

Bestemmingsplan Triowijk - Achter 't
Zand



Culemborg

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

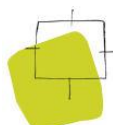
Bestemmingsplan Triowijk - Achter 't Zand

V A S T G E S T E L D

Inhoud

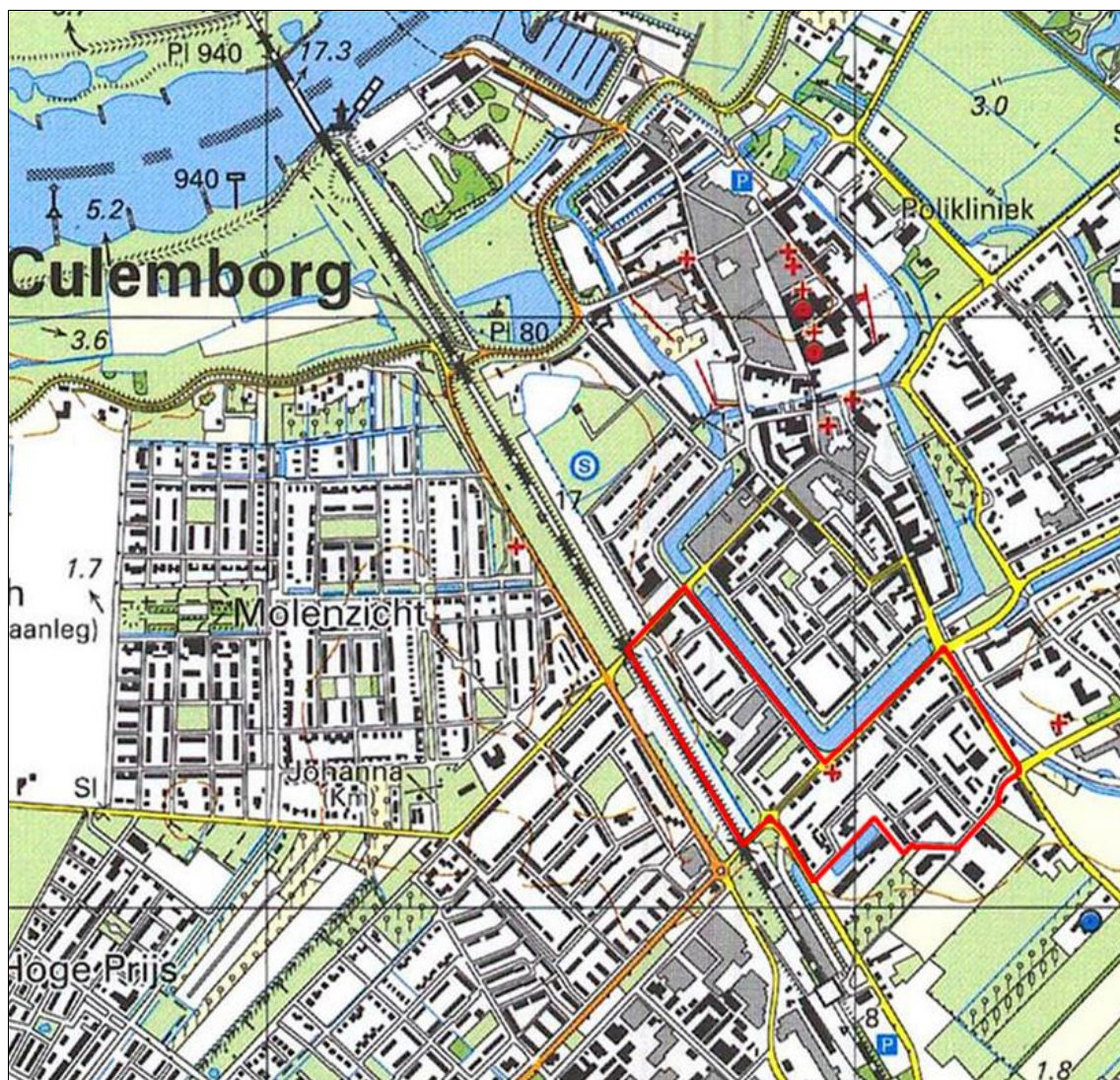
Toelichting met bijlage
Planregels met bijlage
Verbeelding

15 september 2011
Projectnummer 034.00.02.35.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Algemeen	9
1.2	Plangebied ligging en omvang	9
1.3	Leeswijzer	10
2	Bestaande situatie	11
2.1	Structuur van het plangebied	11
2.2	Wonen	11
2.3	Bedrijven, kantoren en voorzieningen	11
2.4	Maatschappelijke voorzieningen	12
2.5	Verkeer	12
2.6	Groen	13
2.7	Cultuurhistorische waarden	14
3	Beleidskader	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Ruimtelijk beleid	17
3.3	Waterbeleid	19
4	Uitvoerings-aspecten	21
4.1	Archeologie	21
4.2	Bodemkwaliteit	23
4.3	Externe veiligheid	24
4.4	Geluidhinder	28
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Milieuhinder bedrijven	30
4.7	Natuurwaarden	30
4.8	Kabels, leidingen, straalpaden en zendmasten	32
4.9	molenbiotop	33
5	Wijze van bestemmen	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Nadere toelichting op de planregels	36
5.2.1	Inleidende regels	36
5.2.2	Bestemmingsregels	36
5.3	Bestemmingen	37
6	Economische uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Planschade	43

7	Procedures	45
7.1	Inspraak en vooroverleg	45
7.2	Zienswijzen	46
7.3	Handhaving	46

Inleiding

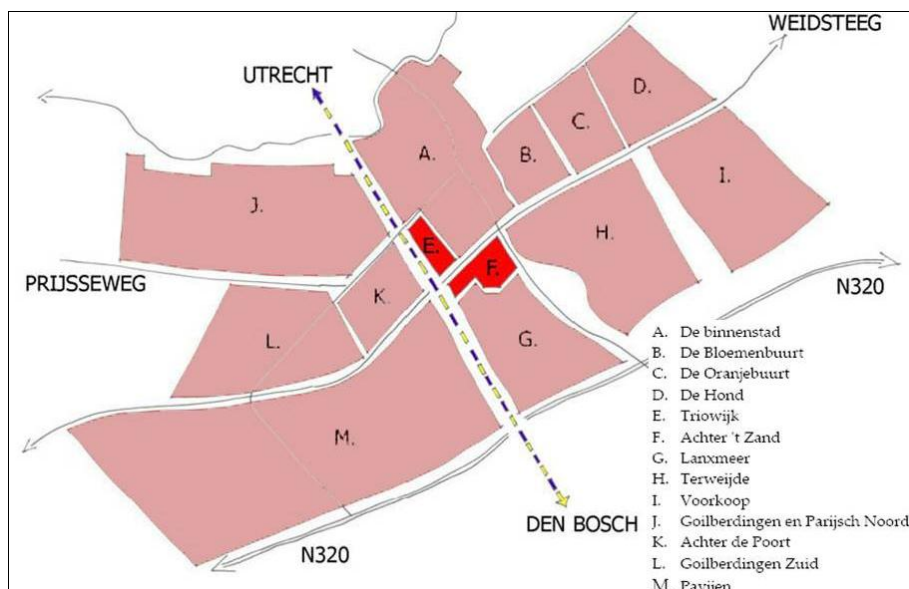


1.1

Algemeen

Culemborg heeft een meerjarenschema opgesteld voor het herzien van verouderde bestemmingsplannen. De geldende bestemmingsplannen voor de wijken Triowijk en Achter 't Zand komen eveneens voor herziening in aanmerking. Hier is sprake van verouderde bestemmingsplannen die onvoldoende ruimte bieden voor 'reguliere' vraagstukken. Bovendien hebben zich ontwikkelingen voorgedaan die afwijken van de geldende bestemmingsplannen, waarvoor een planologisch-juridische regeling gewenst is.

