



# Raadsvoorstel

STELLER	E.J. Mengers
VERANTWOORDELIJK WETHOUDER	R.C.J. Geertzen
DATUM RAADSVERGADERING	12 november 2009
ONDERWERP	Bestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk"
PROGRAMMA	Wonen
BELEIDSPRODUCT/ GEMEENTELIJKE TAAK	Ruimtelijke Ordening
REGISTRATIENUMMER	0907010

---

## VOORGENOMEN BESLUIT

1. alle ingediende zienswijzen in beschouwing te nemen;
  2. de zienswijze van Th. en M. Sielhorst niet-ontvankelijk te verklaren, wegens indiening buiten de wettelijke termijn van ter inzage legging;
  3. de zienswijzen van de Gasunie N.V. voor kennisgeving aan te nemen;
  4. de zienswijzen van H.W.B. Helmond, Oostelijke Vastgoed en Ontwikkelingsmaatschappij OVOM B.V. en MKB Adviseurs BV namens Van Dam's Kwastenfabriek ongegrond te verklaren onder verwijzing naar de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk"';
  5. de zienswijzen van Waterschap Rivierenland, M. Kierpensteijn en J.H. Bergsma gedeeltelijk gegrond te verklaren onder verwijzing naar de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk"';
  6. naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen aan te brengen:
    - a) de toelichting ten aanzien van het plangebied Oostersingel aan te vullen met een parkeerberekening;
    - b) de uitgangspunten op pagina 34 van toelichting aan te passen;
    - c) artikel 3.5 van de regels aan te passen zodat middels een ontheffing mogelijk wordt om op de locaties met een specifieke bedrijfsaanduiding andere bedrijvigheid te vestigen, waarbij alleen bedrijvigheid zoals gemeld in de staat van bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn;
    - d) op de verbeelding bestemming van 'Straat A' in het plangebied Oostersingel te wijzigen in de bestemming 'Groen';
  7. ambtshalve de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk" als volgt te wijzigen:
    - a) de archeologische waardenkaart uit de nota "Rijk verleden. Sterke toekomst" op te nemen;
    - b) de molenbiotoop van 't Jach op te nemen;
  8. ambtshalve de regels behorende bij het bestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk" als volgt te wijzigen:
    - a) de subnummering onder artikel 3.1 te wijzigen zodat deze goed
-

- doorloopt;
- b) aan te vullen met artikelen overeenkomstig de archeologische waarden zoals deze in de nota "Rijk verleden. Sterke toekomst" staan verwoord;
  - c) aan te vullen met een artikel over de molenbiotoop;
9. ambtshalve de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk" als volgt te wijzigen;
- a) de tekst in paragraaf 2.3.2 aan te passen aan de nota "Rijk verleden. Sterke toekomst";
  - b) de toelichting aan te vullen met de molenbiotoop van 't Jach;
  - c) op pagina 6 de tekst "Anthony van Lalainglaan 57" te wijzigen in "Anthony van Lalainglaan 51";
  - d) op pagina 17 de conclusies uit het vleermuizenonderzoek toe te voegen.
10. het aangepaste bestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk" vast te stellen.
11. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

KORTE SAMENVATTING  
VOORSTEL

Voor de wijken De Hond en Bloemenwijk is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt tussen de Oostersingel, de Van Pallandtdreef, de Lange Dreef, de Hondwijk en de Weidsteeg. Het ontwerpbestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk" heeft vanaf 11 juni 2009 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er acht zienswijzen binnen gekomen. Op deze zienswijzen is een antwoord geformuleerd. Deels leiden deze zienswijzen tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. AANLEIDING

Voor de wijken De Hond en Bloemenwijk zijn momenteel 12 verschillende bestemmingsplannen vigerend. Deze plannen dateren uit de periode 1977 - 1986. Gezien de leeftijd van deze plannen en de veelheid ervan, is het wenselijk de bestemmingsplannen binnen dit plangebied te herzien en te bundelen binnen één bestemmingsplan. Hiermee wordt bewerkstelligd dat er een eenduidige en uniforme juridische regeling wordt opgesteld voor het toegestane gebruik en toegestane bebouwing binnen het gehele plangebied.

2. WETTELIJK OF  
BELEIDSKADER

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

3. GEDACHTEGANG

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande rechten uit de oude bestemmingsplannen zoveel als mogelijk worden gecontinueerd met dien verstande dat er een actualisatie van het huidige beleid en wet- en regelgeving heeft plaatsgevonden. Hoewel het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is, is er wel één nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan meegenomen. Dit betreft de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige Damku-terrein en de omliggende bedrijvigheid, alsmede de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de Leliestraat. In totaal worden er 42 woningen gesloopt en 83 woningen terug gebouwd.

4. BESTUURLIJKE  
OVERWEGINGEN

*Zienswijzen*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk" van 11 juni tot en met 23 juli 2009 zijn er acht zienswijzen ingediend.

Eén daarvan is ingediend door Th. en M. Sielhorst. Deze zienswijze is gedateerd op 13 augustus, maar door de gemeente ontvangen op 18 augustus..

