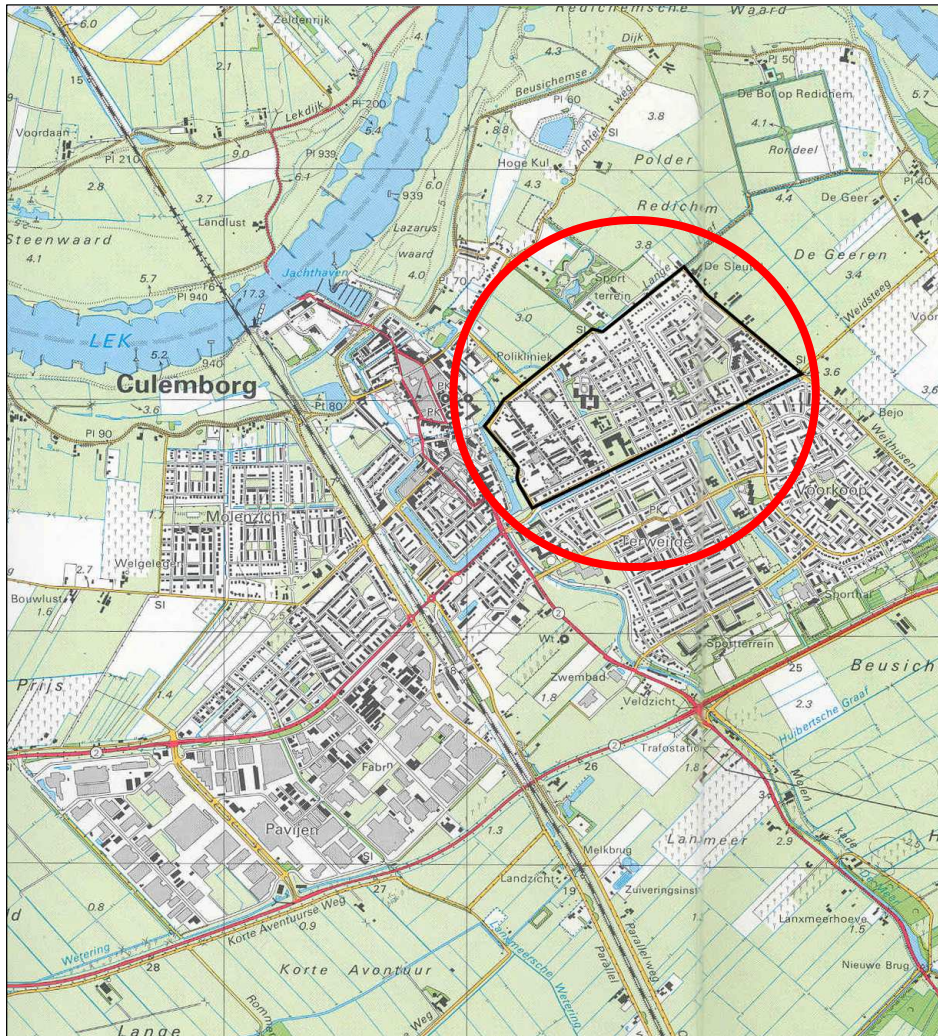


BESTEMMINGSPLAN DE HOND/BLOEMENWIJK

GEMEENTE CULEMBORG



Gemeente Culemborg

Bestemmingsplan De Hond/Bloemenwijk

- Toelichting
bijlagen
- Regels
bijlage
- Verbeelding schaal 1:1000

projectgegevens:

TOE02-CUL00032-01A
REG02-CUL00032-01A
SVB01-CUL00032-01A
TEK02-CUL00032-01A
NAT02-CUL00032-01A

Rosmalen, oktober 2009 Vastgesteld: 12 november 2009

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
1 INLEIDING	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Plangebied: ligging en omvang	1
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4 Leeswijzer	2
2 ANALYSE EN WAARDERING	3
2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	3
2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	9
2.3 Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden	12
2.4 Flora en fauna	15
3 ONTWIKKELINGEN BINNEN HET PLAN-GEBIED	19
3.1 Ontwikkelingsmogelijkheden	19
3.2 Kwalitatieve aspecten	22
3.3 Kwantitatieve/Programmatische aspecten	23
4 PLANUITGANGSPUNTEN	25
4.1 Ruimtelijk	25
4.2 Functioneel	25
5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	27
5.1 Relatie met de Wet geluidhinder	27
5.2 Luchtkwaliteit	27
5.3 Bodemonderzoek	28
5.4 Externe veiligheid	31
5.6 Hinderlijke bedrijvigheid	32
5.5 Riolering en waterhuishouding	33
6 DE BESTEMMINGEN	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Beschrijving van de bestemmingen	35
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
8 PROCEDURES	41
8.1 Vooroverleg	41
8.2 Inspraak	41
8.3 Vaststelling	41
8.4 Handhaving	42

Bijlagekaart

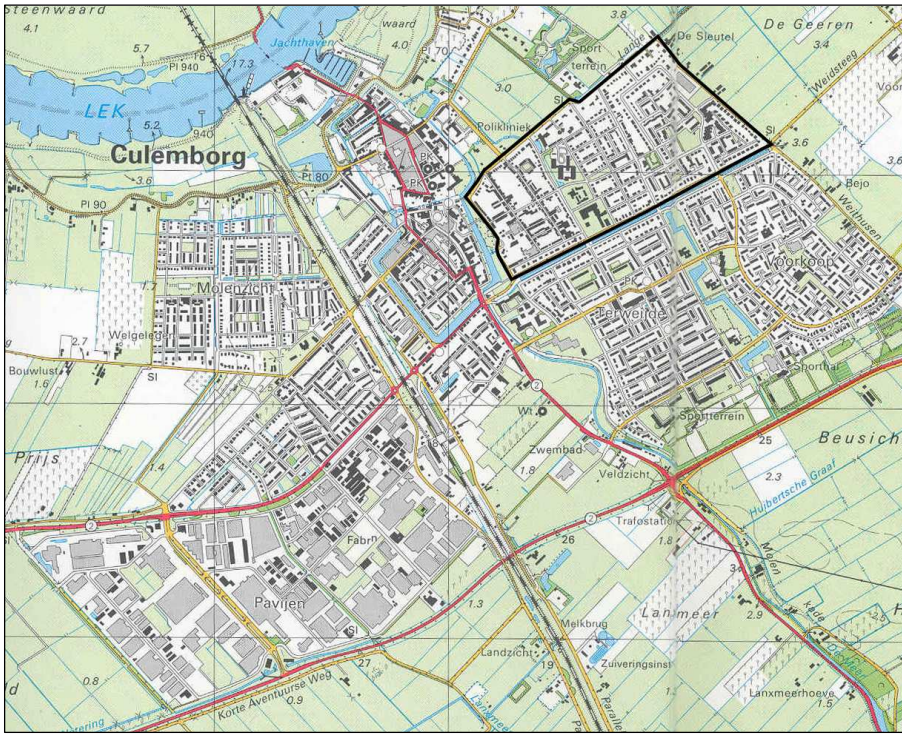
Functies bebouwd gebied

Bijlagen

Bijlage 1: Commentaarnota overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan De Hond-Bloemenwijk

Bijlage 2: Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk'

Bijlage 3: Vleermuizenonderzoek De Hond/Bloemenwijk, Croonen Adviseurs



Grens van het plangebied



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan Croonen Adviseurs is opdracht verleend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de wijk De Hond/Bloemenwijk. Het college van Burgemeester en Wethouders van Culemborg heeft op 19 december 2000 besloten om de verouderde bestemmingsplannen te herzien. Het eerstvolgende bestemmingsplan in dit herzieningstraject betreft het gebied van de wijken De Hond en Bloemenwijk, in het noordoosten van Culemborg.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling opstellen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied betreft de wijken De Hond en Bloemenwijk, met het Lalaingkwartier (in de volksmond Oranjekwartier), gesitueerd in het noordoosten van Culemborg. Het plangebied wordt begrensd door de Oostersingel, Van Pallandtdreef, Lange Dreef, Hondwijk en Weidsteeg. Ter plaatse van de Oostersingel grenst het plangebied aan het beschermd stadsgezicht.

Het gaat om woongebieden met daarin enkele bedrijven en voorzieningen. Binnen het plangebied worden op enkele locaties ontwikkelingen voorzien (zie hoofdstuk 3). De Bloemenwijk maakt deel uit van het OSV-studiegebied.

De omvang van het plangebied is circa 61,8 hectare. Op de nevenstaande afbeelding is het plangebied aangegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2 vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Plan in onderdelen;
- De Hond;
- De Hond, gedeeltelijke herziening en aanvulling, 1977;
- De Hond, gedeeltelijke herziening, 1982;
- De Hond, gedeeltelijke herziening, 1984 I;
- De Hond, gedeeltelijke herziening, 1984 II;
- De Hond, gedeeltelijke herziening, 1985;
- De Hond, gedeeltelijke herziening, 1985 I;
- De Hond, Wijziging i.g.v. artikel 11 WRO, 1986 I;
- Detailplan De Hond;
- Bestemmingsplan- en gebruiksvoorschriften detailplannen Ter Weijde (I en II), De Hond en Stationsplein;
- Elisabethhof.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenaamd 'beheersplan'. In principe wordt hier dus geen nieuw beleid in gevormd. Dit heeft tot gevolg dat het ook niet nodig is provinciaal en overig gemeentelijk beleid in dit document te bespreken. Indien er sprake is van een ontwikkeling of wijziging naar aanleiding van geformuleerd beleid is hiervan melding gemaakt.

Hoofdstuk 2 geeft een analyse en waardering van het gebied vanuit functioneel-ruimtelijk en stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

Na deze analyse wordt in hoofdstuk 3 aangegeven welke ontwikkelingen in het gebied spelen, waarna een overzicht gegeven wordt van de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten die hierbij een rol spelen.

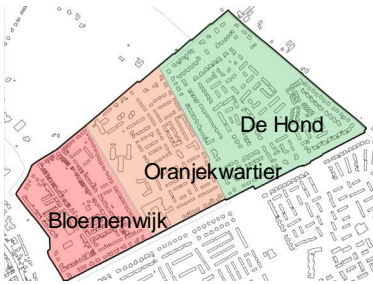
In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de planuitgangspunten aangehaald en wordt een toelichting gegeven op de verwerking hiervan in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolge procedures.

2 ANALYSE EN WAARDERING

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

2.1.1 Bebouwd gebied



Het plangebied is in ruimtelijk opzicht op te delen in een drietal woongebieden en een zone met maatschappelijke voorzieningen. Het eerste en tevens oudste deel van het plangebied loopt van de Oostersingel in het westen tot de Anthony van Lalainglaan. Dit gebied: de Bloemenwijk, is te karakteriseren als historische arbeidersbuurt met voornamelijk gesloten bouwblokken.