De herzieningsopgave wordt tevens benut om tot een afstemming van de bestemmingsregelingen binnen de gemeente Culemborg te komen en om te voldoen aan de nieuwste eisen vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) en dergelijke.



Ligging wijken Culemborg (bron: Groenstructuurplan Culemborg)

1.2

Plangebied ligging en omvang

Het plangebied is gelegen direct ten zuiden van de Binnenstad van Culemborg. Het gebied bestaat uit de buurten Triowijk (E) en Achter t 'Zand (F). Het totale oppervlak van het plan gebied is circa 15 ha groot en bestaat uit ongeveer 370 adressen.

1.3

Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel de bestaande 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 beschrijving van de bestaande (functionele) situatie in het plangebied. 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.

Bestaande situatie

2

2.1

Structuur van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke wijken (Triowijk en Achter 't Zand), die van elkaar worden gescheiden door de Stationsweg.

Triowijk ligt ingeklemd tussen de spoordijk en de Triosingel en wordt begrensd door twee oude ontsluitingswegen (Vianensestraat en Stationsweg). De wijk wordt met enkele lussen ontsloten vanaf de Triosingel.

Tussen de Spoorstraat en de Stationsweg bevindt zich het voormalige gasfabriekterrein. Het deel van de wijk ten noorden van de Stationsweg dateert uit de jaren '70 en is een herstructureringswijk. Dit deel van Triowijk is ruim opgezet en heeft een kleinschalig karakter.

De wijk Achter 't Zand wordt begrensd door de Rijksstraatweg, de Stationssingel en -weg, de Parallelweg Oost, Achter 't Zand, de Vijverstraat en de Meerlaan. De wijk is goed ontsloten vanaf de wegen om de wijk. Daarbij vormt de Meerlaan een belangrijke (fiets-) route naar het station, scholen en diverse andere voorzieningen.

De wijk heeft een kleinschalig karakter, al zijn enkele relatief grootschalige functies aanwezig, zoals de kringloopwinkel en de nieuwe supermarkt.

2.2

Wonen

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit seriematige, aaneengebouwde eengezinswoningen in twee bouwlagen met een kap. In het noordelijke deel van Triowijk staan ook duplexwoningen voor ouderen. Aan de Stationsweg/-singel zijn ook enkele vrijstaande woningen aanwezig.

2.3

Bedrijven, kantoren en voorzieningen

Aan de Stationsweg is het terrein van de voormalige gasfabriek gelegen. Op het terrein is thans een groothandel in kantoorartikelen gevestigd. Op dat terrein

en aan de Rijksstraatweg en aan de Vijverstraat zijn relatief grote nutsvoorzieningen aanwezig.

In het pand aan de Stationssingel 25 is een kantoorfunctie gevestigd. Ook het aangrenzende pand heeft een dergelijke functie.

Eind 2009 is een supermarkt vanuit het centrum van Culemborg verplaatst naar een terrein aan de Rijksstraatweg.

2.4

Maatschappelijke voorzieningen

In 2003 is in de Triowijk het zogenaamde 'RGBG-gebouw' gerealiseerd, voor diverse hulpdiensten. In dit gebouw bevinden zich de brandweer (R=Rood), de gemeentelijke beheerders van de buitenruimte (G=Groen), de politie (B=Blauw) en de ambulance (G=Geel). Het terrein wordt zowel via de Triosingel als de Spoorstraat ontsloten.

Aan Achter 't Zand is een ontmoetingscentrum van Stichting Welzijn Ouderen Culemborg gevestigd. In het voormalige schoolgebouw zijn verder onder andere een fysiotherapeut, een logopedist en een tandarts gevestigd.

Aan de Meerlaan is ten slotte nog de stichting Samen Verder Culemborg gevestigd. De stichting heeft tot doel om ouderen en gehandicapten in Culemborg te ondersteunen om zelfstandig te kunnen functioneren. In het pand van de stichting is een kringloopwinkel gevestigd die door de leden van de stichting wordt uitgebaat.

2.5

Verkeer

De Stationsweg-Stationssingel is een ontsluitingsweg binnen het plangebied, maar vormt bovendien een belangrijke oost-westverbinding in Culemborg. De Rijksstraatweg, aan de oostzijde van het plangebied, is een belangrijke noord-zuidverbinding tussen het centrum en de N320 ten zuiden van Culemborg. De overige wegen zijn erftoegangswegen, die de aanliggende functies ontsluiten.

SPoorLIJN Aan de westzijde van het plangebied loopt de spoorlijn van het traject Utrecht - Den Bosch.

PARKEREN Het wegensysteem is over het algemeen goed in staat om de verkeers- en parkeerdruk op te vangen. In het plangebied wordt zowel op eigen terrein geparkeerd, als aan de openbare weg. Verder komen enkele garageboxen in het plangebied voor.

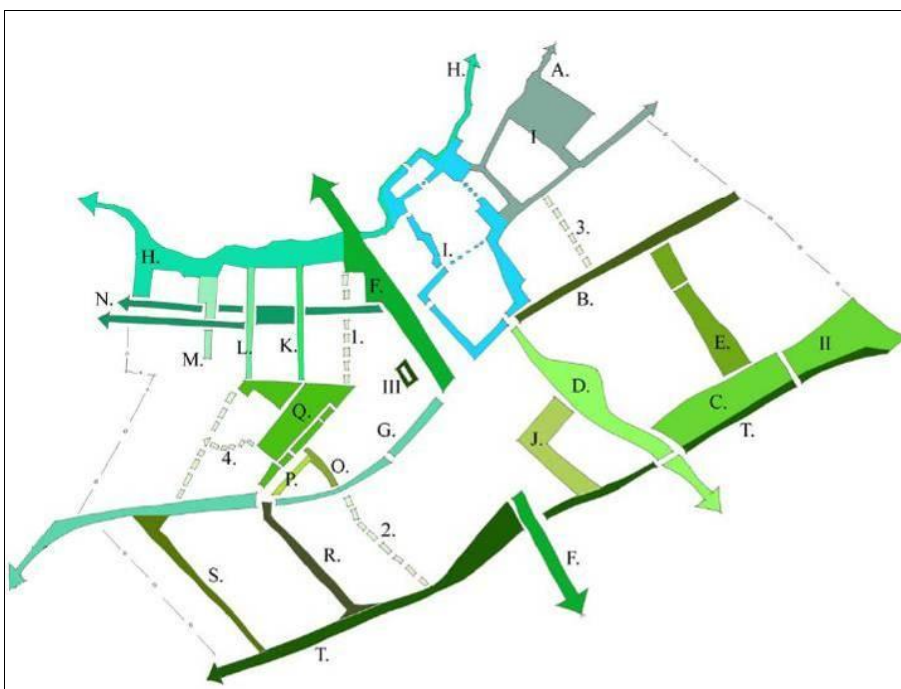
2.6

Groen

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.

