

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 Zonering 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 bedrijffjes 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 gebied 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 heeft 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.*