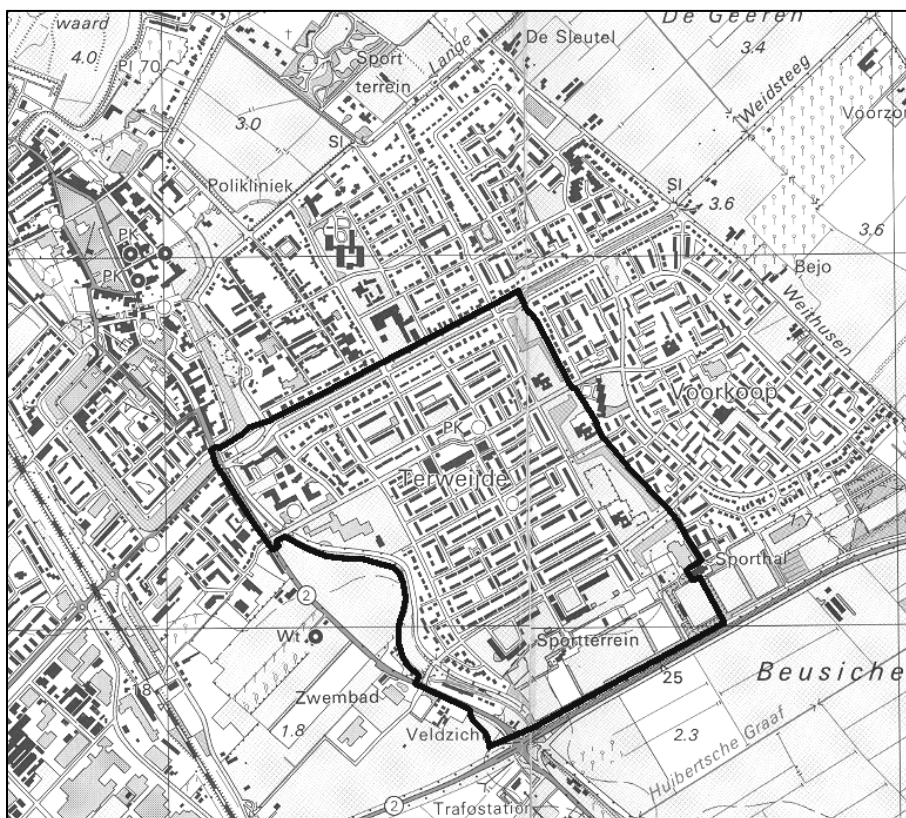


BESTEMMINGSPLAN TERWEIJDE

GEMEENTE CULEMBORG



Gemeente Culemborg

Bestemmingsplan Terweijde

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlage
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:

TOE01-CUL00033-01A
VOO01-CUL00033-01A
SVB01-CUL00030-01A
TEK01-CUL00033-01A
INS02-CUL00030-01D
RAO03-CUL00030-01A

Rosmalen, februari 2007

Vastgesteld: 8 februari 2007

INHOUDSOPGAVE

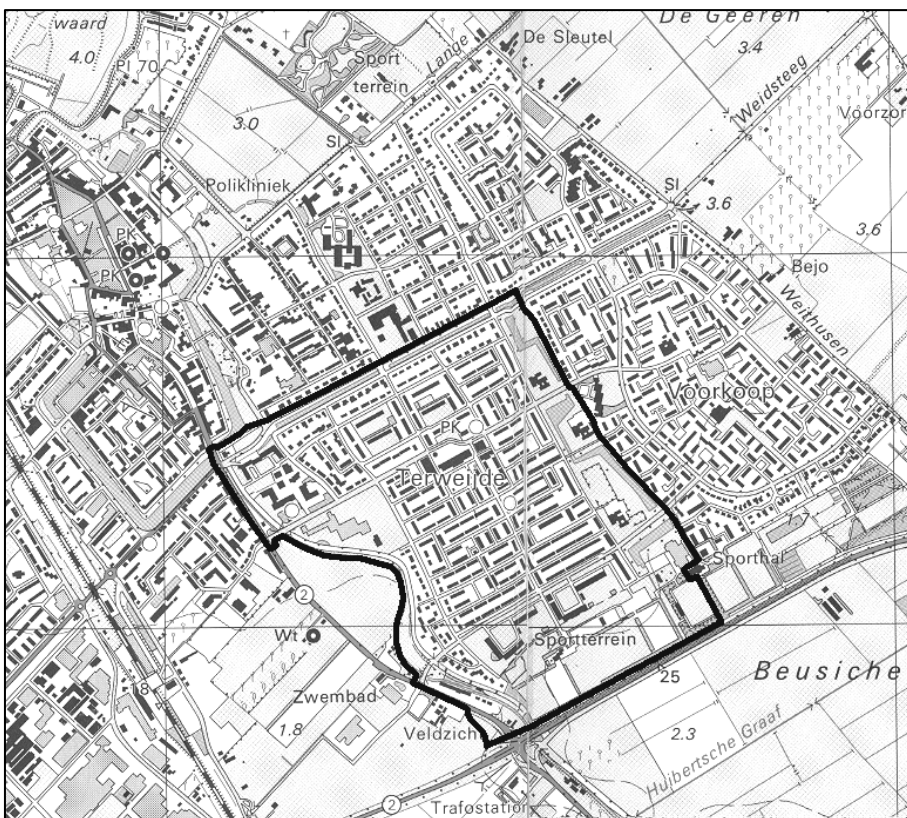
1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied: ligging en omvang	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	ANALYSE EN WAARDERING	3
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	3
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	7
2.3	Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden	11
3	ONTWIKKELINGEN BINNEN HET PLAN-GEBIED	13
3.1	Ontwikkelingsmogelijkheden	13
3.2	Kwalitatieve aspecten	14
3.3	Kwantitatieve/Programmatistische aspecten	16
4	PLANUITGANGSPUNTEN	17
4.1	Ruimtelijk	17
4.2	Functioneel	18
5	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	21
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	21
5.2	Externe veiligheid	21
5.3	Luchtkwaliteit	22
5.4	Bodemonderzoek	23
5.5	Riolering en waterhuishouding	24
6	DE BESTEMMINGEN	25
6.1	Algemeen	25
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	25
7	PROCEDURES	29
7.1	Vooroverleg	29
7.2	Inspraak	29
7.3	Vaststelling	29
7.4	Handhaving	29

Bijlagen:

Bijlage 1: Rapport akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan
Terweijde

Bijlage 3: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Terweijde (separaat)



Plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan Croonen Adviseurs is opdracht verleend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de wijk Terweijde, alsmede voor het daaraan voorafgaande traject van inventarisatie, analyse, beleidsformulering op hoofdlijnen, communicatie en dergelijke.

In 2001 is een startnotitie opgesteld, die de basis vormt voor het voorliggende bestemmingsplan 'Terweijde'. In de procedure tot het komen tot een bestemmingsplan zijn enkele beleidsaspecten geactualiseerd. In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met deze actualisatie.

Aanleiding voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is dat het vigerende bestemmingsplan zowel qua levensduur als inhoud sterk is verouderd. Gevolg hiervan zijn interpretatieproblemen, ongewenste ontwikkelingen en juridische problemen. Daarnaast heeft in de loop van de tijd een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, die afwijkend zijn van de bestemmingen in het vigerend plan. Een gehele actualisering is daarom wenselijk.

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

De wijk Terweijde is gelegen in het zuidoosten van Culemborg. Het plangebied grenst in het zuiden aan de provinciale weg N320, welke tevens de zuidelijke begrenzing van de gemeente vormt. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de waterloop 'De Meer' en aan de noordzijde door de Weidsteeg. De groenstrook met waterpartijen langs de Parklaan vormt de oostelijke begrenzing. Dit is tevens de grens met de wijk Voorkoop.