TRIOWIJK

In het Groenstructuurplan zijn voor Triowijk en Achter 't Zand aparte hoofdstukken ten aanzien van de aanwezige groenstructuur en de ontwikkelingsmogelijkheden er van opgenomen.



Kaart groenstructuur gemeente Culemborg

De Triowijk maakt een groene indruk. Er is een aantal 'groene' verbindingen met de omliggende groenstructuur. Zo vormt de spoorzone het belangrijkste onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Tevens zijn de lindes langs de gracht dominant aanwezig in het straatbeeld.

In Triowijk sluit het groen in de wijk aan op de stedenbouwkundige opzet van de wijk en heeft het een goede esthetische kwaliteit. De bomen hebben een goede standplaats en zijn uitgegroeid tot mooie volwassen exemplaren. Het groen in de wijk is planmatig van opzet en kent geen variatie in bijvoorbeeld hoogteligging en vochtigheidsgraad. Een tweetal groene plekken in de wijk is

in gebruik als speelplek. Verder is een groenstrook met heesterbeplanting aanwezig nabij het RGBG-gebouw.

In Achter 't Zand bevindt zich relatief weinig openbaar groen, maar door de beplanting op de privéterreinen maakt de wijk toch een groene indruk.

Net ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een vijver, met groene oevers. Een deel van het groen om die vijver bevindt zich binnen het plangebied. De daadwerkelijke ecologische waarde van de vijver is beperkt, door de geïsoleerde ligging, de vormgeving van de put en het ontbreken van goede verbindingen met andere waardevolle gebieden.

In aansluiting op de vijver is er op de hoek Vijverstraat - Achter 't Zand een verharde speelplek met bomen en hagen aanwezig.

2.7

Cultuurhistorische waarden

Culemborg kent een rijke geschiedenis en met name door de komst van de spoorlijn Utrecht-Den Bosch en het station in 1868 veranderde de spoorzone. In de tweede helft van de 19^e eeuw is de aanleg van de spoorlijn een stimulans geweest voor de industriële ontwikkeling van Culemborg. Vooral de sigaren- en meubelindustrie zijn in die tijd sterk opgekomen. De meubelfabrieken kenden een bloeiend bestaan. Tussen 1945 en 1990 waren er circa 90 meubelbedrijven in Culemborg, met ongeveer 1.100 werknemers.

In de buurt van de spoorlijn startten er twee kenmerkende industrieën: de gaswinning aan de Stationsweg en de metaalbewerking in het begin van de 20^e eeuw in de 'Fax' aan de (later zo genoemde) Triosingel.

Toen de 'Fax' in 1934 failliet ging, kwam de meubelfabrikant Gispen aanvankelijk op die plek. In de jaren 80 verhuisde Gispen naar een nieuwe locatie aan de Parallelweg West, waarna de Gemeentewerf haar intrek nam in de voormalige fabrieksgebouwen. In 2004 werd op het terrein een geheel nieuw pand opgericht dat plaats biedt aan de gemeentewerf, brandweer en de politie. De huizen aan de andere zijde van de Spoorstraat werden rond 1938 gebouwd voor de toenmalige arbeiders van de fabrieken in de omgeving.

GASFABRIEK

De gasfabriek aan de Stationsweg heeft lang geleden haar poorten gesloten. De directeurswoning en een authentieke werkplaats van de gasfabriek zijn behouden gebleven en in het voormalige kantoor is op dit moment een bedrijf gevestigd dat handelt in kantoorbenodigdheden. Van de woning aan de Triosingel 44 is bekend dat het bij het complex van de gasfabriek hoorde. Het is lange tijd bewoond door de bedrijfsleiders van de fabriek. Het overige terrein ligt momenteel braak.

'Het Badhuisje' aan de Stationsweg 3 werd in 1932 gebouwd, ter vervanging van het oude badhuis, dat al in 1896 was opgeheven en bij de haven gelegen was. Het huisje is opgericht voor de arbeiders die in de buurt woonden en werkten. Het badhuisje had 12 douchehokjes en één badkuip. In 1967 werd het badhuis gesloten en verbouwd tot instructiebad. Momenteel is een stoffeerderij gevestigd in het badhuisje.

HET BADHUISJE

Aan de Stationssingel staan enkele mooie oude, gezichtsbepalende woningen, bijvoorbeeld de dubbele villa uit 1912 aan de Stationssingel 25. In 1872 zijn de eerste woning en schuur gebouwd. In 1906 is de schuur naast de woning verbouwd en is het voorhuis eraan vast gebouwd. Aan de balken in het achterhuis van het huidige kantoor is nog te zien dat dit gedeelte eerder dienst heeft gedaan als schuur. In 1951 zijn er rigoureuze verbouwingen uitgevoerd aan het pand en is de voorgevel wit geschilderd.

STATIONSSINGEL

Monumentale panden

In Culemborg worden twee soorten (bovengrondse) monumenten onderscheiden: de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten worden aangewezen door de minister of staatssecretaris van cultuur (thans ministerie Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen).

Culemborg heeft op dit moment ruim honderd rijksmonumenten, waarop de Monumentenwet 1988 van toepassing is. Binnen het plangebied zijn de volgende gebouwen/bouwwerken aangewezen als rijksmonument:

RIJKSMONUMENTEN

Adres	Onderdeel
Lanxmeersestraat nabij 2	- Voormalig schakelhuis met tuinhok uit circa 1925

Daarnaast is Culemborg een aantal jaren geleden begonnen met het opstellen van een gemeentelijke monumentenlijst. Het doel van de lijst is het beschermen van objecten die voor de gemeente van bijzonder cultuurhistorisch belang zijn. In Culemborg is het College van Burgemeester en Wethouders verantwoordelijk voor de aanwijzing en het afvoeren van gemeentelijke monumenten. Zij vraagt in dergelijke procedures altijd advies aan de Monumentencommissie. Gemeentelijke monumenten in het plangebied:

GEMEENTELIJKE
MONUMENTEN

Adres	Onderdeel
Stationsweg 3	Badhuis.
Stationssingel 1A t/m 4	Twee dubbelwoonhuizen. Deze panden vormen onderdeel van de zuidelijke gevelwand van de Stationssingel. Bebouwing uit begin 20 ^e eeuw. Zeker als dubbelpanden één van de gaafste voorbeelden van die karakteristieke singelbebouwing.
Triosingel 45	Woning

3.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden 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 centraal. Daarnaast is ook het versterken van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke doelstelling. 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.

Provinciale Staten hebben op 16 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld ingevolge artikel 4.1 Wro. De Ruimtelijke Verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar met name bestemmingsplannen aan dienen te voldoen. Bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is het beleid uit het streekplan 2005, streekplanuitwerkingen en -herzieningen als uitgangspunt genomen. De verordening behelst slechts een juridische vertaling van dit beleid, hier is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

RUIMTELIJKE VERORDENING GELDERLAND

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 kernhiërarchie. 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.