Het tweede gebied, ten westen van de maatschappelijke zone, loopt tot aan de Oranje Nassaulaan. Dit gebied vormt het Oranjekwartier en kan gekarakteriseerd worden als monofunctioneel woongebied met overwegend blokverkeveling uit de periode naoorlogs tot globaal de jaren 70.

Ten oosten van dit gebied is een grote uitbreiding gerealiseerd in de traditie van de woonerven uit de jaren 80-90. Dit gebied is in samenhang ontwikkeld met het ten zuiden van de Weidsteeg gelegen wijk Voorkoop.

De bebouwing in het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. Aan de Anthony van Lalainglaan, centraal in de wijk, ligt een strook met maatschappelijke voorzieningen. In deze voorzieningzone zijn onder andere een woonzorgcentrum, een verpleeghuis en twee scholen gevestigd. Verspreid door de wijk komt nog op een aantal plaatsen bedrijvigheid voor. De meest opvallende is het tuincentrum aan de Hondwijk in het noordoosten. Overige bedrijvigheid ligt voornamelijk in het oostelijk deel van de Bloemenwijk, te midden van de besloten, historische bouwblokken rond de Tulpstraat.

Op de kaart 'Functies bebouwd gebied' (bijlage bij de toelichting) zijn de volgende niet-woonfuncties aangegeven:

- maatschappelijke voorzieningen;
- sportvoorzieningen;
- detailhandel;
- commerciële dienstverlening;
- bedrijven;
- tuincentrum;
- braakliggend/ leegstaande bedrijfsactiviteiten.

Wonen

De alom vertegenwoordigde woonfunctie is niet op de functiekaart aangegeven. Binnen de wijk is een grote differentiatie aan woningtypen aanwezig. In de Bloemenwijk ligt het accent op koopwoningen in een gesloten, historisch stedelijke omgeving. Aan de oostzijde van de zone met maatschappelijke voorzieningen aan de Anthony van Lalainglaan ligt een woongebied waar de overgang van historische naar planmatige woningbouw goed te zien is. In het oostelijk deel van het plangebied liggen alleen nog planmatig opgezette woonbuurten.

Verspreid over de wijken De Hond en het Oranjekwartier komen diverse garageboxen voor. Deze zijn onder andere te vinden aan de woonerven ten zuiden van de Eikeboom, maar ook aan de Marijkestraat staat een garageblok op de kop van de rijenwoningen. Deze garageboxen worden veelal gebruikt voor andere doeleinden dan parkeren, zoals voor opslag.

De garageboxen zijn opgenomen binnen bouwvlakken binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Om ander gebruik dan de stalling van auto's mogelijk te maken is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het gebruik van de garageboxen voor kleine kantoor- en/of praktijkruimte (fysiotherapeuten, accountants en dergelijke). Aan deze functiewijziging zijn wel voorwaarden verbonden.



Bedrijven

In het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd. Het betreft de volgende bedrijven:

- handelsonderneming bouw-, sloop- en grondwerken aan de Oostersingel (nu betrokken bij ontwikkeling van het plangebied Oostersingel);
- kwastenfabriek aan de Tulpstraat;
- slijperij voor gereedschappen aan de Tulpstraat;
- opslag in de bedrijfsgebouwen achter de bedrijven aan de Tulpstraat;
- meubelrestauratie aan de Dahliastraat;
- meubelstoffeerderij aan de Dahliastraat.

Aan de Honddijk in het uiterste oosten is een tuincentrum gevestigd. Een tweede tuincentrum, kleiner van omvang, is te vinden aan de Dahliastraat in de Bloemenwijk. Aan de exploitant van het laatstgenoemde tuincentrum is vergunning verleend voor het tijdelijk opslaan en verkopen van consumptievuurwerk.

Verder is er op twee plaatsen detailhandel aanwezig en eveneens twee panden met commerciële dienstverlening (waarvan één ondergeschikt aan de woonfunctie). Het overgrote deel van de niet-woonfuncties bestaat uit maatschappelijke voorzieningen (zie onderstaand kaartbeeld en de bijlagekaart 'functies bebouwd gebied').

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is kritisch gekeken naar de combinatie wonen-werken; aan huis gebonden beroepen/bedrijvigheid en bedrijvigheid in het kader van de Wet milieubeheer.



Functies bebouwd gebied

Een aan huis gebonden beroep kan overal worden toegestaan, onder de voorwaarde dat, als dat nodig mocht zijn, er voldoende ruimte is om een kantoor- of praktijkruimte te realiseren en de functie geen verkeersaantrekende werking heeft. Het wonen is en blijft de hoofdfunctie van het gehele perceel. Onder een aan huis gebonden beroep kan worden verstaan het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met als uitgangspunt dat de woonfunctie hoofdfunctie blijft.

Pluspunten van dergelijke activiteiten zijn dat voor de bevolking enige ont-plooiingsruimte wordt gecreëerd en de woonomgeving wordt verlevendigd.

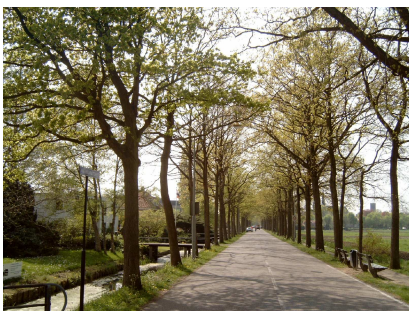
Het bestemmingsplan kan het huidige gebruik door bedrijven niet tegen-gaan. Wel is aangegeven wat voor soort bedrijven er op welke locatie zijn toegestaan.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied is een groot aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze zijn centraal in de wijk gesitueerd.

Aan de Anthony van Lalainglaan liggen, ten zuiden van de Beatrixstraat, het Teister Bantcollege en een dependance van de Openbare Regionale Scholengemeenschap Lek en Linge. Binnen het plangebied is een tweede dependance van deze scholengemeenschap gevestigd. Deze ligt aan de Irenestraat. Ten noorden van de Beatrixstraat, liggen voorzieningen voor de oudere bewoners van de wijk. Aan weerszijden van de Prins Bernhardstraat ligt het Woonzorgcentrum Elisabethhof en het Verpleeghuis Beatrix. Daarnaast is de bebouwing aan de Anthony van Lalainglaan 51 in gebruik als praktijkruimte voor fysiotherapie en fysiofitness.

Aan de Dahliastraat, rond de Bloemenhof, staan woningen die met name geschikt zijn voor senioren.



Noord: Van Pallandt-dreef



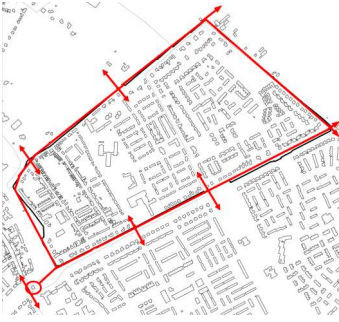
Oost: Honddijk



Zuid: Weidsteeg



West: Oostersingel



2.1.2 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwd gebied wordt verstaan alle verkeers- en groene ruimten in het plangebied. Hierna zal eerst de verkeersruimte worden toegelicht. Vervolgens wordt de structuur van de groene ruimten beschreven.

Verkeer

Het gebied wordt ontsloten door de Weidsteeg. Alle buurtontsluitingswegen sluiten aan op deze weg die door middel van een rotonde aansluit op de Rijksstraatweg. Deze straat is één van de hoofdontsluitingen van Culemborg. De Rijksstraatweg sluit aan op de provinciale weg N320, de verbinding met de A2 Utrecht/'s-Hertogenbosch en Beusichem/Kesteren/Tiel.

Verder wordt de hoofdwegenstructuur van het plangebied gevormd door de Oostersingel, de Van Pallandtreet, de Lange Dreef en de Honddijk.



De buurtontsluitingswegen lopen in noord-zuidrichting door het gebied: de Anthony van Lalainglaan, de Julianalaan en de Oranje Nassaulaan. De entrees tot de wijk en de hoofdwegenstructuur in het gebied zijn duidelijk herkenbaar. De inrichting van het profiel sluit goed aan op de functie van de weg. De doorgaande wegen hebben een ruim profiel waar de belangrijkste functie de doorstroming van het verkeer is. De woonstraten hebben vaak een smal profiel en missen het doorgaande karakter.

Aparte parkeervoorzieningen ontbreken in het profiel van de wegen in het westelijk deel van het plangebied. Parkeren kan in het plangebied dan ook een probleem vormen. In het oostelijk deel van het plangebied vormt de route Eikeboom-Wilgeboom-Noteboom een lus die aansluit op de Thijselaan die dezelfde functie vervult in Voorkoop. Aan deze doorgaande structuur liggen woonerven, hier vormt het parkeren geen enkel probleem.



In het kader van het verkeersbeleid is in april 2003 een kadernota Gemeentelijk Verkeer en VervoersPlan (GVVP) opgesteld. Voor De Hond/Bloemenwijk zijn hierin 30 km-zones aangegeven. Verder is er in de Bloemenwijk extra aandacht voor parkeren. Voor De Hond is er extra aandacht voor de fietsroutes.

De Weidsteeg wordt belangrijker voor de bereikbaarheid van de rotonde bij de Rijksstraatweg.

Uitgangspunt van de gemeente is de (verblijfs)kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen door verbetering van de inrichting, beter onderhoud en beheer.

In de openbare ruimte dienen plekken te worden gereserveerd voor spel, sport en ontmoeting. Voor de parkeerproblemen wordt per situatie naar een oplossing gezocht.



In dit bestemmingsplan is een algemene bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen. De gewenste herinrichting van de openbare ruimte kan plaatsvinden binnen deze bestemming. Ook spel, sport en ontmoeting kunnen plaatsvinden binnen deze bestemming.

Binnen de bestemming 'Groen' is het mogelijk fiets- en voetpaden aan te leggen.



Openbaar groen/speelplekken



Het plangebied is in drieën op te delen, van oost naar west: De Hond, het Oranjekwartier en de Bloemenwijk. Het deel ten westen van de Anthony van Lalainglaan kent, behalve aan de Bloemenhof geen openbare groenvoorzieningen. In het middengebied, bij de maatschappelijke voorzieningen, is een grote groene zone aanwezig. Deze groene zone is gedeeltelijk als speelvoorziening in gebruik. Daarnaast is aan de Beatrixstraat een groengebied met speelvoorzieningen gesitueerd. In het oostelijk deel (De Hond) zijn de speelvoorzieningen als zodanig ontworpen en in de structuur opgenomen. Vooral het gebied aan de Eikeboom, waar een oude fruitboomgaard is opgenomen in een speelveld heeft een kwalitatieve meerwaarde voor het gebied.



