Dekkerpad als groenbestemming opgenomen, moeten fietspaden niet aangegeven worden als verkeer?
 - g. Nabij Ons Kinderhuis aan de Henriette Roland Holstraat is een groot deel voor het pand aangegeven met bestemming verkeer. Om autoluw te benadrukken beter een smalle weg met ruimte groenstrook beter in ruimtelijk kwaliteitsbeeld van wijk passen.
 - h. aantal vragen:
 - gebruik van grond binnen de bestemming wonen tbv hobbymatig gebruik van schapen en geiten
 - waarde archeologie 3: zijn er gegevens over voorwaarden en kosten.
 - Het perceel tussen Parallelweg Oost 21 en 22 is nu privé eigendom. Moet bij nieuwbouw van woningen deze woningen ook voldoen aan bijzondere eisen die aan het plangebied Lanxmeer gesteld worden?

Beantwoording.

- a. *Op het perceel Parallelweg Oost 20 was voor de planvoorbereiding Lanxmeer in een pallethandel aanwezig. De gemeente heeft deze pallethandel uitgekocht. De pallethandel is beëindigd. Er is geen sprake meer van een bedrijfshal en bedrijfsterrein. De bestemming wonen is in overeenstemming met het feitelijke gebruik. Er is geen aanleiding om de panden Parallelweg Oost 20, 21 en 22 te bestemmen als gemengd. Planschade is niet aan de orde.*
- b. *Het is niet noodzakelijk dat bestaande als onderdeel bij woningen op de verbeelding zijn aangegeven. Deze schuren worden wel meegeteld in het maximale aantal m2 bebouwing aan bijgebouwen.*
- c. *De geluidparagraaf over wegverkeer is aangepast.*

- d. *De geluidparagraaf over spoorweglawaai is aangepast.*
- e. *De bouwhoogte van het betreffende perceel is aangepast. De maximale toegestane bebouwing van het perceel is 3 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag terugliggend is ten opzichte van het pand Parallelweg Oost 22. De toegestane bouwhoogte zijn 6 en 9 meter.*
- f. *Binnen de bestemming Groen zijn voorzieningen voor langzaam verkeer mogelijk. Hieronder vallen fietspaden en wandelpaden. Vanwege de flexibiliteit in het bestemmingplan is voor de fiets- en wandelpaden in het plangebied geen afzonderlijke bestemming opgenomen.*
- g. *De bestemming verkeer-verblijfsgebied maakt het mogelijk om een adequate inrichtingsplan op te stellen, waarbij aandacht wordt geschonken aan de ruimtelijke kwaliteit. Momenteel is de locatie nog een bouwstraat. Met de bewoners van dit plandeel is overleg gevoerd over het definitieve inrichtingsplan. De uitvoering hiervan zal na de bouwactiviteiten in het gebied worden uitgevoerd.*
- h. *Deze vragen hebben geen betrekking op bestemmingsplan. De beantwoording van deze vragen zijn separaat aan betrokkene toegezonden.*

- 9 Inspreker maakt bezwaar tegen de bestemming wonen op het pand Parallelweg Oost 17. Hij verzoekt voor dit pand de bestemming “woon/werk” volgens het huidige bestemmingsplan te handhaven.

Beantwoording:

Het pand Parallelweg Oost 17 is gelegen in het gebied dat in het thans geldend bestemmingsplan Lanxmeer is aangeduid met woon- werkgebied uit te werken. Deze uitwerking heeft niet plaatsgevonden. De functie van het pand Parallelweg Oost 17 was in het feitelijk gebruik ook een woonfunctie. Er is in de afgelopen jaren ook nimmer een plan voor dit perceel ontwikkelt voor een woon-werkfunctie. Deze woonfunctie is in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

De bestemming woon- werkgebied uit te werken komt in het nieuwe bestemmingsplan niet meer terug. De panden binnen het plangebied worden naar het feitelijke gebruik bestemd.