De gebiedsvisie stelt dat Culemborg Noord-Oost, waar Triowijk onderdeel van uit maakt, een gebied is met een zeer goed voorzieningenniveau. Echter, gezien de centrale functie van de binnenstad en de regionale functie van Culemborg, zouden de middenstand en de horeca- en recreatievoorzieningen meer kunnen floreren.

De visie voor Culemborg-Noord-Oost is:

“In 2014 is noordoost een gebied waar je de kern van het sociale leven aantreft. Het historische, bruisende en ondernemende karakter van de binnenstad trekt bewoners en bezoekers aan. De buurten rondom de binnenstad hebben een rustig woonklimaat”.

Om de visie doelstelling te halen zullen in 2014 de voorzieningen goed bereikbaar moeten zijn. In het toekomstbeeld zal de woonomgeving veilig en toegankelijk zijn. De oude, bruisende binnenstad blijft bestaan met daar omheen de rustige woonbuurten. Het water en de groenstructuur kunnen benut worden voor recreatieve functies en daarbij behorende voorzieningen. De ruimtelijke structuur kenmerkt zich door een goede combinatie van groen, water en bebouwing. De woningvoorraad sluit goed aan op de diversiteit aan leefstijlen. Noordoost is vanuit de andere delen van de stad goed bereikbaar en er zijn meer mogelijkheden voor fietsers en wandelaars

De gebiedsvisie stelt dat Culemborg Zuid-Oost, waar Achter 't Zand onderdeel van uit maakt, een gebied is met buurten die in sociaal en fysiek opzicht een sterk eigen karakter hebben. De afzonderlijke buurten hebben een relatief eenzijdige bevolkingssamenstelling, wat gerelateerd is aan het woningaanbod.

De visie voor Culemborg-Zuid-Oost is:

“In 2014 is Culemborg-Zuidoost een gebied waar buurten zich van elkaar onderscheiden door hun diversiteit in verschijningsvorm, waar voor elk wat wils te vinden is op woongebied, met verbetering van kansen voor kwetsbare huishoudens en waar mensen ongeacht hun leeftijd en leefstijl goed samenleven”.

3.3

Waterbeleid

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 Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009.

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 21ste 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:

- 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.

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het overleg met het Waterschap Rivierenland gevoerd. In hoofdstuk 8 zijn de reacties van het vooroverleg nader uitgewerkt.

Waterplan Culemborg

In 2004 hebben de gemeente Culemborg en het Waterschap Rivierenland gezamenlijk het 'Waterplan Culemborg' opgesteld. Het waterplan geeft inzicht in het functioneren van het watersysteem in Culemborg en verwoord maatregelen om het watersysteem goed op orde te houden. Het plan geeft een gezamenlijke visie op het water en het waterbeleid voor een periode van tot 2014.

De doelstelling van het waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen in de stad. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving.

De algemene principes voor integraal en duurzaam waterbeheer zijn samen te vatten in drie overkoepelende hoofdprincipes.

1. Eenduidig en helder in beleid en functie:
Door afstemming tussen organisaties en afdelingen (hetzelfde doel, eenduidig beleid) en afstemming van functies (taakverdeling) wordt het afwentelen van taken voorkomen (goede communicatie).
2. Integratie van watersysteem en -balans:
Met een totaaloverzicht van wateren en watertypen kan een gesloten waterbalans worden nagestreefd, dat is afgestemd op de natuurlijke situatie en functie van het omringende gebied. Hiermee wordt voorkomen dat problemen in ruimte of tijd worden afgewenteld.
3. Duurzaam en aanvaardbaar:
Er zal zoveel mogelijk gestreefd worden naar oplossingen en maatregelen die ook in de toekomst hun uitwerking behouden en daarmee duurzaam en milieuvriendelijk zijn. Van belang hierbij is dat een reële afweging gemaakt wordt tussen de winst in termen van water en milieu en de investeringsprijs.

Veel van de maatregelen die in dit waterplan staan, zijn inmiddels gerealiseerd. Een aantal projecten staat nog op stapel. Om rekening te kunnen houden met voorschrijdend inzicht op financiële en inhoudelijke gronden is in 2009 actualisatie van het Waterplan vervaardigd, met een evaluatie van de eerste vijf jaar en een doorkijk naar de komende jaren. Samen met Waterschap Rivierenland is een herprioritering gemaakt van de projecten die de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Er rusten geen bijzondere wateropgaven op het plangebied.

Uitvoerings- aspecten

4

4.1

Archeologie

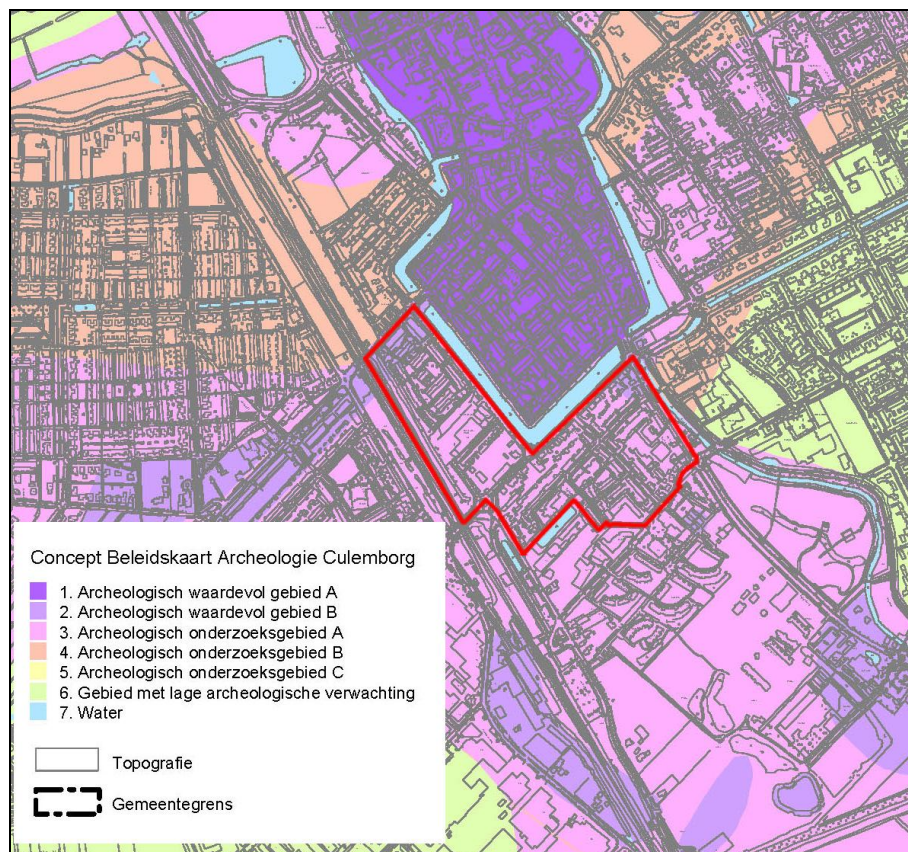
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Om grip te krijgen op deze nog onbekende informatie, is door de Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) de 'Indicatieve kaart van archeologische waarden' (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief, dat complementair is aan de archeologische monumentenkaart. De legenda-eenheden van de kaart geven de trefkans of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans (zie kaart Kich). Deze kaart is vanwege de grote schaal niet gedetailleerd bruikbaar op planniveau. Daarvoor kan de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Culemborg worden gebruikt.