Groenvoorziening aan de Beatrixstraat



Groenvoorziening in de Bloemenhof

In het speelruimteplan is aangegeven dat speelplekken moeten worden heringericht en de oversteekbaarheid van wegen in de buurt van speelplekken moet worden verhoogd. Gestreefd moet worden naar een hoge natuurwaarde van het groen.

De Bloemenwijk is de eerste nieuwbouwwijk aan de oostzijde van de stad. In dit gebied ontbreekt het openbaargroen nagenoeg geheel. De enkele bomen die in het gebied staan, zijn nagenoeg allemaal recentelijk aangeplant.



De Bloemenwijk



Het Oranjekwartier



De Hond

Door de verspringende rooilijn, aanwezigheid van voortuinen, verschillende woningbreedte en groene erfafscheidingen, is het straatbeeld relatief groen. In het gebied zijn twee groenplekken aanwezig. De afwezigheid van doorlopende groenstructuren zorgen voor een geïsoleerde ligging. Voor de bewoners is het in de omgeving aanwezige groen eenvoudig te bereiken.

Het Oranjekwartier is de eerste naoorlogse stadsuitbreiding aan de oostzijde van de stad. Hoewel de buurt een relatief groene uitstraling heeft (door de voortuinen en hoge groene erfafscheidingen) is er weinig openbaar groen aanwezig in de straatprofielen. Uitzondering hierop vormt de voorzieningsstrook aan de Anthony van Lalainglaan, het aanwezige groen behoort echter slechts voor een beperkt deel tot de openbare ruimte.

Hoewel het Oranjekwartier een heldere stedenbouwkundige opzet heeft, wordt deze niet door de groenstructuur gevolgd. In diverse straten is ruimte gereserveerd voor bomenlanen. In veel gevallen zijn de bomen echter verdwenen. In een aantal lijnen heeft de afgelopen jaren nieuwe boomaanplant plaatsgevonden.

In het Oranjekwartier bevinden zich twee groenplekken, één te midden van de Beatrixstraat en één ter plaatse van de vroegere noodschool. Doordat doorlopende groenstructuren, met uitzondering van de van Pallanddreef ontbreken, staat de groenstructuur van het Oranjekwartier op zichzelf.

De Hond is, net als het Oranjekwartier, een helder opgezette wijk met een duidelijk hiërarchische opzet, de groenstructuur volgt dit patroon. De rondweg wordt begeleid door een brede groenstrook met bomen. De secundaire structuren in het gebied worden eveneens begeleid met groenstroken en bomen, echter in een kleinschaliger profiel.

Naast deze groene routes zijn er in De Hond tevens groene plekken te vinden. Deze zijn voornamelijk gekoppeld aan het Meidoornpad - Beukeboom en de Eikeboom. Kenmerkend voor deze routes en plekken is de aanwezigheid van meidoornhagen.

Verbindende groenstructuren kent het gebied amper. De Weidsteeg en de Lange dreef vormen hier de uitzonderingen op, deze structuren verbinden De Hond met het Oranjekwartier. De Beukeboom vormt de verbinding tussen De Hond en de zuidelijk gelegen wijk Voorkoop.

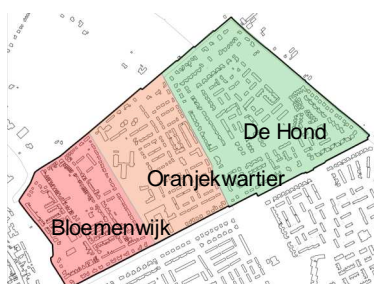
Bij de aanleg en beheer dient hier rekening mee te worden gehouden. In dit bestemmingsplan is een algemene bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen. De gewenste groene inrichting kan plaatsvinden binnen deze bestemming. De bestaande groenelementen zijn positief en beschermend bestemd. Naast openbare groenvoorzieningen en water zijn binnen deze bestemming 'Groen' uitsluitend speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden mogelijk.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

2.2.1 Structuur van de wijk

Het plangebied kan gekarakteriseerd worden als een doorsnede van woongebieden door de jaren heen. Wanneer de Weidsteeg van west naar oost gevolgd wordt, komen typische woonbuurten voorbij uit een steeds vroegere periode.

Het uiterste oosten kan gezien worden als een onderdeel van een groter gebied dat ten zuiden van de Weidsteeg doorloopt.



De route Eikeboom-Notboom-Wilgeboom loopt als een lus door het gebied en verbindt het met de Thijsselaan. Aan deze hoofdstructuur zijn verschillende woonerven te vinden. Groen is een belangrijk kenmerk van deze gebieden. De ruime tuinen en de naar binnen gekeerde woonerven zorgen, samen met de speelvoorzieningen voor een groene uitstraling.

Aansluitend ligt een gebied dat als typische jaren 60 wijk gekarakteriseerd kan worden: het Oranjekwartier. Het rechthoekig stratenpatroon, gericht op een goede bereikbaarheid per auto met royale wegprofielen en een strooksgewijze opzet (voetpad, parkeren, rijbaan, groen, voetpad). De royale groenstructuren en scheiding van functies is een ander duidelijk kenmerk van deze gebieden. Er is weinig differentiatie binnen de bebouwing die in een rationele blokverkaveling gesitueerd is.

Het gebied dat ten westen van de voorzieningenstructuur ligt, kent een volstrekt andere opzet. De smalle diepe kavels en de gesloten, historische gesloten bouwblokken geven dit gebied een bijzonder karakter. Incidenteel heeft een inbreiding plaatsgevonden. Het historische karakter is echter behouden gebleven. Het verbindende element in de gehele wijk is de individuele woningbouw die aan de randen van de drie gebieden te vinden is. Binnen het gebied komt vrijstaande woningbouw haast niet voor.

2.2.2 Bebouwing

Binnen het plangebied staat een rijke verscheidenheid aan woningen. Het overgrote deel bestaat uit aaneengebouwde en geschakelde woningen. De dichtheid is over het algemeen hoog. Hierdoor is er weinig openbare ruimte. Aan de randen van de wijk staan vrijstaande woningen. Hoogbouw komt alleen voor in de (voorzieningen)zone waar de maatschappelijke voorzieningen gevestigd zijn. De grootte van de woningen neemt toe naarmate de bebouwing van recenter datum is. De oude (arbeiders)woningen in het westen zijn duidelijk het kleinst. De woningen in de jongste buurten in het oosten het grootst.

Geconstateerd kan worden dat de variatie in bebouwing met name in de jongere gebieden beperkter is. Hier levert de bebouwing geen echte bijdrage aan de oriëntatie en herkenbaarheid. Waar de profielen royaal en groen zijn, doet de bebouwing minder ter zake voor het beeld van de openbare ruimte. Waar de straten smaller en minder groen zijn, ontstaat een stenig straatbeeld, waar het parkeren (vanwege de hoge bebouwingsdichtheid) een belangrijke rol in speelt.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen.

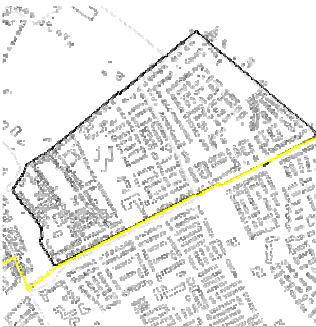
(Hoofd)gebouwen mogen uitsluitend, binnen de vlakken worden opgericht.



2.2.3 Verkeers- en verblijfsruimten

De wijk De Hond/Bloemenwijk is gelegen in een rechthoekig raam van wegen, die langs de rand lopen. Een aantal wegen is aan te merken als hoofdverbindingsweg. Deze wegen zijn:

- Langs de westrand de Oostersingel. Het verbindt de Weidsteeg met de Dreef in het noorden.
- Langs de zuidrand ligt de Weidsteeg. Deze wordt gekenmerkt door de brede rechtlijnige groenstrook met water in het midden.
- De route Van Pallandt-dreef-Lange Dreef is eveneens een belangrijke en historische oost-westverbinding.



Voor het gebied De Hond/Bloemenwijk is naast de genoemde wegen een aantal noord-zuidverbindingen van belang. De belangrijkste doorsnijden de gehele wijk en sluiten aan op de structuren van de ten noorden en ten zuiden gelegen gebieden.

- De Anthony van Lalainglaan vormt de fysieke scheiding tussen de vooroorlogse woningen van de Bloemenwijk in het westen en het groengebied met de maatschappelijke voorzieningen.
- Het naoorlogse Oranjekwartier wordt van de in het uiterste oosten gelegen jaren 80-90-wijk De Hond, gescheiden door de uitzonderlijk brede Oranje Nassaulaan. Deze laan zet zich door in de ten zuiden van het plangebied gelegen wijk en vormt daar ook een van de belangrijke structuurdragers.
- De Hondijk vormt de oostgrens van het gebied. Ook deze loopt door als oostgrens van de ten zuiden gelegen wijk.
- De route Eikeboom-Noteboom-Wilgeboom-Beukeboom loopt als een rugengraat door het gebied en vormt ook in de zuidelijke wijk de belangrijkste route.



De (verblijfs)kwaliteit van de openbare ruimte dient te worden verhoogd door verbetering van de inrichting, beter onderhoud en beheer.

De fietsroutes zijn mogelijk binnen de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'.

Verbetering van de inrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

2.2.4 Openbaar groen/speelplekken

Langs de buitenranden zijn royale groenstructuren aanwezig, met elk hun eigen kenmerken.

- Aan de zuidzijde vormen groen en water een rechte lijn in het wegprofiel van de Weidsteeg. De redelijk volgroeide bomen en de brede sloot met flauwe taluds geven een parkachtig karakter aan deze fraaie weg.
- Aan de westzijde ligt een brede groenzone met diverse speelvoorzieningen. Het aanwezige water en de overblijfselen van oude fruitboomgaarden zijn kwaliteiten in het gebied.
- Aan de noordzijde is het groen meer open van karakter. De hoger gelegen Van Pallandt-dreef en Lange Dreef worden aan beide zijden begeleid door een aantrekkelijke bomenrij. Aan de noordzijde van deze weg liggen de sportvelden en de 'Volencampen', een open poldergebied dat een schitterend zicht op de oude stad mogelijk maakt.
- Aan de oostzijde ligt het open poldergebied 'De Geren'. Dit gebied is voornamelijk in gebruik als grasland. Er is dan ook een weids uitzicht mogelijk.



De Volencampen



Sportterrein ten noorden van de Lange Dreef



Ten oosten van de Oostersingel

2.3 Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden

Cultuurhistorisch beleid

Om te bereiken dat het waardevolle uit het verleden wordt meegenomen naar de toekomst wil de gemeente Culemborg in haar beleid en de uitvoering daarvan een vaste plaats inruimen voor cultuurhistorie. Hiertoe is door het Gelders Genootschap in december 2005 de nota 'Rijk verleden. Sterke toekomst. Cultuurhistorisch beleid voor Culemborg 2006-2010' opgesteld.