Het agrarisch gebied tussen de Meerkade en Rijksstraatweg is buiten het plangebied gehouden. Dit gebied valt binnen het bestemmingsplan 'Lanxmeer' dat door de gemeenteraad van Culemborg is vastgesteld d.d. 31 januari 2002 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 13 mei 2002.

De omvang van het plangebied is circa 1 km². Op de nevenstaande afbeelding is het plangebied aangegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2 vigeert het bestemmingsplan 'Ter Weijde 1983'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 29 september 1983 door de gemeenteraad van Culemborg en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 18 juli 1985.

Ten behoeve van de apotheek op de hoek Griegstraat/Beethovenlaan is in mei 1995 het herzieningsplan 'Ter Weijde 1983, gedeeltelijke herziening 1995-I' opgesteld. Dit herzieningsplan is vastgesteld d.d. 30 november 1995 en goedgekeurd d.d. 4 juli 1996. Deze apotheek is inmiddels elders in de wijk gevestigd.

1.4 Leeswijzer

De 'Startnotitie planherziening Terweijde' is de basis voor het voorliggende bestemmingsplan 'Terweijde'. In de hoofdstukken 2 en 3 zijn de belangrijkste onderwerpen uit de startnotitie opgenomen. Het betreft de functioneel- en stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering van het plangebied en de ontwikkelingen binnen het plangebied.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de planuitgangspunten uit de startnotitie 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 gevolgde procedures.

2 ANALYSE EN WAARDERING

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

2.1.1 Bebouwd gebied

De bebouwing in de wijk Terweijde heeft overwegend een woonfunctie. Aan het Chopinplein, centraal in de wijk, ligt een winkelcentrum, dat een verzorgingsfunctie voor de wijk zelf heeft. Diverse maatschappelijke voorzieningen liggen verspreid in de wijk. Bedrijvigheid in het kader van de Wet milieubeheer komt op drie locaties in het plangebied voor.

Verspreid in de wijk staan diverse garageboxen. Deze garageboxen worden veelal gebruikt voor andere doeleinden dan parkeren, zoals voor opslag.

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

- bedrijven/kantoren;
- horeca;
- detailhandel (dagelijkse/niet-dagelijkse goederen);
- maatschappelijke voorzieningen;
- garageboxen.

Wonen

De alom vertegenwoordigde woonfunctie is niet op de functiekaart aangegeven. Binnen de wijk is een grote differentiatie aan woningtypen aanwezig. In de Componistenbuurt ligt het accent op koopwoningen in een groene omgeving. In de Staatsliedenbuurt ligt het accent op huurwoningen, waarvan de meeste in bezit zijn van de woningbouwvereniging BetuwsWonen. Voor deze woningen is een Plan Strategisch Voorraadbeleid opgesteld, waarvan de hoofdpunten in de startnotitie zijn weergegeven. Daarnaast is dit gebied opgenomen in het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing. In het hoofdstuk 'Ontwikkelingen binnen het plangebied' wordt hier nader op ingegaan.

In de Staatsliedenbuurt is het overgrote deel van de woningen in het bezit van BetuwsWonen, evenals de daarnaast gelegen flats MLK en Gandhi. Voor een groot deel van de woningen worden of zijn plannen ontwikkeld om de kwaliteit van wonen te verbeteren en de woningvoorraad te differentiëren, zodat alle leefstijlen zich thuis kunnen voelen in Terweijde. Plannen variëren van een totale transformatie van een wooncomplex, zoals de Kleine MLK-flat, het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving en het verfraaien van de woningen, zoals bij de platte daken woningen tot het verbeteren van de woonomgeving bij de Parklaanflats. Tot slot wordt er veel aandacht besteed aan het betrekken van bewoners bij het beheer van woning en woonomgeving.