IKAW

De gemeente Culemborg heeft een gedetailleerde en bijgestelde archeologische verwachtingskaart en concrete beleidsadviezen laten opstellen. Veel nieuwe vindplaatsen vallen binnen de gebieden die op de IKAW kaart staan aangegeven met een hoge Archeologische verwachtingswaarde. Dit heeft er vooral mee te maken dat het verplicht is, in deze gebieden onderzoek te verrichten. Op basis van gegevens uit van het Actueel Hoogtebestand Nederland en de begrenzingen van landschappelijke eenheden, veldwaarnemingen en bodemverstoringgegevens is de archeologische verwachtingskaart aangepast.

ARCHEOLOGISCHE
BELEIDSADVIESKAART



Uitsnede Beleidskaart Archeologie Culemborg (Bron: Raap B.V.)

Volgens de beleidskaart komt binnen het plangebied een smalle strook archeologisch waardevol gebied B in het uiterste noorden voor. Het overige deel van het plangebied wordt gerekend tot het archeologisch onderzoeksgebied A. Het beleid voor de verschillende gebieden is als volgt.

Type archeologisch gebied	Omvang bodemverstoring	Soorten gebieden
1 Archeologisch waardevol gebied A	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Historische binnenstad
2 Archeologisch waardevol gebied B	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	AMK-terreinen* en oude woongronden
3 Onderzoeksgebied A	Diepte >30cm en oppervlakte >500m ²	Hoge archeologische verwachting, stroomruggen
4 Onderzoeksgebied B	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Middelhoge archeologische verwachting
5 Onderzoeksgebied C	Diepte >3m en oppervlakte >2500m ²	Onbekende archeologische verwachting, diepgelegen stroomruggen
6 Gebied met lage verwachting	Geen voorschriften meldingsplichteventueel begeleiding	Lage verwachting, verstoorte gebieden

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot bodemverstoring. Een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet nodig.

Indien een bouwvergunning wordt aangevraagd waarbij bepaalde werken en werkzaamheden dieper dan 30 cm en/of met een oppervlak van meer dan 100 m² uitgevoerd zullen worden, kan een archeologisch onderzoek echter wel noodzakelijk zijn.

4.2

Bodemkwaliteit

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Op basis daarvan moet worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

In het plangebied is bekend dat het voormalige gasfabriekterrein aan de Triosingel en de Stationsweg grotendeels ernstig verontreinigd is door de voormalige bedrijfsactiviteiten op het terrein. Het voorliggende bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe ontwikkeling op deze locatie mogelijk. De gemeente is echter met de provincie en eigenaren van het terrein overeengekomen dat in 2010 concrete afspraken gemaakt zullen worden omtrent een functiegerichte sanering en mogelijke herontwikkeling van het terrein.

VOORMALIGE GASFABRIEK-
TERREIN

Naast de ernstige verontreiniging op het terrein van de voormalige gasfabriek zijn er nog enkele ernstige gevallen van bodemverontreinigingen in het plangebied bekend. Het gaat hierbij om:

- Triosingel 34-38
- voormalige waterbodem Goldsteinstraat
- Rijksstraatweg 3
- Ploegbergplaats + Transformatorhuisje

OVERIGE BEKENDE BO-
DEMVERONTREINIGINGEN

Verder is het bekend dat er sprake is van lichte verontreiniging in de spoorzone (onder en rond het spoor).

De gevallen Triosingel 34-38 en Rijksstraatweg 3 zijn gesaneerd maar er is wel een rest verontreiniging achtergebleven. Gebruiksbeperkingen en nazorgmaatregelen zijn hier van toepassing.

Overige gegevens met betrekking tot locaties met een slechte bodemkwaliteit in het plangebied zijn niet bekend. Bij nieuwe ontwikkelingen is bodemonderzoek dan ook noodzakelijk om te beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Indien dit niet zo is, dan is sanering noodzakelijk om de bodem geschikt te maken. In het voorliggende bestemmingsplan wordt echter de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functie niet bij recht mogelijk ge-

maakt. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk in het kader van dit bestemmingsplan.

4.3

Externe veiligheid

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)¹ en het groepsrisico (GR)² 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.

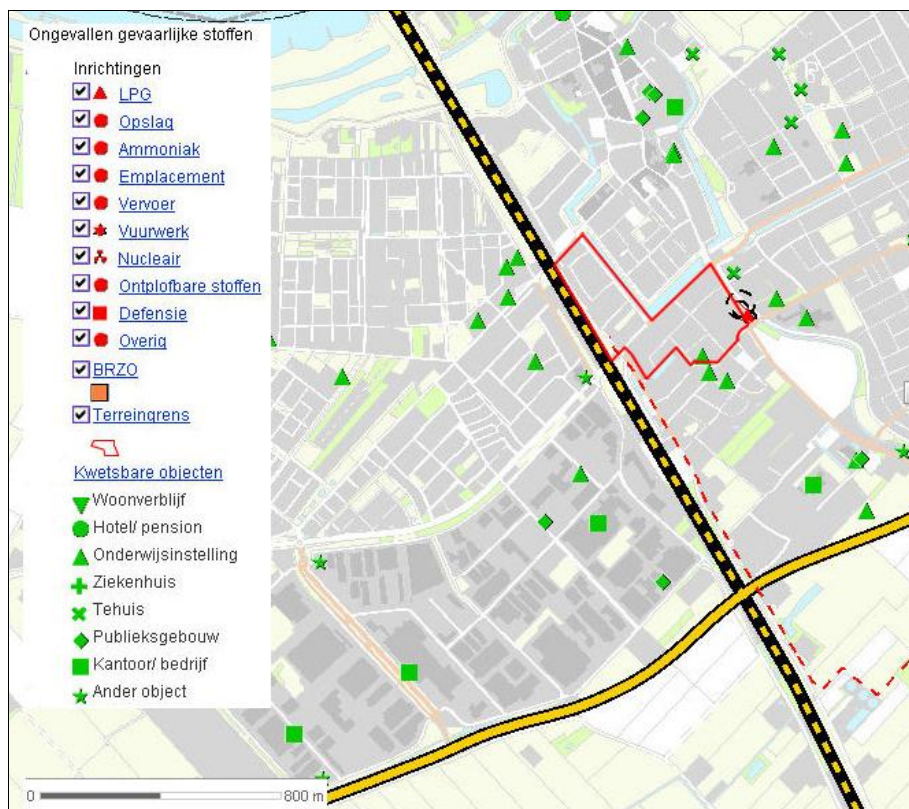
Gelet op de nog vast te stellen beleidsvisie Externe Veiligheid (EV-visie) van Culemborg conformeert de gemeente zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport

¹ 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.

² 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.