De visie op cultuurhistorie uit zich in drie hoofddoelstellingen:

- 1 Het inzichtelijk maken van het in de gemeente aanwezige cultuurhistorische erfgoed door middel van het opstellen van een cultuurhistorische waardenkaart.
- 2 Het integreren van cultuurhistorie in de diverse beleidsvelden van de gemeente.
- 3 Zorg dragen dat er bij alle ruimtelijke ontwikkelingen gekeken wordt of er cultuurhistorische waarden in het geding zijn. Als dat het geval is, expliciet af te wegen of en zo ja, hoe ze behouden kunnen blijven c.q. beschermd moeten worden. Bijvoorbeeld door het opstellen van een cultuurhistorische effectrapportage bij ontwikkelingen van enige omvang.

De geschiedenis van Culemborg is het duidelijkst herkenbaar en beleefbaar binnen de contouren van de historische binnenstad. Maar ook andere delen van de stad dragen bij aan Culemborgs gevarieerde historische karakter: het Culemborg buiten de grachten is het andere gezicht van Culemborg. Het is minder bekend, maar heeft zijn eigen waarden. Ook buiten de singels zorgt de gemeente voor integratie van het gemeentelijke beleid dat betrekking heeft op de omgeving en waar cultuurhistorische waarden een rol spelen.

Begin 20ste eeuw kreeg Culemborg zijn eerste seriematige uitbreiding buiten de stadsgrachten: langs de singels en verrezen enerzijds vrijstaande woningen en villa's en anderzijds rijtjes arbeiderswoningen, bijvoorbeeld de Bloemenbuurt. De rijtjeswoningen waren veelal voor de arbeiders in de zich ontwikkelende industrie. Het is te verwachten dat in de komende tijd vooral in het gebied buiten en aan de rand van het beschermde stadsgezicht gezocht zal worden naar mogelijkheden voor woningbouw. Bij de nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden zullen we alert moeten zijn op de cultuurhistorische waarden die er aanwezig zijn.

2.3.1 Monumenten

In het plangebied komen geen monumentale gebouwen en bouwwerken voor. Er is derhalve geen beschermende regeling opgenomen.

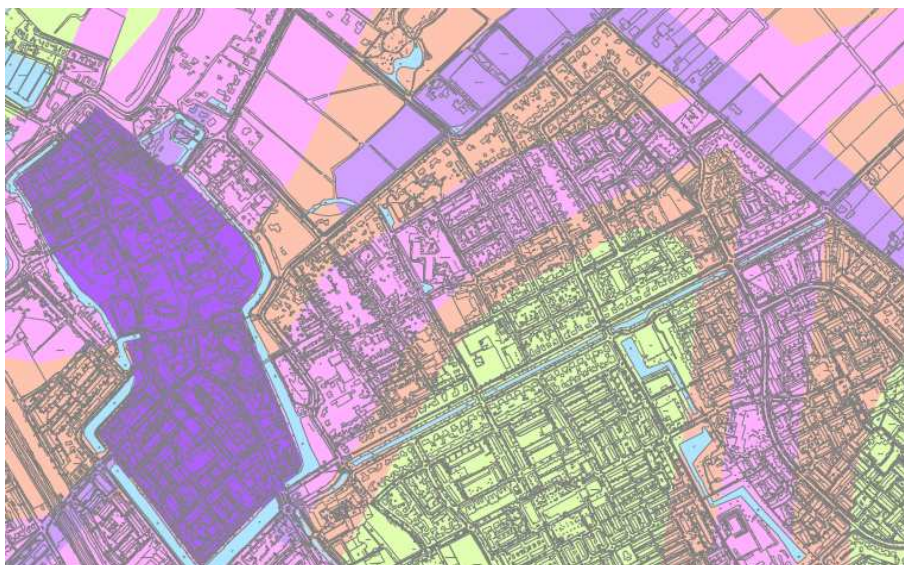
2.3.2 Archeologische waarden

Het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie is vastgelegd in het Archeologisch Beleidsplan Culemborg. Op basis van een gemeentedeckende waarden- en verwachtingenkaart, die een overzicht geeft van de aanwezige en verwachte archeologie, is een beleidskaart opgesteld. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in archeologisch waardevolle gebieden (A en B) en archeologische onderzoeksgebieden (A, B en C). Daarnaast zijn gebieden met een lage archeologische verwachting aangegeven. Per gebied zijn oppervlakte- en dieptenormen aangegeven die gelden voor bodemverstoringen in het betreffende gebied. Deze normen kunnen worden vertaald in bestemmingsplanregels, zodat (mogelijk) aanwezige archeologische waarden van een passende bestemming worden voorzien.

Op basis van de archeologische beleidskaart komen in het plangebied van het bestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk' de volgende gebieden voor:

- Archeologisch waardevol gebied B (AMK-terreinen en oude woongronden) *dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'*
- Archeologisch onderzoeksgebied A: gebieden met een hoge archeologische verwachting (stroomruggen) *dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'*
- Archeologisch onderzoeksgebied B: gebieden met middelhoge archeologische verwachting *dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'*

- Gebied met lage archeologische verwachting
geen regeling in bestemmingsplan.



- 1. Archeologisch waardevol gebied A
- 2. Archeologisch waardevol gebied B
- 3. Archeologisch onderzoeksgebied A
- 4. Archeologisch onderzoeksgebied B
- 5. Archeologisch onderzoeksgebied C
- 6. Gebied met lage archeologische verwachting
- 7. Water

Uitsnede Beleidskaart Archeologie Culemborg

Deze gebieden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in verschillende dubbelbestemmingen. In de dubbelbestemmingen is geregeld dat burgemeester en wethouders bij de aanvraag voor een bouw-, sloop- of aanlegvergunning kunnen eisen dat een archeologisch rapport wordt overgelegd om de archeologische waarde van de gronden in beeld te brengen. De juridische regeling maakt het vervolgens mogelijk om voorwaarden met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden te verbinden aan de bouw- en/of sloopvergunning. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend als is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Voor de gebieden met een lage archeologische verwachting gelden geen voorschriften met betrekking tot archeologie. Deze gebieden zijn derhalve niet voorzien van een dubbelbestemming.

VERGUNNINGTYPE	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED						
	wettelijk beschermd Rijksmonument	Archeologisch waardevol gebied A	Archeologisch waardevol gebied B	Onderzoeksgebied A	Onderzoeksgebied B	Onderzoeksgebied C	Gebied met lage verwachting
Aanlegvergunning	RACM	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 3m en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Bouwvergunning	RACM	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 3m en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Sloopvergunning	RACM	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>50m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>100m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>500m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>1000m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >3m en opp.>2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Vrijstelling ex art 19	RACM	Diepte > 30cm en oppervlakte >50 m ²	Diepte > 30cm en oppervlakte>100 m ²	Diepte > 30cm en oppervlakte>500 m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>1000 m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Soorten gebieden	op moment van schrijven n.v.t.	Historische binnenstad	AMK-terreinen, oude woongronden	Hoge archeologische verwachting; stroomruggen	Middelhoge archeologische verwachting	Onbekende archeologische verwachting, diepgelegen stroomruggen	lage verwachting, verstoorde gebieden

Per dubbelbestemming gelden andere normen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring. Zo is in bijvoorbeeld archeologisch onderzoeksgebied B (middelhoge verwachting) geregeld dat er voor ontwikkelingen met een verstoringsoppervlakte van minder dan 1.000 m² of een verstoringsdiepte van minder dan 50 cm geen voorwaarden gelden met betrekking tot archeologie. Voor archeologisch onderzoeksgebied A is geregeld dat er voor ontwikkelingen met een verstoringsoppervlakte van minder dan 500 m² of een verstoringsdiepte van minder dan 30 cm geen voorwaarden gelden met betrekking tot archeologie. In voorgaande tabel, die deel uitmaakt van het Archeologisch Beleidsplan Culemborg, is aangegeven welke normen gelden voor de verschillende gebieden.

Voor de ontwikkeling aan de Oostersingel is een archeologisch Bureauonderzoek en het Inventariserend veldonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn in de volgende paragraaf weergegeven.

Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (d.d. maart 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Er wordt geadviseerd om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Vanwege de landschappelijke waarde van het plangebied verdient het aanbeveling nader landschappelijk onderzoek te doen naar de restgeul. Dit is echter niet verplicht. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

Voor het plangebied Oostersingel is, gezien de conclusies uit het archeologisch onderzoek, geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

2.4 Flora en fauna

2.4.1 Quickscan Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven.

In het licht van actuele wet- en regelgeving voor natuur, met name de Flora- en faunawet, is in het kader van voorliggend plan een verkennend onderzoek verricht naar beschermde natuurwaarden in het onderzoeksgebied. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en veldverkenning (12 augustus 2008).

De volgende bronnen zijn in het kader van dit onderzoek gebruikt:

- het via internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl);

- provinciale gegevens met betrekking tot de EHS en vogels en planten van de Rode Lijst, zoals opgenomen in de Digitale Atlas RLG, deel 2 (mei 2002);
- landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen.

Doel

In ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en zelfstandige project-procedures, is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

Aard van het onderzoeksgebied en de ruimtelijke ingreep

Het onderzoeksgebied ligt in de bebouwde kom van Culemborg en bestaat uit een braakliggend terrein, enkele woningen en een aantal bedrijfspanden. Binnen het onderzoeksgebied staan enkele bomen.

In het voorliggend bestemmingsplan is een directe bouwmogelijkheid en gedeeltelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningbouw. Derhalve dient rekening te worden gehouden met de sloop van alle bebouwing in het onderzoeksgebied.



Figuren: impressie plangebied

Beschermde gebieden

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

Beschermde soorten

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in het kilometerhok (144-440) waarin het onderzoeksgebied ligt een aantal beschermde soorten is aangetroffen zoals enkele zoogdieren, vaatplanten, amfibieën en broedvogels.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen blijkt dat in of nabij het onderzoeksgebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn aangetroffen. Dit betreft:

- een groot aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten en daarnaast waterspitsmuis en enkele vleermuissoorten zoals gewone baardvleermuis, gewone en ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, watervleermuis en rosse vleermuis;
- een groot aantal algemene vogelsoorten;
- de in de regio relatief algemene rugstreeppad en kamsalamander, naast de zeldzamere heikikker en poelkikker;

- de vooral tot sloten beperkte vissoorten grote en kleine modderkruiper en daarnaast de bittervoorn;
- de libel rivierrombout en oude waarnemingen van de dagvlinder rouw-mantel;
- beschermde soorten uit andere soortgroepen zoals dagvlinders zijn niet aangetroffen.

Op de internetsite www.waarneming.nl zijn in de omgeving van het onderzoeksgebied (< 1 km) waarnemingen geregistreerd van ondermeer de streng beschermde libel rivierrombout en van de muurplanten steenbreekvaren en tongvaren.

Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens is naar verwachting in het ontwikkelingsgebied vooral sprake van algemene soorten, waarvan overigens een deel wel beschermd is. Te noemen zijn broedvogels en algemene zoogdiersoorten, waaronder vleermuizen.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Vleermuizen

Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en Faunawet.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hopen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op het voorliggende planlocatie zijn echter geen (voor vleermuizen geschikte) gaten, hopen of scheuren aangetroffen in de te kappen bomen aanwezig. Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering of op zolders. De woningen en bedrijfspanden in het onderzoeksgebied bieden veel mogelijkheden voor vleermuisverblijfplaatsen.

Gezien de aard van de bebouwing en de ligging in het omgevende landschap is er een grote kans op vleermuisverblijfplaatsen. Zonder uitgebreid onderzoek is de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing niet uit te sluiten¹.

Derhalve geniet een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te verwijderen bebouwing de aanbeveling. Indien er geen vleermuizen in de bebouwing worden geconstateerd, dan zijn er geen problemen met betrekking tot de Flora- en faunawet aan de orde.

Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk.)

Het onderzoeksgebied is tevens geschikt als foerageergebied (jachtgebied). Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over, tevens blijft het onderzoeksgebied groten-

¹ Dergelijk onderzoek bestaat uit een aantal avond- en ochtendbezoeken verspreid over een langere periode (medio mei tot oktober).

deels geschikt als foerageergebied. Waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het onderzoeksgebied niet in het geding zijn.

Conclusie

De ruimtelijke ingreep heeft naar verwachting consequenties voor de beschermde soorten. Er wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen. Indien uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat geen belangwekkende soorten aanwezig zijn, dan zijn geen belemmeringen aan de orde. In andere gevallen dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd.

2.4.2 Aanvullend vleermuizenonderzoek

Aanleiding voor dit vleermuizenonderzoek vormt de ontwikkeling van het plangebied Oostersingel. De rapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden kort de conclusies weergegeven.

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied geen vleermuisactiviteiten zijn vastgesteld waarop de uitvoering van de voorgenomen plannen verstorend zal werken. Er zijn vier soorten vleermuizen vastgesteld, de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de watervleermuis en de meervleermuis. Alleen de gewone dwergvleermuis is binnen de grenzen van het plangebied foeragerend waargenomen. De overige soorten zijn alle waargenomen boven en nabij de waterloop langs de groenstrook. De kraamkolonie bevindt zich in een huis dat buiten het plangebied is gelegen. Op de grens van het plangebied is zeer kort een roepend mannetje van de gewone dwergvleermuis waargenomen.

In alle redelijkheid mag verwacht worden dat de realisatie van het plangebied weinig of geen invloed zal hebben op de activiteiten van de dwergvleermuizen binnen het plangebied.

3 ONTWIKKELINGEN BINNEN HET PLAN- GEBIED

3.1 Ontwikkelingsmogelijkheden

Het plan zal vooral een ruimtelijke en functionele beheersregeling bevatten, waarbij de aandacht is gericht op het behoud van wat waardevol wordt geacht, en waarbij aan de normale ontwikkelingsprocessen (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding en aanpassing van woningen) voldoende ruimte wordt gegeven. In deze paragraaf wordt een opsomming gemaakt van de op handen zijnde ontwikkelingen in Bloemenwijk/De Hond.

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen is binnen het plangebied op korte termijn sprake van één ontwikkeling: de dependance van Lek en Linge verhuist naar verwachting begin 2010 naar de wijk Lanxmeer. De locatie heeft een omvang van 18.000 m².

In het plangebied is een drietal braakliggende terreinen of leegstaande panden aanwezig (allen in het plandeel De Bloemenwijk).

Ontwikkelingen op deze locaties liggen dan ook voor de hand. De belangrijkste en meest actuele van deze ontwikkelingsmogelijkheden is het plangebied Oostersingel (voormalig Damkuterrein en omgeving). Voor deze locatie is een ontwikkelingsplan opgesteld, in de onderstaande paragraaf wordt deze in het kort toegelicht. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een directe bouwmogelijkheid en gedeeltelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Andere locaties die mogelijk (op korte) termijn van functie zouden kunnen veranderen, zijn de beide tuincentra binnen het plangebied: bloem- en tuincentrum 't Paradijs aan de Dahliastraat en tuincentrum Van den Hurk en Zn. aan de Honddijk (zie functiekaart).

Tuincentrum Van den Hurk en Zn.

Voor het tuincentrum aan de Honddijk is het uit bedrijfsmatig oogpunt noodzakelijk om de bedrijfsruimte en het aantal parkeerplaatsen te vergroten. Op de huidige locatie is dit niet meer mogelijk gezien de belangrijkste beperking dat het bedrijf aan drie zijden wordt begrensd door woonbebouwing.

In nauw overleg met de gemeente heeft het tuincentrum reeds gronden elders in Culemborg verworven om een nieuw tuincentrum op te richten.

De plannen voor de ontwikkeling van woningbouw op de gronden van het huidige tuincentrum aan de Honddijk zijn nog onvoldoende uitgewerkt om hiervoor een uit te werken bestemming of wijzigingsbevoegdheid in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen.

Dependance van de Openbare Regionale Scholengemeenschap Lek en Linge, locatie Willemslaan

Op deze locatie vindt voorlopig nog huisvesting van scholieren plaats. Dit zal nog aan de orde zijn totdat het nieuwe gebouw aan de Multatulilaan gereed is. Daarna wordt leegstand verwacht. De plannen voor een invulling van het gebied zijn echter nog onvoldoende uitgewerkt om hiervoor een uit te werken bestemming of wijzigingsbevoegdheid in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen.

Plangebied Oostersingel

In het gebied van Leliestraat en Oostersingel bevinden zich van oudsher woningen en, met name aan de Tulpstraat, ook bedrijven. Deze combinatie van bedrijvigheid en wonen is, vanuit stedenbouwkundig opzicht, niet langer optimaal. Daarom wil de gemeente Culemborg ruimte bieden aan initiatieven om woningbouw in dit gebied tot ontwikkeling te brengen. In dat verband is indertijd in 2003 opdracht verleend aan adviesbureau BRO voor een stedenbouwkundige verkenning.



Boven: Verkavelingssuggestie
Onder: 3D impressie van het gebied

Recent heeft Stichting KleurrijkWonen bekend gemaakt om het complex huurwoningen aan de Leliestraat en Oostersingel te willen gaan vervangen door nieuwbouw. Dit deel van het plangebied is eigendom van de Stichting KleurrijkWonen en zal door hen zelfstandig tot ontwikkeling worden gebracht. Het deel van de zogenoemde 'kwastenfabriek' en aanpalende bedrijven zijn als zelfstandig, door de respectievelijke eigenaren, te ontwikkelen fase losgekoppeld van het plandeel van Stichting KleurrijkWonen. Het initiatief van Stichting KleurrijkWonen kan een belangrijke impuls geven aan andere woningbouwprojecten in dit gebied. In dat geval dienen de onderscheiden plandelen in stedenbouwkundig opzicht een eenheid te vormen.

Op dit moment ligt er een uitgewerkt stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan voor de totale ontwikkeling (d.d. 22-09-2008). De onderliggende verkavelingsstructuren, tussen de ontginningslijnen, geeft de richting aan voor de wegen haaks op de Oostersingel en de Tulpstraat. De Leliestraat, de zuidelijke ontsluiting (straat B) en de nieuw aan te leggen woonstraten staan haaks op deze ontginningslijnen en volgen het voormalige verkavelingspatroon. Het parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte in de noordelijke en zuidelijke woonstraat. De centrale woonstraat (straat A) heeft meer een verblijfskarakter en is geheel autovrij.

In het gebied worden voornamelijk aaneengebouwde woningen gerealiseerd. De woningen zijn georiënteerd op de Leliestraat, Straat A of Straat B. De woningen beschikken niet over een voortuin, maar hebben een diepe achtertuin, die bereikbaar is via de noordelijke en zuidelijke woonstraat. Via een langzaamverkeersverbinding staat Straat A in verbinding met de Oostersingel.

In het westen grenst het plangebied aan de singel, met aan weerszijde een groene zoom. Dit wijde, open en groene karakter zal door de toekomstige bebouwing met vijf vrijstaande woningen behouden blijven. Diepe voortuinen versterken dit karakter en hiermee wordt aangesloten op de bestaande villa's.

Uitgangspunt is om een aantrekkelijke overgang tussen de Tulpstraat en het achterliggende parkeerterrein te realiseren. De bijgebouwen zijn voorzien van een poort, die de verbinding vormt naar het achterliggende parkeerterrein. De bijgebouwen zullen het lint op deze plek verdichten, waardoor aangesloten wordt op het karakter van het gebied. Door gebruik te maken van kappen, met een nokrichting haaks op de weg, wordt de suggestie gewekt dat het gaat om zelfstandige bebouwingselementen.

Op maaiveldniveau hebben deze bijgebouwen een carport/garage en berging. Daarnaast biedt dit bijgebouw ruimte voor een kleinschalige kantoorfunctie en een aan-huis-verbonden bedrijfsfunctie.

De ontwikkeling is grotendeels voorzien van een directe bouwtitel. De bedrijven aan de Tulpstraat hebben een bedrijvenbestemming en zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid om de bedrijven bestemming te wijzigen in bestemmingen die voltooiing van de nieuwe woonbuurt mogelijk maken.

Parkeren

Voor de totale ontwikkeling van het plangebied Oostersingel is een parkeerberekening opgesteld. Voor de parkeernormen is aangesloten bij de normen zoals deze door het CROW zijn geformuleerd. In het plangebied worden 83 woningen gerealiseerd en uitgesplitst naar de verschillende woningtypen resulteert dit in een parkeerbehoefte van circa 129 parkeerplaatsen (zie onderstaande tabel).

Woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm	Aantal. pp
<i>Sociale huur</i>			
Senioren	8	1,0	8,0
Regulier	22	1,4	30,8
Dure koop	47	1,7	79,9
Vrijstaand	6	1,7	10,2
Totaal	83		128,9

In het gehele plangebied Oostersingel zijn 143 parkeerplaatsen opgenomen (inclusief de parkeerplaatsen op eigen terrein). Hiermee wordt derhalve voldaan aan de opgestelde parkeerberekening.

3.2 Kwalitatieve aspecten

Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (DSO)

De start van de Stedelijke Vernieuwing en het gemeentelijk Beleidsplan Wonen bracht de noodzaak om antwoorden beschikbaar te hebben hoe de gemeente Culemborg om gaat met duurzaamheid in de ruimtelijke ontwikkeling. Daarom is het initiatief genomen tot het opstellen van het beleidskader Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (DSO).