Dit is buiten de termijn van de wettelijke ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze wordt niet-ontvankelijk verklaard. In de nota van beantwoording zijn de overige zeven zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van deze zienswijzen moeten de volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- De toelichting wordt ten aanzien van het plangebied Oostersingel aangevuld met een parkeerberekening.
- Op pagina 34 van de toelichting worden de uitgangspunten op verzoek van het Waterschap Rivierenland iets scherper geformuleerd. Deze formulering is terug te vinden in de zienswijze van het waterschap.
- Artikel 3.5 van de regels wordt aangepast zodat het middels een ontheffing mogelijk wordt om op de locaties met een specifieke bedrijfsaanduiding mogelijk wordt om andere bedrijvigheid te vestigen, waarbij alleen bedrijvigheid zoals gemeld in de staat van bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn.
- Op de verbeelding wordt de verkeersbestemming van 'Straat A' in het plangebied Oostersingel wordt veranderd in de bestemming 'Groen'.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

Daarnaast dient een aantal ambtshalve wijzigingen te worden doorgevoerd.

- In het ontwerpbestemmingsplan is nog niet het juiste cultuurhistorische beleid verwerkt. In 2006 is de nota "Rijk verleden. Sterke toekomst. Cultuurhistorisch beleid voor Culemborg 2006-2010" door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is ook een gedetailleerde waardenkaart opgenomen. De nota, de kaart en de daaraan verbonden voorwaarden worden verwerkt in de toelichting, de regels en de verbeelding.
- Het vorengaande geldt ook voor de Molenbiotoop 't Jach. Deze ligt voor een klein deel over het plangebied. De biotoop met de daaraan verbonden regels worden zowel in de toelichting als in de regels en de verbeelding verwerkt.
- Op pagina 6 van de toelichting staat: "Daarnaast is de bebouwing aan de Anthony van Lalainglaan 57 in gebruik als praktijkruimte voor fysiotherapie en fysiofitness". De fysiopraktijk is echter gevestigd aan de Anthony van Lalainglaan 51.
- Op pagina 17 van de toelichting staat dat er nog onderzoek wordt gedaan naar eventueel aanwezige vleermuizen. Dit onderzoek is klaar en de conclusies worden hier toegevoegd. Overigens leiden de uitkomsten van dit onderzoek niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Onder artikel 3.1 van de regels komt in het ontwerpbestemmingsplan twee keer sub a. voor. De nummering van dit artikel wordt aangepast zodat deze goed door loopt.

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 5. | COMMUNICATIE  | Het bestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk" heeft vanaf 11 juni 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom ter inzage gelegd gedurende zes weken. Het bestemmingsplan is dan vatbaar voor beroep bij de Raad van State. |
| 6. | PLANNING EN CONTROL<br>(MUTATIES OP DE<br>PROGRAMMABEGROTING) | Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State.   |

- 6A. HEEFT DIT VOORSTEL BETREKKING OP EEN ONDERWERP UIT DE RAADSTERMIJN-ACENDA? Ja, het besluit over het bestemmingsplan "De Hond/Bloemenwijk" moest in september 2009 aan de agendacommissie worden voorgelegd
- 6B. BEOOGD EFFECT. EN HOE METEN WE DAT EFFECT? n.v.t.
- 6C. WELKE PRESTATIES GAAT DE GEMEENTE LEVEREN EN HOE METEN WE DAT? n.v.t.
- 6D. WELK BELEID MET BIJBEHORENDE PRESTATIES VERVALT? n.v.t.
- 6E. WAT MAG HET KOSTEN (PER JAAR UITGESPLITST). Ten aanzien van het ontwikkelen van woningen in het plangebied Oostersingel zijn er eventueel kosten in het kader van grondexploitatie. Voor deze ontwikkeling is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de Stichting KleurrijkWonen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening is een grondexploitatieplan niet nodig. De gemeenteraad dient dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet te besluiten.
- Ten aanzien van eventuele planschade is er met Stichting KleurrijkWonen een planschadeovereenkomst getekend. Derhalve zijn er ook wat dit betreft geen negatieve financiële gevolgen te verwachten.
- Het bestemmingsplan heeft dus geen financiële consequenties voor de gemeente.
- 6F. WELK HUIDIG BUDGET VERVALT? n.v.t.
- 6G. ZIJN ER HOGERE KOSTEN VERBONDEN AAN DIT VOORSTEL? n.v.t.
- 6H. WAT IS DE PLANNING VOOR REALISATIE? Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State.
- 6I. WELKE FINANCIËLE RISICO'S KENT HET VOORSTEL? Geen.
- 6J. WELKE ANDERE RISICO'S KENT HET VOORSTEL? Geen.

BIJLAGEN

Reeds in uw bezit

Burgemeester en Wethouders van Culemborg  
De secretaris

P. v.d. Veer

De burgemeester

R. van Schelven

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,  
gehouden op 12 november 2009

De griffier

P.J. Peters

De voorzitter

R. van Schelven