Bedrijven/kantoren

In het plangebied zijn drie bedrijven gevestigd. Aan de Rijksstraatweg/hoek Beethovenlaan is een tankstation gevestigd dat LPG verkoopt. Aan de Händellaan is een tankstation zonder LPG gesitueerd. In het zuidelijk deel van het plangebied aan de Rijksstraatweg is een garagebedrijf aanwezig.

Voor de ontwikkelingen op het terrein van het woonzorgcomplex moet rekening worden gehouden met het tankstation dat LPG verkoopt. De ligging van de overige twee bedrijven binnen het plangebied is geen probleem zolang deze qua aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving.

Aan De Raaf is een kantoor van de ING-bank gesitueerd met appartementen op de verdieping. Naast de ING-bank zijn er nog enkele andere kleine kantoren op de begane grond gevestigd.

Aan het Griegplein is een kantoor gevestigd boven winkelpanden. Ook hier zijn appartementen op de verdieping aanwezig.

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.

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 verkeersaantrekkende 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 ontlooiingsruimte wordt gecreëerd en de woonomgeving wordt verlevendigd.

Het bestemmingsplan kan het huidige gebruik door bedrijven niet tegengaan. In aansluiting op de bestaande situatie zijn de twee tankstations en het garagebedrijf bestemd tot 'Bedrijven'.

Horeca

In Terweijde zijn twee horecagelegenheden gevestigd. Aan het Chopinplein zijn een cafetaria/petit restaurant en een eetcafé gevestigd. De locatie van deze horecagelegenheden is gunstig, op het plein voor het winkelcentrum. De horecagelegenheden leveren geen overlast op binnen het plangebied.

Zolang de aard en uitstraling van de horecavestiging past bij de in de directe omgeving aanwezige functies, bepaalt ook horeca de sfeer en levendigheid van een wijk.

Bij de horecavestiging is momenteel voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Uitbreiding van het aantal horecavestigingen is niet gewenst. De twee horecagelegenheden zijn opgenomen in de bestemming 'Gemengd gebied'. Binnen deze bestemming is alleen de bestaande hoofdfunctie toegestaan. Nieuwvestiging is toegestaan door middel van vrijstelling. Hier zijn echter voorwaarden aan verbonden.

Detailhandel

Alle winkels (dagelijks en niet-dagelijks) zijn in de huidige situatie in het winkelcentrum aan het Chopinplein gelegen (zie kaart 'Functies bebouwd gebied'). Hier zijn gevestigd: twee supermarkten, een postkantoor, een bakker, een drogisterij, een groenteboer, een kapper, een slijterij, een bank, een bloemist, een opticien en een mediazaak. Het winkelcentrum heeft een verzorgingsfunctie voor de wijk zelf.

Één van de gemeentelijke uitgangspunten is het creëren van een aantrekkelijk (winkel)centrum, tevens 'hart van de wijk'.

Hierbij kan onder andere worden gedacht aan een divers aanbod van zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel.

Nieuwvestiging van winkels is mogelijk gemaakt ter plaatse van de bestaande winkels en maatschappelijke voorzieningen in de directe omgeving (geconcentreerd) van het Chopinplein. Hiertoe is in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd gebied' opgenomen. Binnen deze bestemming is onderlinge functieruil mogelijk.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied is een groot aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

Maatschappelijke voorzieningen zijn centraal in de wijk en aan de randen gesitueerd.

Aan het Chopinplein staan het wijkcentrum en een apotheek. Aan de Terweijdelaan is de Molukse kerk gevestigd.

In de oostelijke groenzone liggen een wijkcentrum, twee basisscholen en een sporthal.

Aan de westrand van de wijk liggen een middelbare scholengemeenschap, een kerk, een kinderdagverblijf en een woonzorgcomplex.

Aan de zuidrand van de wijk ligt een zone met sportvelden (o.a. voetbal, hockey, tennis).