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

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

Duurzaam bouwen

De gemeente Culemborg heeft evenals een aantal andere gemeenten in de regio het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland ondertekend. In het convenant wordt onder duurzaam bouwen verstaan:

'Het beperken van gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van gebouwen, vanaf winning van grondstoffen, het ontwerp, en de bouw tot en met het onderhoud, de renovatie en/of sloop van gebouwen.'

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

Relatie bestemmingsplan - welstandsnota

Bij de zoektocht naar woningbouwlocaties ligt de nadruk bij verdichten en herstructureren. Onder meer door het opstellen van een welstandsnota zal aandacht worden besteed aan de architectonische kwaliteit van de woningbouw en overige bebouwing.

De gemeente streeft naar een verbetering van de kwaliteit en uitstraling van het straatbeeld. Het gewenste kwaliteitsbeeld van een woonbuurt zou nadrukkelijk vastgelegd moeten worden. Daarnaast wil de gemeente komen tot meer hoogwaardige architectonische kwaliteiten van het woningbezit.

In het bestemmingsplan voor dit gebied worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Het plangebied van De Hond/Bloemenwijk valt binnen drie onderscheiden deelgebieden: vooroorlogse wijken, 'rechte woonwijken' en 'oostelijke uitbreidingswijken'.

In de welstandsnota van de gemeente Culemborg, worden per deelgebied omgeving, bebouwing en de eventueel voor welstand relevante detailspecifiteiten van de bebouwing beschreven.

De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen het plangebied gewaarborgd.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader.

Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

3.3 Kwantitatieve/Programmatische aspecten

De gemeente Culemborg beschikt over een actueel beleidsplan: het Beleidsplan Wonen Culemborg (2003). De hoofdlijnen van beleid die daarin zijn gemaakt blijven van kracht. Echter, de keuzes die daarin gemaakt zijn met betrekking tot de woningbouwplanning, zijn gebaseerd op een gedateerd inzicht van de woningmarkt. De situatie op die woningmarkt is gewijzigd. Derhalve heeft de gemeente in 2005 een Kwalitatief Woningbouwprogramma opgesteld (15 april 2005).

Ook de ontwikkeling van het plangebied Oostersingel is hier concreet in benoemd. De toekomstwaarde van de 42 woningen aan de Leliestraat is beperkt. Er is derhalve al rekening gehouden met sloop/nieuwbouw.

De omvang van het plangebied was ten tijde van het opstellen van het plan nog onzeker vanwege de onduidelijkheden over de participatie van diverse grondeigenaren.

Een eerste volumestudie heeft aangetoond dat de gehele locatie ruimte biedt aan ongeveer 88 woningen. Voor 42 bestaande woningen is de toekomst waarde onzeker. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van circa 83 woningen, waarvan enkele door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Voor de verder planontwikkeling geldt als basis een verdeling van de woningen over de verschillende categorieën van 20 huurwoningen sociaal, 16 middeldure koopwoningen en 47 dure koopwoningen. De gehanteerde verdeling van 30 huurwoningen in de sociale categorie en 53 koopwoningen in de dure categorie is mogelijk. In totaal worden 42 woningen gesloopt, zodat de netto toename 41 woningen betreft.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, voor zover nodig en van belang worden de uitgangspunten toegelicht.

4.1 Ruimtelijk

- **Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuren.**
- **Behoud van bebouwingstypologie, -dichtheid en -situering.**
- **Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering langs de openbare weg.**

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de verschillende bebouwingsmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft hierbij met name situering (bouwvlakken), hoogte en typologie (open, halfopen en gesloten) van de bebouwing.

- **Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte binnen het plangebied. Teneinde te kunnen voldoen aan de beleidsuitgangspunten in de diverse gemeentelijke rapporten en de gewenste stedenbouwkundige structuur, dient de huidige inrichting van de openbare ruimte onder de loep te worden genomen.**

Het onbebouwde, openbare gebied is opgenomen in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is eventuele herinrichting van bestaande straten, groen en dergelijke mogelijk.

Daarnaast is structureel groen, direct bestemd als 'Groen', teneinde de bestaande kwaliteiten te beschermen. Groenvoorzieningen die als zodanig zijn bestemd, komen niet in aanmerking voor functieverandering. Dit houdt in dat deze gronden niet kunnen worden verhard ten behoeve van verkeers- en/of parkeerdoeleinden.

Parkeren dient niet plaats te vinden in het als structureel aangemerkt groen. Deze functie wordt dan ook niet mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Groen'.

4.2 Functioneel

- **Behoud van de aanwezige functiestructuur.**
- **Behoud van de woonfunctie in het grootste deel van het plangebied.**

De alom vertegenwoordigde woonfunctie in de woonbuurten is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn alleen aan huis verbonden beroepen toegestaan. Het wonen is de hoofdfunctie van het gehele perceel. Binnen deze bestemming is alleen 'lichte bedrijvigheid' toegestaan waar dat in de huidige situatie reeds aanwezig is.

Bestaande bedrijven zijn positief bestemd. De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in het gebied niet in negatieve zin beïnvloeden.

- **Behoud van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen.**
- **Herontwikkeling garageboxen.**

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn als zodanig bestemd. De garageboxen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' met de aanduiding 'garage'. Binnen deze bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om ander gebruik dan de stalling van auto's mogelijk te maken.

- **Behoud van de overwegende verblijfsfunctie in het onbebouwde (openbare) gebied.**

Alle wegen, zowel voor langzaam als autoverkeer (bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer) zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' of in de bestemming 'Groen' indien het langzaam verkeerswegen betreft. Door deze wijze van bestemmen is er bij de aanpassing van de classificatie van wegen geen herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

Door Regio Rivierenland is een akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaaï voor het bouwplan 'De Bloembedden', gelegen tussen de Oostersingel en de Tulpstraat. Het akoestisch onderzoek (d.d. 20 januari 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plangebied ligt binnen de van rechtswege geldende geluidszones van de Oostersingel en de Weidsteeg. Deze zones bestrijken een gebied van 200 meter aan weerszijde van de weg.

De voorkeursgrenswaarde voor het geluid bedraagt voor het wegverkeerslawaaï 48 dB (L_{den}). De maximale grenswaarde waarvoor B&W ontheffing (kunnen) verlenen is 63 dB.

De geluidbelasting is bij zes woningen meer dan 48 dB. Namelijk door de Oostersingel, bij de zes vrijstaande woningen gelegen langs deze Oostersingel. De voorkeursgrenswaarde wordt daar overschreden met ten hoogste 8 dB tot een waarde van 56 dB.

Bij de overige woningen ligt de geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde.

Om alle woningen in het bouwplan te kunnen realiseren zijn daarom geluidsreducerende voorzieningen noodzakelijk en/of is een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde nodig. Een ontheffing c.q. hogere grenswaarden kan in principe worden vastgesteld, indien geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk en/of doelmatig zijn. In het onderzoek wordt kort ingegaan op mogelijke maatregelen.

5.1.2 Spoorweglawaaï

Per 1 januari 2000 is de geluidszone langs de spoorlijn verbreed van 300 m vanaf de buitenkant spoorstaaf tot 500 m. Dat betekent dus dat binnen deze zone bij de bouw van woningen rekening gehouden moet worden met spoorlawaaï. Het onderhavige bestemmingsplan ligt op een afstand van circa 600 meter vanaf de spoorlijn Den Bosch Utrecht, zodat met dit geluidsaspect geen rekening behoeft te worden gehouden.

5.2 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (voorheen Besluit luchtkwaliteit) wordt aangegeven onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan één van de genoemde voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering meer voor het uitoefenen van de bevoegdheid. Het betreft de volgende voorwaarden:

- a er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden;
- b een project leidt- al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Bij luchtkwaliteit zijn de grenswaarden van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang.

Nagegaan is of het plan Oostersingel te beschouwen is als Niet In Betekende Mate (NIBM) genoemd onder c. Om dit te bepalen is de Handreiking 'Niet in betekende mate bijdragen' luchtkwaliteit concept van 9 november 2008 van het ministerie VROM gebruikt. De Handreiking geeft voorbeelden aan wanneer een ontwikkeling als Niet In Betekende Mate mag worden beschouwd. Indien een nieuwbouwlocatie minder dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg heeft, draagt het project 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Hiervan is in het plan Oostersingel sprake. Inzake de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het bestemmingplan.

5.3 Bodemonderzoek

Een gedeelte van het bestemmingsplan (de Bloemenwijk) is een wijk met woningbouw en bedrijfsterreintjes, welke grotendeels zijn gebouwd in de jaren 30 tot 50 van de vorige eeuw. Op basis hiervan mag de wijk als 'lichtverdacht' worden aangemerkt.

Een gedeelte van het bestemmingsplan (de Hond) is een wijk die is opgebouwd in de jaren 70 van de vorige eeuw op voornamelijk agrarische grond met hier en daar een boomgaard. Op basis hiervan mag de wijk als 'onverdacht' worden aangemerkt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de wijken is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Voor het plangebied Oostersingel zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In de volgende paragrafen worden de onderzoeksresultaten beschreven.

Verkennend Bodemonderzoek Leliestraat

Door Acorius Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Leliestraat. De onderzoeksrapportage (d.d. 3 februari 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

De bij de aanvang van het onderzoek gehanteerde hypothese, dat het terrein onverdacht is, wordt verworpen, gezien de licht en plaatselijk matig tot sterk verhoogde gehalten in de vaste bodem en de licht verhoogde gehalten in het grondwater.

De aangetroffen lichte verhogingen met barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink en matige verhoging met PAK in de bovengrond zijn waarschijnlijk gerelateerd aan het algemeen historisch gebruik van de onderzoekslocatie en de hierdoor aanwezige bijmengingen met puin en kolengruis.

Voor de licht verhoogde gehalten met PCB's is geen directe verklaring te geven. Het is niet uitgesloten dat deze verhoogde gehalten zijn te relateren aan de aanwezigheid van kolengruis, omdat de verhoging slechts in twee mengmonsters zijn aangetoond.

Voor de licht verhoogde gehalten met kwik, lood en nikkel in de bovengrond is geen duidelijke oorzaak aan te geven. Deze verhogingen kunnen te relateren zijn aan verhoogde gehalten als gevolg van het historisch grondgebruik.

De licht tot matige verhogingen in de grond zijn geen belemmering voor het afgeven van een bouwvergunning en geven geen aanleiding tot verder onderzoek.

Ter plaatse van één boring is een sterk verhoogd gehalte met zink aangetroffen. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat circa 20 m³ sterk verontreinigd is. Aangezien de hoeveelheid sterk verontreinigde grond met zink boven de interventiewaarde kleiner is dan 25 m³ is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Mogelijk worden sanerende maatregelen verlangd in verband met de sterke grondverontreiniging. De sanerende maatregelen zullen naar verwachting samenhangen met de inrichting van de locatie van de locatie ter plaatse van de verontreiniging.