- 10 Insprekers maken de volgende opmerkingen:
- a. *De ligging van de bouwvlakken Nesciohof komen niet overeen met de ligging van de woningen. De bijgebouwen maken integraal deel uit van de woningen. Voorgesteld wordt de bouwvlakken uit te breiden.*
 - a. *De bouwaanduiding twee-aaneen aan de Nesciohof wijzigen in aaneengesloten.*
 - b. *De bouwvlakken “tae” en “aeg” Nesciohof en Bertus Aafjespad. De ligging van de bouwvlakken aan de achterzijde wijkt af. Realisaties van toekomstige serres zouden mogelijk gemaakt moeten worden.*

- c. Groen-stadstuin voor alle woningen. De ligging van het bestemmingsvlak wijkt af van de ligging van het mandelige gebied.

Beantwoording:

- a. *Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast*
- b. *Op de verbeelding is de aanduiding "tae" aangepast in aeg*
- c. *Verbeelding wordt niet aangepast. Binnen de bouwregels is het mogelijk om serre's aan de hoofdgebouwen aan te bouwen.*
- d. *Bestemming Groen-Stadstuin is aangepast.*

11 Inspreker geeft aan de volgende opmerkingen te hebben:

- a. Hij vindt het vastleggen van beperkingen tot het gebruik van de eigen parkeerplaats onaanvaardbaar.
- b. Tevens geeft hij aan een fietsenschuur in de tuin te willen bouwen en die kan vanwege de glas in de gevels nimmer aan de woning komen.
- c. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel een woonbestemming. Hierdoor wordt de werkbestemming beperkt tot 60 m² (met ontheffing 90 m²). Dit is een ongewenste beperking van de woon- en werkbestemming van het plan.
- d. De strook tussen de Oei-woningen en "de Trein" staat als wonen aangegeven, maar is openbaar groen.
- e. Verzoekt om duidelijkheid over de gemaakte afspraken over parkeren.

Beantwoording:

- a. *Het parkeerbeleid in Lanxmeer is hierboven (onder inspraakreactie nr. 3) reeds eerder aangegeven.*
- b. *Een van de uitgangspunten van de wijk is de verblijfskwaliteit. Deze neemt toe als er zomin mogelijk auto bewegingen plaatsvinden in de wijk. Daarom is het parkeren bij woningen niet toegestaan en zijn er voor het parkeren ten behoeve van het wonen centrale parkeerplaatsen in de wijk. Een uitzondering hierop is het parkeren ten behoeve van invalide. In de regels is bij de bestemming wonen in de bestemmingsomschrijving het parkeren niet opgenomen.*
- c. *Het stedenbouwkundige plan Lanxmeer staat het realiseren van de bouw van losstaande bijgebouwen in de tuinen niet toe, behoudens indien deze aan het hoofdgebouw worden gebouwd. Daarop zijn in de regels van het ontwerpbestemmingsplan voor aan- en bijgebouwen specifieke bouwregels opgenomen. Er is tevens in de regels voor uitzonderingsgevallen de mogelijkheid van ontheffing opgenomen (artikel 18.3, onder d.). De ontheffing kan door het college van Burgemeester en Wethouders worden verleend als het stedenbouwkundige beeld niet wordt aangetast.*
- d. *In het vigerende bestemmingsplan is dit plangebied aangeduid als woon-werkgebied nader uit te werken, met accent op wonen. De hoofd-*

functie is wonen. Binnen de bestemming wonen in het ontwerpbestemmingsplan is de hoofdfunctie wonen met de mogelijkheid om een beroep aan huis uit te oefenen. Dit blijft binnen de koopovereenkomst zoals deze is opgesteld. Het toegestane aantal m² (60 met ontheffing naar 90 m²) oppervlakte binnen de woonbestemming is geen beperking van deze woon- en werkfunctie.

- e. De strook openbaar groen is op de verbeelding aangepast.*
- f. De toelichting van het bestemmingsplan is ten aanzien van het parkeren aangepast.*