Zoals onder 'detailhandel' al is vermeld is het creëren van een aantrekkelijk (winkel)centrum/'hart van de wijk' één van de gemeentelijke uitgangspunten. Het wijkgebouw zal moeten gaan dienen als ontmoetingsplaats en sociaal cultureel centrum.

Voor het KWC-terrein is een plan opgesteld voor woningbouw. In het hoofdstuk 'Ontwikkelingen' wordt hier nader op ingegaan. Het plan is als directe bouwmogelijkheid opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het wijkcentrum en de apotheek nabij het Chopinplein zijn bestemd als 'Gemengd gebied'. Door de huisvesting van andere functies toe te staan is het behoud van deze gebouwen gewaarborgd.

Alle overige voorzieningen functioneren nog als zodanig. Voor zover op dit moment bekend is, zijn er hiervoor op korte termijn geen ontwikkelingen in de zin van functieverandering te verwachten. De betreffende voorzieningen zijn in het bestemmingsplan dan ook positief bestemd.

In aansluiting op de seniorenwoningen in de kleine MLK- en Gandhi-flats ligt het in de bedoeling zorgvoorzieningen op te nemen in de begane grondlaag van de twee flats.

Garageboxen

Verspreid over de wijk komen diverse garageboxen voor. Deze zijn onder andere te vinden aan de Troelstraplaats en Aalbersestraat. Deze garageboxen worden veelal gebruikt voor andere doeleinden dan parkeren, zoals voor opslag.

De garageboxen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'garagebox'. 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.

De garageboxen aan de Troelstraplaats vallen binnen het OSV-gebied Staatsliedenbuurt. Mede in het kader van de stedelijke vernieuwing is gezocht naar een mogelijke nieuwe functie van dit gebied. Hierbij kwam de mogelijkheid voor invulling met seniorenwoningen naar voren. In het hoofdstuk 'Ontwikkelingen binnen het plangebied' wordt hier verder op ingegaan.

2.1.2 Onbebouwd gebied

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

Verkeer

De wijk Terweijde wordt aan de westzijde ontsloten door 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.

Aan de noordkant wordt de wijk op twee plaatsen, ter hoogte van de Händellaan en de Parklaan, ontsloten door de Weidsteeg. Ook de Weidsteeg is een hoofdontsluiting van Culemborg.

Verder heeft de wijk verbindingen met de naastgelegen wijk Voorkoop. Door de groenzones rond de wijk lopen langzaamverkeersroutes.

De entrees tot de wijk en de hoofdwegenstructuur in Terweijde 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. Nabij het winkelcentrum zijn plateaus aangebracht die de automobilist moet wijzen op de overwegende verblijfsfunctie ter plaatse. Daarnaast zijn nog enkele plateaus aangelegd op plekken waar met name de automobilist wordt gedwongen attent te zijn op andere verkeersstromen: toegangen tot wijken en kruisingen met langzaamverkeersroutes. Ook zijn er verkeersdrempels in enkele straten aangebracht, die dienen als verkeersremmer.

In het kader van het verkeersbeleid is een uitwerkingsplan 'verkeer' opgesteld (geaccordeerd door burgemeester en wethouders d.d. januari 2001). Voor Terweijde zijn de volgende zaken van belang:

- ombuiging oostwestontsluiting naar noordzuidontsluiting;
- aansluiting Poelslaan en de N320;
- oostwestgerichte fietsroute;
- herinrichting aantal straten in het kader van het 30 km/u-regime.

In de gezamenlijke verkeersnotitie 'Aansluiting Culemborg op N320' (versie 1.1, 8 januari 2001) van de provincie Gelderland en de gemeente is uiteengezet hoe de gemeente haar ambities op het gebied van verkeer in de stad wil verwezenlijken. Vanuit een totaalvisie op de gewenste verkeersstructuur wordt ingezoomd op de N320 en de daar te nemen maatregelen.

Uitgangspunt van de gemeente is de (verblijfs)kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen door verbetering van de inrichting, beter onderhoud en beheer. Dit dient onder andere plaats te vinden rond het winkelcentrum en de woonstraten in Staatsliedenbuurt.