Voor de lichte verhogingen in het grondwater is geen duidelijke oorzaak aan te geven, mogelijk zijn deze deels van natuurlijke oorsprong. Ze zijn echter niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Verkennend bodemonderzoek Oostersingel 36

Door Acorius Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Oostersingel 36. De onderzoeksrapportage (d.d. 15 augustus 2008) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Het onderzoek is, op basis van het vooronderzoek onderverdeeld in drie gebieden; het onverdacht terrein, de zinkverontreiniging in de voormalige moestuin en de zinkverontreiniging op de perceelsgrens.

Onverdacht terrein

De bij de aanvang van het onderzoek gehanteerde hypothese, dat het terrein onverdacht is, wordt verworpen, gezien de verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond en in het grondwater.

Over het algemeen genomen kan worden geconcludeerd dat in de zintuiglijk schone zandige bovengrond geen verontreinigingen worden aangetroffen. De grond met bijmengingen en de kleiige bovengrond is, met uitzondering van 3 locaties, over het algemeen licht verontreinigd. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK. De licht verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan de aanwezige bijmengingen in de grond en zijn geen aanleiding voor nader onderzoek.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Deze lichte verhogingen zijn geen aanleiding voor nader onderzoek.

Ter plaatse van één van de boringen zijn in de bovengrond sterk verhoogde gehalten met zware metalen aangetroffen. Ter plaatse van een andere boring zijn in de ondergrond sterk tot matig verhoogde gehalten met zware metalen aangetroffen. Deze sterk verhoogde gehalten zijn te relateren aan de aanwezigheid van bijmengingen in de grond.

Ter plaatse van één boring is een sterk verhoogd gehalte met PCB aangetroffen. PCB is een bestrijdingsmiddel. Aangezien het gehalte is aangetroffen in een moestuin, bestaat de mogelijkheid dat de verontreiniging is te relateren aan het gebruik van de bodem.

Geadviseerd wordt ter plaatse van de matige en sterke verontreiniging een nader bodemonderzoek uit te voeren om de mate en omvang van de verontreiniging te bepalen.

Deellocatie 1: zinkverontreiniging voormalige moestuin

De sterke verontreiniging met zink, die in 1995 is vastgesteld, is tijdens dit onderzoek niet aangetroffen. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Deellocatie 2: zinkverontreiniging op de perceelsgrens

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de verontreinigingscontour van de zinkverontreiniging in de bovengrond op de perceelsgrens vrijwel overeenkomt met de contour zoals deze in de beschikking (nr. MW2000.30004, d.d. 4 mei 2001) is weergegeven. Alleen de oostelijk grens wijkt iets af.

Volgens de beschikking uit 2001 betreft de verontreiniging met zink een geval van ernstige bodemverontreiniging, die urgent is gesteld, omdat er geen risico-evaluatie is uitgevoerd. Dit betekent formeel dat de verontreiniging binnen 4 jaar gesaneerd dient te zijn. Vooralsnog is niet bekend dat deze verontreiniging verwijderd is.

Voor de geplande herontwikkeling betekent dit dat de verontreiniging gesaneerd dient te worden. Hiervoor is een melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS) afdoende, aangezien het reeds in 2001 beschikte saneringsplan verlopen is, Geadviseerd wordt de om de te nemen saneringsmaatregelen af te stemmen op de herontwikkelingsplannen.

Verkennend bodemonderzoek Tulpstraat 47

Door Acorius Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Tulpstraat 47. De onderzoeksrapportage (d.d. 12 september 2008) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Op de locatie zijn twee verontreinigingen aanwezig, één verontreiniging met zink in de bovengrond en één verontreiniging met chroom en nikkel in de bovengrond. Naar verwachting kunnen in de bovengrond van de gehele onderzoekslocatie zeer plaatselijk matige tot sterke verontreinigingen met zink worden aangetroffen (heterogeen verdeeld). De bodem is over het algemeen (naar verwachting) licht verontreinigd.

De bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor het huidige gebruik van de onderzoekslocatie. Op basis van de aangetroffen concentraties is er geen aanleiding tot nader onderzoek op de onderzoekslocatie.

Verkennend bodemonderzoek Tulpstraat 49-51

Door Acorius Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Tulpstraat 49-51. De onderzoeksrapportage (d.d. 17 september 2008) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

De bij de aanvang van het onderzoek gehanteerde hypothese voor een onverdachte locatie met verdachte deellocaties wordt verworpen gezien de licht verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond en in het grondwater.

De verhoogde gehalten met metalen en PAK-totaal zijn waarschijnlijk te relateren aan de aanwezige puin- en sintelbismengingen. De verhoogde gehalten met barium en kobalt kunnen ook als natuurlijke achtergrondwaarden worden beschouwd. In met name kleiige bodemlagen komen deze stoffen vaker voor.

Uit het chromatogram blijkt dat het licht verhoogde gehalte met minerale olie is te relateren aan een zwaardere oliesoort zoals bijvoorbeeld snijolie of afgewerkte olie.

Voor de verhoogde gehalten met PCB's is geen directe verklaring te geven. Het is niet uitgesloten dat deze verhoogde gehalten zijn te relateren aan de aanwezigheid van puin omdat de verhoging slechts in enkele mengmonsters zijn aangetoond.

De licht verhoogde gehalten met barium en kobalt in het grondwater kunnen als verhoogde achtergrondwaarden worden beschouwd. Voor deze verhoogde gehalten is geen duidelijke bron aan te geven.

De aangetroffen lichte verhogingen in de grond en het grondwater zijn geen aanleiding tot nader onderzoek. Op basis van deze onderzoeksresultaten is de bodem op de locatie milieuhygiënisch geschikt voor woningbouw.

Verkennend bodemonderzoek Tulpstraat ongenummerd

Door NIPA is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Tulpstraat op een ongenummerd perceel dat kadastraal bekend staat onder gemeente Culemborg, sectie B, nummer 2609. De onderzoeksrapportage (d.d. 14 mei 2008) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de kleigrond niet geheel vrij is van verontreinigingen. Hierin zijn licht verhoogde gehalten aan koper en PAK aangetoond.

De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. In de zandgrond en in het grondwater zijn geen (noemenswaardige) verontreinigingen aangetoond.

De onderzoekslocatie wordt geschikt bevonden voor het beoogde gebruik, wonen met tuin.

5.4 Externe veiligheid

Op de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is sinds 1 maart 2002 het landelijk geldende Vuurwerkbesluit van toepassing. Het Vuurwerkbesluit stelt nieuwe en strengere regels omtrent het omgaan met en het opslaan van consumentenvuurwerk. Op basis van landelijke wetgeving hadden bestaande bedrijven tot 1 maart 2004 de tijd om aan de nieuwe regels uit het Vuurwerkbesluit te gaan voldoen.

Op 2 november 2004 is aan 'Bloemen- en tuincentrum 't Paradijs VOF' een revisievergunning Wet milieubeheer verleend voor een bloemen- en tuincentrum en de opslag en verkoop van 10.000 kg consumenten vuurwerk. Consumentenvuurwerk valt altijd in de gevaren-subklasse 1.4S en 1.4G.

Externe veiligheid plangebied Oostersingel

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege 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 minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico).

Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast zijn voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een aantal circulaires van belang, die te zijner tijd worden vervangen door AMvB's waarin risiconormen en een verantwoordingsplicht worden verankerd.

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van de gemeente conformeert de gemeente zich aan de wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken 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.

Een verantwoording met betrekking tot het onderwerp externe veiligheid en een toetsing aan de richtinggevende uitspraken van de EV-visie is bij onderhavige ruimtelijke ordeningsprocedure niet nodig, omdat het bestemmingsplangebied niet is gelegen binnen de invloedsgebieden of toetsingszones van de meest risicovolle inrichtingen (BEVI-bedrijven), relevante transportassen (met name A2 en spoorlijn) en buisleidingen (hogedruk aardgasleidingen en brandstofleidingen). Daarnaast is het bestemmingsplangebied niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van minder risicovolle inrichtingen, zoals vuurwerkverkooppunten.

5.6 Hinderlijke bedrijvigheid

Door M+P raadgevend ingenieurs is een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van het woningbouw project in het plangebied aan de Oostersingel te Culemborg. De rapportage (d.d. 17 oktober 2008) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Nabij de geplande woningbouwontwikkeling is Van Dam Kwastenfabriek gesitueerd. Van Dam valt onder het Activiteitenbesluit en ligt aan de Tulpstraat 49-51 te Culemborg.

Uit de berekeningen blijkt dat indien wordt getoetst aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit de grenswaarde niet wordt overschreden. Dit geldt overigens voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximaal optredende geluidniveau.

De geplande woningbouw ondervindt geen onrechtmatige geluidsniveaus vanwege Van Dam Kwastenfabriek en het bedrijf wordt door de woningbouw niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Beoordeling Regio Rivierenland

Dit onderzoek is door Regio Rivierenland beoordeeld. De resultaten zijn weergegeven in een notitie (d.d. 6 november 2008) die als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

Om mogelijke hinder tot een aanvaardbaar niveau te beperken verdient het de voorkeur om voor de nieuwbouw woningen uit te gaan van een richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde. Deze richtwaarde stemt overeen met de karakterisering 'rustige woonwijk, weinig verkeer'. Door toepassen van BBT-maatregelen kan het $L_{A,r,LT}$ -niveau met minimaal 5 dB(A) worden gereduceerd. De geluidsbelasting zou daarmee voldoen aan de aanbevolen $L_{A,r,LT}$ -richtwaarde van 45 dB(A). De maatregelen bestaan uit het gesloten houden van ramen en deuren, het toepassen van geluidsgedempte ventilatievoorzieningen (suskasten) en het verplaatsen van de ventilator of het toepassen van geluidsdemping.

De gemeente heeft ervoor gekozen uit te gaan van een 'rustige woonwijk in een stad' waarbij de grenswaarde op 50 dB(A) uitkomt. Gezien de aard van de omgeving wordt dit realistisch geacht. De grenswaarden worden in dat geval niet overschreden.

5.5 Riolering en waterhuishouding

Het bestemmingsplan heeft voor het overgrote deel een beheerskarakter. De gemeente heeft een strategie opgesteld in de vorm van het Gemeentelijk Rioleringsplan (maart 1997). In dit plan zijn maatregelen opgenomen voor onder andere de wijk De Hond/Bloemenwijk.

Één van de ambities uit dit rioleringsplan houdt in dat de vuilemissie uit overstorten van het rioolstelsel moet worden beperkt. Voor het district 'De Hond/Bloemenwijk' betekent dit het volgende:

'Op basis van de regenreeksberekeningen is gebleken dat dit stelsel bijna aan de basisinspanning voldoet. Indien er 5 ha van het afvoerend verhard oppervlak wordt afgekoppeld, wordt voldaan aan de basisinspanning. Gezien de samenstelling van de bodem waarin infiltratie moeilijk is en het feit dat er oppervlaktewater aanwezig is, verdient het aanbeveling om met name de oppervlakten af te koppelen waarvan het water rechtstreeks naar het oppervlaktewater kan worden geleid. Voor afkoppeling komen met name dakoppervlakten en wegen met een lage verkeersintensiteit in aanmerking. Uit een eind 1996 uitgevoerd onderzoek is gebleken dat het mogelijk is om circa 6,25 ha verhard oppervlak af te koppelen.'