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.
(Bron: Risicokaart Provincie Gelderland)

Het bestemmingsplangebied heeft betrekking op bestaande woonwijken waarbinnen zich de volgende bestaande bijzondere objecten (objecten niet zijnde woningen) bevinden:

- een politiekantoor, brandweerkazerne en gemeentewerf aan de Triosingel;
- een gasdrukregel- en meetstation op het voormalige gasfabrieksterrein aan de Spoorstraat;
- transformatorhuizen aan de Coronastraat, Vijverstraat en de Rijkstraatweg;
- een aannemersbedrijf op de hoek parallelweg-Oost / Stationweg;
- een kringloopbedrijf aan de Meerlaan;
- een multifunctioneel (zorg)centrum aan Achter het Zand;
- een Aldi-supermarkt aan de Rijkstraatweg.

Risicobronnen binnen of nabij het bestemmingsplangebied

Gelet op informatie van de Gasunie, de gemeentelijke EV-signaleringskaart en de provinciale risicokaart (zie www.risicokaart.nl) zijn de volgende risicobronnen gelegen binnen of nabij het bestemmingsplangebied:

LPG-TANKSTATION

Nabij het bestemmingsplangebied ligt een inrichting, waarop het Bevi van toepassing is. Het betreft een LPG-tankstation aan Rijkstraatweg 6A. 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. Er is wel een beperkt kwetsbaar object (Aldi-supermarkt) gerealiseerd binnen een relevante PR 10-6 contour. Dit is een afwijking van de richtwaarde, die binnen het kader van een eerder vastgesteld besluit krachtens art. 19 WRO is geaccepteerd. Ook is in dit besluit een verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Voor de inhoudelijke overwegingen wordt verwezen naar (de ruimtelijke onderbouwing behorende bij) dit besluit.

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 voorradiging van het LPG-tankstation via de Rijkstraatweg. Wel wordt de regionale brandweer Gelderland-Zuid in de gelegenheid gesteld te adviseren over de bestaande veiligheidssituatie.

HOGEDRUK AARDGASLEIDING

Langs de Paralleweg-oost bevindt zich een hogedruk aardgasleiding. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook, de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) en artikel 5 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (REVB) moet aan weerszijden van de gasleiding een belemmeringenstrook van 4 meter (vanuit het hart van de leiding) worden aangehouden. Binnen deze belemmeringenstrook mag niet worden gebouwd.

Volgens art. 6 van het Bevb mogen binnen de PR 10⁻⁶ contour geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Uit informatie van de Gasunie blijkt dat de PR 10-6 contour niet ligt buiten de belemmeringenstrook. Deze belemmerende strook is opgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan. Op dit tracé zijn geen kwetsbare of andere objecten aanwezig, waardoor het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Daarnaast

staat het bestemmingsplan binnen de belemmeringenstrook van 4 meter langs de hogedruk aardgasleiding geen nieuwe bebouwing toe.

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% teitsgrens	Letali- 100% teitsgrens	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.

Verder is in het nieuwe bestemmingsplan geborgd dat de vestiging van nieuwe risicobronnen niet kan plaatsvinden.

Daarnaast is binnen het bestemmingsplangebied een risicobron gelegen, waarvoor veiligheidsafstanden zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Het betreft een gasdrukregel- en meetstation (type C met capaciteit < 40.000 m³/uur aardgas), gelegen op het voormalige gasfabrieksterrein aan de Spoorstraat. Uitgaande van art. 3.12 van het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of Barim) mag geen (beperkt) kwetsbaar object (zie omschrijving in Bevi) zijn gelegen binnen resp. 15 meter en 4 meter rondom dit station. De achtergevel van de dichtsbij gelegen woningen (aan de Spoorstraat) ligt op een afstand van 15 meter tot de gevel van het gebouw waarin het gasdrukregel- en meetstation is gevestigd. Aan de achterzijde van de woningen met nummers 32, 34, 36, en 38 zijn uitbouwen opgericht waardoor de achterzijde van de uitbouwen van die woningen op ca 12,5 meter afstand tot de gevel van het gebouw waarin het gasdrukregel- en meetstation zijn gevestigd. Daardoor wordt niet voldaan aan de afstand die in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer is opgenomen.

Volgens art. 2 lid 2 onder b van het Bevi moeten veiligheidsafstanden krachtens het Barim in acht genomen worden bij het vaststellen van WRO-besluiten. Deze bepaling is echter nog niet in werking getreden. Daardoor is er geen wettelijke titel om de bestaande situatie (zowel de woningen als het gasdrukregel- en meetstation zijn bestaand) niet positief te bestemmen. Duidelijk is dat zodra artikel 2 lid 2 onder b. van het Bevi in werking treedt er sprake is van een knelpuntsituatie.

GASDRUKREGEL - EN
MEETSTATION

DE SPOORLIJN UTRECHT -
'S-HERTOGENBOSCH;

Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Hierop is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke 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

4.4

Geluidhinder

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) 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.

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. Voor het plangebied zijn de zones rond de wegen Paralleweg-Oost en de Rijksstraatweg van belang.

Voor ontwikkelingen waarbij geluidsgevoelige objecten worden toegestaan in de nabijheid van deze wegen, is een akoestisch onderzoek vereist. In dit bestemmingsplan worden echter bij recht geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan binnen de geluidszones van de genoemde wegen.

SPOORWEGLAWAAI

Per 1 januari 2000 is de geluidzone langs de spoorlijn verbreed van 300 m vanaf de buitenkant spoorstaaf tot 500 m. Dat betekent dus dat binnen deze zone bij de realisatie van geluidgevoelige functies rekening gehouden moet worden met spoorlawaaï. Het onderhavige bestemmingsplan ligt geheel binnen 500 m vanaf de spoorlijn Den Bosch Utrecht, zodat met dit geluidaspect rekening gehouden dient te worden bij de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies. Het bestemmingsplan laat echter geen nieuwe geluidgevoelige functies binnen deze zone bij recht toe.

4.5

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 betekenende 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'.

RAPPORT LUCHTKWALITEIT 2006'

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 overall in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Ten opzichte van 2005 is de luchtkwaliteit zelfs verbeterd. Voor de Stationssingel/Stationsweg en de (buiten het plangebied gelegen) 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 NO₂ aan de grenswaarde van 40 µg/m³ te zijn voldaan. De plandrempel van 48 µg/m³ wordt niet overschreden, waardoor er geen actieplan opgesteld dient te worden voor NO₂. 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.

Conclusie

In het plangebied is de Stationsweg gelegen. Hiervoor geldt dat er een overschrijding van de grenswaarden is geconstateerd. Het bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk op korte afstand van deze weg. Gesteld kan derhalve worden dat er in het kader van de luchtkwaliteit geen (verdere) belemmeringen te verwachten zijn voor onderhavig plan.

4.6

Milieuhinder bedrijven

In en om het plangebied worden geen nieuwe bedrijfslocaties mogelijk gemaakt en gaat het uitsluitend om bestaande bedrijvigheid. Aangenomen mag worden dat aan de bedrijven aan de vereiste milieuraandoorwaarden voldoen. De aard van de bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijf' kan in de loop van de tijd wisselen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen, geeft aan welke bedrijven binnen de bedrijfsbestemming zijn toegelaten.

Hierbij wordt de methodiek gevolgd zoals die is beschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Als bijlage bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten dient als toetsingskader bij de beoordeling of een bedrijf inpasbaar is in de omgeving. Bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van ontheffing.