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 en verblijf' 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.

De aansluiting op de N320 is vooralsnog niet opgenomen in voorliggend plan.

Openbaar groen/speelplekken

Terweijde is in drie karakteristieken te delen. Het deel ten noorden van het Chopinplein heeft een formele opzet met grote open ruimten. Door de omvang zijn het niet erg aantrekkelijke speelplekken, desondanks bieden ze veel speelgelegenheid.

Ten zuiden van het Chopinplein zijn de straten smaller en zijn er minder grote ruimten. Maar ook dit deel kenmerkt zich door extra ruimten, hierop zijn formele speelplaatsen aangelegd.

Ten zuiden van de Van Limburg Stirumstraat staan de flats Gandhi en Martin Luther King met grote velden rondom.

Vrijwel alle informele speelruimten zijn gelegen in de groene flanken van de wijk, langs de Meerkade, de sportveldenstrook en de parkstrook.

Terweijde heeft momenteel tien formele speelplekken. Enkele zijn recent heringericht, anderen zijn verwaarloosd. De meeste zijn ingericht voor zowel de jongste als de middelste leeftijdsgroep.

In het speelruimteplan is aangegeven dat speelplekken dienen te worden heringericht. De oversteekbaarheid van wegen in de buurt van speelplekken dient te worden verhoogd.

Gestreefd dient te worden naar een hoge natuurwaarde van het groen. Bij de aanleg en beheer dient hier rekening mee te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is een algemene bestemming 'Verkeer en verblijf' 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

Terweijde kan gekarakteriseerd worden als een typische woonwijk uit de jaren 60. Een rechthoekig stratenpatroon, gericht op een goede bereikbaarheid per auto. Royale wegprofielen met een strooksgewijze opzet (voetpad, parkeren, rijbaan, groen, voetpad), royale groenstructuren en scheiding van functies. Er is weinig differentiatie binnen de bebouwing. De bebouwing komt overwegend voor in grote dichtheden (grote kwantiteit om te voldoen aan de vraag in het kader van de wederopbouw): veel rijtjeshuizen en gestapelde bebouwing.

2.2.2 Bebouwing

Het gebied tussen Ravelijnstraat, Parklaan, Van Limburg Stirumstraat en Bachlaan/Schaepmanlaan bestaat in hoofdzaak uit rijenwoningen. De bebouwingsdichtheid in dit gebied is hoog.

Afwisseling in dit gebied wordt gevormd door het voorzieningencluster rond het Chopinplein, dat gedomineerd wordt door een galerijflat boven de winkels, en drie clusters seniorenwoningen (twee aan de Debussystraat en een aan de Van der Duyn van Maasdamstraat).

Langs de randen van de wijk bestaat meer afwisseling in de bebouwing. De bebouwingsdichtheid is daar lager.

Tussen de Ravelijnstraat en de Weidsteeg liggen vooral halfvrijstaande woningen. Aan de Ravelijnstraat zelf zijn twee flats met vier woonlagen gesitueerd.

Tussen de Bachlaan en de Meerkade liggen voorzieningen die zich door hun grotere schaal duidelijk onderscheiden van de woonbebouwing in de wijk. Meer naar het zuiden ligt ten westen van de Schaepmanlaan een gebied met bungalows.

De zuidkant van de wijk wordt gedomineerd door de Martin Luther Kingflat en de Gandhiflat, galerijflats in 4 en 6 woonlagen op een onderbouw.

De Parklaan kent aan de oostzijde voorzieningen in één bouwlaag in het groen. Aan de westzijde worden de rijenwoningen afgewisseld door portiekflats in 4 bouwlagen.

Geconstateerd kan worden dat de variatie in bebouwing met name in het gebied tussen Chopinplein en Van Limburg Stirumstraat beperkt 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 hard straatbeeld, waar het parkeren (vanwege de hoge bebouwingsdichtheid) een belangrijke rol in speelt.