Voor dit bestemmingsplan heeft dit geen directe gevolgen. Al het open water is als zodanig bestemd. Binnen de andere bestemmingen zijn bovengenoemde ambities te allen tijde realiseerbaar.

De watergang langs de Anthony van Lalainglaan en de Van Pallandtdreef is samen met de vijver bij het bejaardencentrum Elisabethhof opgenomen in de bestemming 'Water'.

De gronden met deze bestemming zijn primair bestemd voor waterafvoer en -berging. De aangrenzende groenzones zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'.

Door de uitvoering van de verschillende projecten in geheel Culemborg wordt in de periode tot en met 2010 in totaal circa 18,6 hectare verhard oppervlak afgekoppeld. Het vrijkomende afgekoppelde hemelwater mag in principe niet direct worden geloosd op het water van het waterschap. Bij afkoppelen hanteert Waterschap Rivierenland een verplichting voor het creëren van aanvullende berging. Het gaat hierbij om aanvullend berging, die in principe op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

Voor een beschrijving van de projecten wordt verwezen naar het 'Waterplan Culemborg 2004-2014'.

Waterplan Culemborg 2004-2014

Het Waterplan Culemborg is een gezamenlijk plan van de gemeente Culemborg en Waterschap Rivierenland, dat de volgende doelstelling heeft. Culemborg en Rivierenland willen met het Waterplan Culemborg een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen realiseren in de stad, dat een versterking is voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Het waterplan is in mei 2004 vastgesteld.

Voor de wijk Bloemenwijk is, met betrekking tot het watersysteem, het ambitieniveau 'Vasthouden' van belang. Dit is het hoogste ambitieniveau. Dit streefbeeld sluit het meest aan op de duurzaamheidsprincipes. Het wateroverschot wordt zo lang mogelijk vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd en is erop gericht geen gebiedsvreemd water in te laten.

Met betrekking tot de (afval)waterketen geldt voor het plangebied het ambitieniveau 'meer brongericht'. Dit is wat einddoel betreft vrijwel gelijk aan het bestaande beleid.

In een informeel overleg is het plan aan de Oostersingel met Waterschap Rivierenland besproken. Het waterschap hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- gronden die langer dan 5 jaar niet verhard zijn, mogen niet worden geteld als verhard oppervlak;
- 80-90% van de bedrijventerreinen mag worden meegeteld als verhard oppervlak;
- circa 50% van de tuinen bij de woningen is verhard oppervlak.

Daarnaast wil het waterschap graag het debiet van het water van de afgekoppelde daken, dat loost op de watergang langs de Oostersingel, berekend zien.

Ook de gemeente heeft uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn hierna weergegeven:

- De daken moeten afgekoppeld worden en niet rechtstreeks worden aangesloten op de riolering. Er moet nog nader overleg plaatsvinden over de soort en de kleur van de materialen voor afkoppelen.
- De gemeente stelt twee mogelijkheden voor voor het afkoppelen van de rijbaan. Indien de rijbaan en het parkeren wordt afgekoppeld dan dient een lamellenput te worden geplaatst, zo niet dan kan de rijbaan worden aangesloten op het vuilwaterriool.
- Het aanleggen van een drainagesysteem moet worden overwogen.

Voor de ontwikkeling is een berekening opgesteld, met inachtneming van de bovenstaande uitgangspunten. In de huidige situatie is circa 18.225 m² verhard en in de toekomstige situatie is circa 15.020 m² verhard oppervlak aanwezig. Het totale verharde oppervlak neemt dus af. Op dit moment is nog geen inzicht in het toekomstige hemelwatersysteem. Dit zal in een later stadium worden overlegd.

Het Waterplan 2004-2014 wordt in 2009 geactualiseerd aan de hand van de nieuwe ontwikkelingen. Ook het plangebied Oostersingel zal hierin meegenomen worden.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied De Hond/Bloemenwijk.

Tevens dient het bestemmingsplan ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten (de Wro en Bro zijn met ingang van 1 juli 2008 in werking getreden). Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008, versie 24 december 2008).

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wordt niet langer gesproken over voorschriften maar over planregels, vrijstellingen worden ontheffingen genoemd.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

6.2.1 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een kwastenfabriek, slijperij voor gereedschappen, opslag, meubelrestauratie, een meubelstofeerderij en detailhandel, allen uitsluitend ter plaatse van de desbetreffende aanduiding. Verder zijn de gronden onder andere bestemd voor productiegebonden detailhandel, bestaand wonen met bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.

De gebouwen moeten worden gerealiseerd in de aangegeven bouwvlakken. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage aangegeven.

6.2.2 Bedrijf - Tuincentrum

De voor 'Bedrijf - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuincentrumdoeleinden, detailhandel in bomen, planten en bloemen, detailhandel in tuinartikelen, dieren, dierverzorgingsproducten en aanverwante goederen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum uitgebreid', opslag en uitstalling, kantoor- en parkeerdoeleinden ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden, bedrijfswoningen en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.

De gebouwen moeten worden gerealiseerd in de aangegeven bouwvlakken. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage aangegeven.

6.2.3 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor onder andere groenvoorzieningen, bestaande nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bestaande parkeervoorzieningen en voorzieningen voor langzaamverkeer. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.4 Detailhandel

Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden met name bestemd voor detailhandel in antieke/tweede hands goederen en bestaand wonen met bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.

De gebouwen moeten worden gerealiseerd in de aangegeven bouwvlakken. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage aangegeven.

6.2.5 Kantoor

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor kantoren en bestaand wonen met bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.

De gebouwen moeten worden gerealiseerd in de aangegeven bouwvlakken. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage aangegeven.

6.2.6 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor educatieve voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, bestaand wonen, sportvoorzieningen en bestaande nutsvoorzieningen.

De gebouwen moeten worden gerealiseerd in de aangegeven bouwvlakken. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage aangegeven.

6.2.7 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor met name voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden. Garageboxen zijn uitsluitend toegelaten ter plaatse van de desbetreffende aanduiding.

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

6.2.8 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor met name voorzieningen voor water en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterlopen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en duikers. keer en verblijf, parkeervoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.9 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde woningen, aaneengebouwde woningen en patiowoningen. Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan.

Ter plaatse van de betreffende aanduiding is lichte bedrijvigheid (tot en met categorie 2) en detailhandel toegestaan.

Binnen de bestemming zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het gebruik van de woning voor een aan-huis-verbonden beroep tot een maximum beroepsvloeroppervlak van 90 m².

6.2.10 Waarde - Archeologie 2

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden op de AMK terreinen en oude woongronden. Hierbij gelden stringente bepalingen wat betreft de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,3 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 100 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden. Alvorens een bouwvergunning af te geven kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel alsmede een sloopvergunningstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewerking en de aanleg van verhardingen en leidingen en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

6.2.11 Waarde - Archeologie 3

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden op de stroomruggen. Hierbij gelden stringente bepalingen wat betreft de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,3 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 500 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden. Alvorens een bouwvergunning af te geven kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel alsmede een sloopvergunningstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewerking en de aanleg van verhardingen en leidingen en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

6.2.12 Waarde - Archeologie 4

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van gebieden met middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Hierbij gelden beperkingen ten dienste van de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,5 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 1.000 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden. Alvorens een bouwvergunning af te geven kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel alsmede een sloopvergunningstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewerking en de aanleg van verhardingen en leidingen en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

6.2.13 Overige bepalingen

Naast de bestemmingen zijn in de planregels ook enkele inleidende, algemene en overgangs- en slotregels opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De financiële haalbaarheid heeft betrekking op het verhalen van kosten in het kader van grondexploitatie, de financiële haalbaarheid voor de gemeente en de kosten ten gevolge van tegemoetkoming in planschade.

Alleen ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied Oostersingel zijn er eventueel kosten in het kader van de grondexploitatie. Voor deze ontwikkeling is een anterieure grondexploitatieovereenkomst getekend tussen de gemeente en de Stichting KleurrijkWonen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro is een grondexploitatieplan derhalve niet noodzakelijk. Aangezien het een particulier initiatief betreft komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is het plan voor de gemeente Culemborg financieel haalbaar.

Ten aanzien van eventuele planschade is er met de Stichting KleurrijkWonen een planschadeovereenkomst getekend. Derhalve zijn er voor de gemeente Culemborg geen negatieve financiële gevolgen.

Het verhalen van kosten is dus anderszins verzekerd en er zijn dus geen financiële consequenties voor de gemeente Culemborg. Het plan is derhalve economisch haalbaar.

8 PROCEDURES

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Hond-Bloemenwijk' is conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de als bijlage toegevoegde 'Commentaarnota overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan De Hond-Bloemenwijk' zijn de ingekomen reacties samengevat en beantwoord. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan.

8.2 Inspraak

Het plan heeft overeenkomstig de inspraakprocedure ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden reacties in te dienen. In de als bijlage toegevoegde 'Commentaarnota overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan De Hond-Bloemenwijk' zijn de ingekomen reacties samengevat en beantwoord. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan.

In afwijking van de commentaarnota zijn voor een groot gedeelte van het plangebied aan de Oostersingel bestemmingen opgenomen die de realisatie van een nieuwe woonbuurt mogelijk maakt. Voor de gevestigde bedrijven aan de Tulpstraat is de bedrijvenbestemming gehandhaafd maar is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijven bestemming te wijzigen in bestemmingen die voltooiing van de nieuwe woonbuurt mogelijk maken. Afhankelijk van de ontwikkelingen met betrekking tot aankoop van de bestaande bedrijven is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te verschuiven van de reeds positief bestemde woningen in Straat A.

8.3 Vaststelling

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk' heeft van 11 juni 2009 tot 23 juli 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zeven zienswijze ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambthalfve aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan 'De Hond/Bloemenwijk' zijn de ingekomen reacties samengevat en beantwoord. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan.

De ambtshalve wijzigingen hebben, naast enkele tekstuele wijzigingen, grotendeels betrekking op het gebied van archeologie. De gemeente heeft, tijdens de opstelling van het bestemmingsplan, cultuurhistorisch beleid geformuleerd. Dit beleid is vertaald in voorliggend bestemmingsplan in zowel de toelichting, de regels als de verbeelding. Daarnaast is in de tussentijd het aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd. De conclusies zijn in de bestemmingsplantoelichting opgenomen en de rapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

8.4 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.

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

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

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

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

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

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