4.7

Natuurwaarden

Voor de wijken Achter 't Zand en Triowijk is door Bureau Waardenburg BV een notitie natuurwaarden (kenmerk: 09-060/09.01041/DirKr) opgesteld. 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 ont-

heffing aan de orde zijn bij overtreding van verbodsbepalingen. In de tekst is per beschermde soort aangegeven in welke categorie deze is opgenomen.

Tijdens het terreinbezoek op 2 maart 2009 is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten (met behulp van zicht- en geluidswaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, nesten, holen, uitwerpselen en haren). 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, is het Natuurloket op internet (www.natuurloket.nl) bezocht en zijn diverse verspreidingsatlassen van relevante soortgroepen en (jaar)verslagen van Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) geraadpleegd.

In de notitie natuurwaarden wordt tot de volgende conclusies gekomen. Het spoortalud in het plangebied heeft mogelijk betekenis voor wilde marjolein. Overige beschermde planten zijn op grond van hun habitateisen en de terreinkenmerken uit te sluiten.

FLORA

Uit de directe omgeving van het plangebied zijn geen strikt beschermde soorten ongewervelden bekend die in het plangebied worden verwacht. Terreinkenmerken wijzen hier ook niet op.

ONGEWERVELDEN

In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Mogelijke aanwezigheid van beschermde vissen is dan ook niet aan de orde.

VISSEN

Het plangebied heeft betekenis als landhabitat voor enkele algemene soorten amfibieën. Strikter beschermde amfibieën zijn op grond van hun habitat en de terreinkenmerken uit te sluiten.

AMFIBIEËN

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten met jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen. In het plangebied zijn gierzwaluw, boerenzwaluw, huiszwaluw en zwarte kraai in het plangebied te verwachten als vogels met jaarrond beschermde nestplaats³. Deze komen mogelijk op specifieke geschikte plekken voor.

VOGELS MET JAARROND
BESCHERMDE NESTPLAATS

Uit de directe omgeving van het plangebied zijn geen beschermde reptielen bekend die in het plangebied verwacht worden. Op basis van terreinkenmerken worden deze hier ook niet verwacht.

REPTIELEN

³ 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-dief, sperwer, havik, zeearend, torenvalk, boomvalk, gierzwaluw, boerenzwaluw, huiszwaluw, grote gele kwikstaart, raaf, zwarte kraai en roek.

GRONDGEBONDEN ZOOG-
DIEREN

Het plangebied heeft betekenis voor enkele algemene soorten grondgebonden zoogdieren. Strikter beschermde grondgebonden zoogdieren zijn op grond van hun habitat en de terreinkenmerken uit te sluiten.

VLEERMUIZEN

Binnen het plangebied is geschikt foerageergebied aanwezig voor vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuis welke in de directe omgeving (oude binnenstad en NS-station) kolonies hebben (mondelinge mededeling Floris Brekelmans en eigen waarneming). Aangenomen kan worden dat gebouwbewonende soorten geschikte verblijfplaatsen vinden in de bebouwing in het plangebied.

4.8

Kabels, leidingen, straalpaden en zendmasten

RIOOLTRANSPORTLEIDING

In het plangebied bevindt zich een aantal belangrijke leidingtracés. Parallel aan het spoor bevindt zich een (hoofd) riooltransportleiding, in de richting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

AARDGASTRANSPORT-
LEIDING

Langs de spoor loopt van noord naar zuid tevens een aardgastransportleiding. Voor deze leiding geldt een bebouwingsvrije zone van 4 m en een toetsingsafstand van 20 m. Het uitgangspunt hierbij is dat de bestemmingen die voorzien in het regelmatig verblijf van personen zoveel mogelijk buiten deze zogeheten toetsingsafstand worden gerealiseerd.

Verder bevinden zich geen kabels en leidingen die planologisch relevant zijn.

RADARVERSTORINGS-
GEBIED

Het 'Tweede Structuurschema Militaire terreinen (SMT)' bevat hoofdlijnen van het rijksbeleid voor militaire terreinen en complexen. Hierin is aangegeven dat het plangebied gelegen is in het radarverstoringgebied van de radar van vliegbasis Soesterberg. In het bestemmingsplan worden echter geen bouwhoogten ten behoeve van gebouwen en overige bouwwerken mogelijk gemaakt, die een radarverstoring zouden kunnen veroorzaken. Het opnemen van het radarverstoringgebied op de plankaart en in de regels is dan ook niet noodzakelijk.

Over het plangebied lopen geen straalpaden en bevinden zich geen zendmasten.

4.9

molenbiotoop

Een deel van het plangebied valt binnen de invloedssfeer van stellingmolen De Hoop aan 't Jach in de binnenstad van Culemborg. Dat deel wordt in het onderhavige bestemmingsplan planologisch geregeld. De zogenaamde molenbiotoop met een straal van 400m is van toepassing, met name om een vrije windvang te kunnen blijven garanderen. Binnen een straal van 100 m tot 400 m mag de hoogte van gebouwen en beplanting niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en/of de beplanting en het middelpunt van de molen.

W i j z e v a n b e s t e m m e n

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de regelgeving uit de planregels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

De planregels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2009 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) die op 1 januari 2010 in werking is getreden. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van (plan)regels.

Verder heeft met deze regels een afstemming plaats op andere (in ontwikkeling zijnde) bestemmingsplannen, met name op het bestemmingsplan voor De Hond/Bloemenwijk.

In de SVBP2008 zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

De SVBP2008 en het Bro 2008 bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de planregels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: een aantal begripsomschrijvingen dient overgenomen te worden uit de SVBP2008;
- de wijze van meten;
- anti-dubbelregel;
- overgangsrecht.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen en daarom niet meer opgenomen in de planregels.

5.2

Nadere toelichting op de planregels

De SVBP 2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de planregels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen; wijze van meten);
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (onder meer: anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels);
- Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

5.2.1

Inleidende regels

In het eerste hoofdstuk van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Daarnaast wordt ook aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. Deze zijn (vrijwel) geheel overgenomen uit de SVBP2008.

5.2.2

Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Nadere eisen.
- Ontheffing van de bouwregels.
- Ontheffing van de gebruiksregels.
- Aanlegvergunning.
- Wijzigingsbevoegdheid.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

Ontheffing van de bouwregels

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Aanlegvergunning

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een aanlegvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een aanlegvergunning zijn hier opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid

Door middel van deze bevoegdheid kan de bestemming onder voorwaarden worden veranderd in een andere bestemming of kan een aanduiding worden toegevoegd of verwijderd.

5.3

Bestemmingen

De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels zullen in deze paragraaf nader worden toegelicht.

Bedrijf (B)

De bedrijvigheid op het voormalige gasfabriekterrein, op de hoek van de Stationsweg en de Triosingel, is voorzien van de bestemming Bedrijf. Daarbij is, gelet op de bestaande activiteiten, de specifieke functieaanduiding 'groothandel in kantoorartikelen' (sb-gik) toevoegd. 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'. De Staat van bedrijfsactiviteiten dient als toetsingskader bij de beoordeling of een bedrijf inpasbaar is in de omgeving. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor bedrijvigheid die niet voorkomt in de lijst, maar die daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen.

Uitsluitend bestaande (bedrijfs-)woningen zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten.

Bedrijf - Nutsvoorziening (B-NV)

De grotere nutsvoorzieningen, waaronder de bebouwing van het trafostation aan de Rijksstraatweg, zijn bestemd als 'Bedrijf - Nutsbedrijf'. Kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals schakelkasten en trafohuisjes, zijn in de hoofdbestemmingen medebestemd, met een specifieke regeling binnen de bestemming

'Verkeer - Verblijfsgebied'. Verder is hiervoor een algemene ontheffingsregel opgenomen, voor zover het al niet vergunningsvrij te realiseren is.

Detailhandel

Binnen deze bestemming is de nieuwe supermarkt aan de Rijksweg opgenomen. Binnen de detailhandelbestemming is een bedrijfswoning niet toegestaan. Bebouwing dient uitsluitend binnen het bouwvlak te zijn gesitueerd, dit met uitzondering van een gebouw van maximaal 50 m², voor een fietsenberging en dergelijke.

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. Wel is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om binnen deze bestemming extra parkeerplaatsen te realiseren, als de noodzaak is aangetoond en als de belangen van derden niet onevenredig worden aangetaast.

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.

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 bouw mogelijkheden, is buiten het bouwvlak nog enige ruimte voor een bijgebouw, 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 de maatschappelijke bestemming is tevens de bestaande kringloopwinkel aan de Meerlaan toegestaan. Op de verbeelding is dat perceel voorzien van de aanduiding 'kringloopwinkel', op grond waarvan deze functie uitsluitend op deze locatie is toegestaan.

Verder is wonen toegestaan op de plaatsen waar ten tijde van inwerkingtreding van het plan reeds gewoond werd en zijn bijbehorende voorzieningen als ont-

sluitingswegen, parkeerplaatsen, voetpaden, waterpartijen en groenvoorzieningen toegestaan.

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

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. Binnen deze bestemming is een eventuele herinrichting van de bestaande wegen mogelijk. 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 - Railverkeer (V-RV)

De bestemming 'Verkeer - Railverkeer' is opgenomen voor de spoorbaan en de daarbij behorende voorzieningen zoals bovenleidingen, seinpalen en bakens.

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.

Wonen (W)

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen, een en ander zoals aangeduid. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken 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. Ook de diepte van de aanbouwen is geregeld: maximaal 4 m bij aaneengebouwd en maximaal 5 m bij vrijstaand en twee-aaneen.

Op diverse plaatsen komen erkers, luifels en balkons voor de voorgevel van het hoofdgebouw voor; deze zijn bij recht toegestaan. Dat geldt ook voor bestaan- de aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel.

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.

Leiding-Gas (L-G)

Binnen het plangebied loopt vanaf het gasdrukregelstation aan de Spoorstraat een gastransportleiding. Deze leiding is, inclusief bebouwingsvrije zone, als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding. Daarbij is een ontheffing van de bouwregels opgenomen en een aanlegvergunningstelsel.

Leiding-Riool (L-R)

Binnen het plangebied is een rioolwatertransportleiding naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) aanwezig. Deze rioolleiding is, inclusief bebouwingsvrije zone, als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding. Daarbij is een ontheffing van de bouwregels opgenomen en een aanlegvergunningstelsel.

Waarde - Archeologie 2 (WR-A2) en Waarde - Archeologie 3 (WR-A3)

In het plangebied komen archeologische monumenten en gebieden van (middel) hoge archeologische verwachtingswaarden voor. Voor deze gebieden zijn verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen waarbij een onderscheid is gemaakt met betrekking tot het aantal toegestane vierkante meters bebouwing en het aantal vierkante meters voor aanlegvergunningen.

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 ⁴ en oude woongronden	WR-A2
Onderzoeksgebied A	Diepte >30cm en oppervlakte >500m ²	Hoge archeologische verwachting, stroomruggen	WR-A3

Algemene regels

Binnen dit hoofdstuk zijn twee Algemene aanduidingsregels opgenomen.

Ten eerste is er de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' opgenomen ten behoeve van het voorkomen van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten door het buiten het plangebied gelegen LPG-tankstation. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten (waaronder woningen worden gebouwd).

Daarnaast is de vrijwaringszone - molenbiotoop opgenomen van de molen in de binnenstad, met het oog op de bescherming van de vrije windgang.

Een algemene bouwregel regelt dat bestaande maatvoering van bebouwing die meer bedraagt dan binnen het plan wordt toegelaten, de afwijkende maatvoering eveneens is toegestaan. Tevens is hier onderkeldering geregeld.

De Algemene gebruiksregels betreffen het verboden gebruik. Seksinrichtingen en dergelijke worden tot verboden gebruik gerekend, evenals het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woningen.

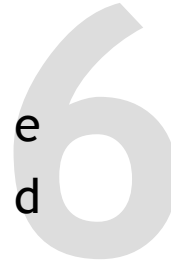
Verder is in dit hoofdstuk de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast zijn algemene ontheffingsregels opgenomen welke regelen dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de regels voor bijvoorbeeld het overschrijden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

⁴AMK = Archeologische Monumenten Kaart

Economische uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Daarnaast wordt in het plan enige flexibiliteit geboden voor aanpassingen en modernisering. Deze worden mede mogelijk gemaakt door middel van het verlenen van ontheffing. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van 'het ambtelijk apparaat' voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar te achten.

6.2

Planschade

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zijn de risico's op planschade voorafgaand ingeschat. Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente 'planschade' claimen.

Planschaderisico's doen zich voor als gevolg van:

- de bepalingen van een bestemmingsplan;
- een voorbereidingsbesluit;
- een vrijstelling van een geldend bestemmingsplan;
- een wijziging/uitwerking van een geldend bestemmingsplan;
- een rechtstreekse doorwerking van het beleid uit beide Reconstructieplannen naar het bestemmingsplan toe.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan waarin de bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Daarnaast worden er geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen planschade te verwachten als gevolg van die bestemmingsplan.

Bij iedere nieuwe ontwikkeling wordt bezien of er planschade mogelijk is. Indien dit het geval kan zijn zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap voor de planschadekosten moet opdraaien die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

7.1

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Triowijk-Achter 't Zand' heeft vanaf 17 september 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.

Inspraak

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Vooroverleg

Het wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de volgende vooroverleginstanties:

1. KPN , Rayon Midden, Leidingbeheer
2. Milieu Advies Raad
3. Monumentencommissie gemeente Culemborg
4. N.V. Nederlandse Gasunie
5. Vitens Gelderland
6. VROM-inspectie, regio Oost
7. Waterschap Rivierenland
8. Natuur- en Vogelwacht Culemborg
9. NUON Zuid Gelderland
10. ProRail Regio Zuid

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 bestemmingsplan.

In de 'Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Triowijk-Achter 't Zand, November 2010' in bijlage 1 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.

7.2

Zienswijzen

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Triowijk - Achter 't Zand' vanaf vrijdag 1 april 2011 tot en met donderdag 12 mei 2011 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Culemborg.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

7.3

Handhaving

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.

Vorkomen 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 omgevingsvergunning voor bouwen 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.

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.