Voor het KWC-terrein is een plan opgesteld. In het hoofdstuk 'Ontwikkelingen' wordt hier nader op ingegaan.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn bebouwingsgrenzen en bebouwingsvlakken opgenomen. (Hoofd)gebouwen mogen uitsluitend achter deze grenzen en binnen de vlakken worden opgericht.

2.2.3 Verkeers- en verblijfsruimten

De wijk Terweijde is gelegen in een rechthoekig raam van wegen, die langs de rand lopen. Twee wegen zijn aan te merken als de hoofdverbindingswegen. Deze wegen zijn:

- langs de westrand de Rijksstraatweg, een van de belangrijkste toegangswegen tot de oude stad van Culemborg. Deze weg onderscheidt zich met name door de opeenvolging van rotondes, waar zijwegen aansluiten en door het feit dat het een oude lintbebouwde structuur is.
- langs de noordrand de Weidsteeg, die gekenmerkt wordt door de brede rechtlijnige groenstrook met water in het midden.

Twee wegen uit de rechthoek maken deel uit van de wijk Terweijde. Dit zijn:

- langs de oostzijde de Parklaan, gekenmerkt door dubbele bomenrijen en royaal water aan de oostzijde en op regelmatige onderlinge afstand gesitueerde portiekflats aan de westzijde.
- langs de zuidzijde de Van Limburg Stirumstraat, gekenmerkt door royaal groen aan de zuidzijde waarin twee flats en de sportvelden zijn gesitueerd.

Binnen het rechthoekige raamwerk van wegen liggen de woonstraten, eveneens in een rechthoekig patroon. Er zijn geen doodlopende wegen. De wegenstructuur van de wijk is dan ook als helder en overzichtelijk aan te merken.

Uitgangspunt van het gemeentelijke verkeersbeleid is het verkeer in oost-westrichting aan banden te leggen (met name de Weidsteeg). De oost-westgerichte ontsluiting dient derhalve te worden omgebogen naar een noord-zuidgerichte ontsluiting.

Eén van de middelen om dit te realiseren is een extra aansluiting op de N320 ter hoogte van de Poelslaan. De oost-westgerichte structuur kan behouden blijven voor fietsroutes.

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

De verkeersverbinding met de N320 is vooralsnog niet opgenomen binnen dit plan.

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

Verbetering van de inrichting van de openbaar ruimte is mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer en verblijf'.

2.2.4 Openbaar groen/speelplekken

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

- Aan de noordzijde 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 oostzijde ligt een brede groenzone met diverse maatschappelijke voorzieningen. De dubbele bomenrijen langs de Parklaan en het water dat zich tussen de bebouwing doorslingert en dat zich plaatselijk verbreedt vormen hier de grote kwaliteiten.
- Aan de zuidzijde is het groen meer open van karakter. Hier liggen de MLK-flat en de Gandhiflat en zuidelijk daarvan de sportvelden. Water loopt aan de zuidrand en is hier niet echt beleefbaar. Het water heeft hier vooral een bergingsfunctie.
- Aan de westzijde ligt de 'Meer'. Tussen de meanders van de Meer en de Rijksstraatweg ligt een open groenzone, die in breedte varieert. Langs de Meer loopt een fietspad, dat vanuit Terweijde alleen bereikbaar is via de Van Limburg Stirumstraat en Beethovenlaan en via paden vanaf Achter de Raaf. Vanuit het woongebied is deze mooie route bereikbaar via de langzaam verkeersverbinding ter hoogte van het Falconet.

De wijk zelf wordt doorkruist door drie routes met groene wegprofielen.

Van noord naar zuid vormen de Mendelssohnlaan/Middelcoopstraat en Bachlaan/Schaepmanlaan groene routes. Van west naar oost zijn dit de Van Limburg Stirumstraat en de Debussystraat.

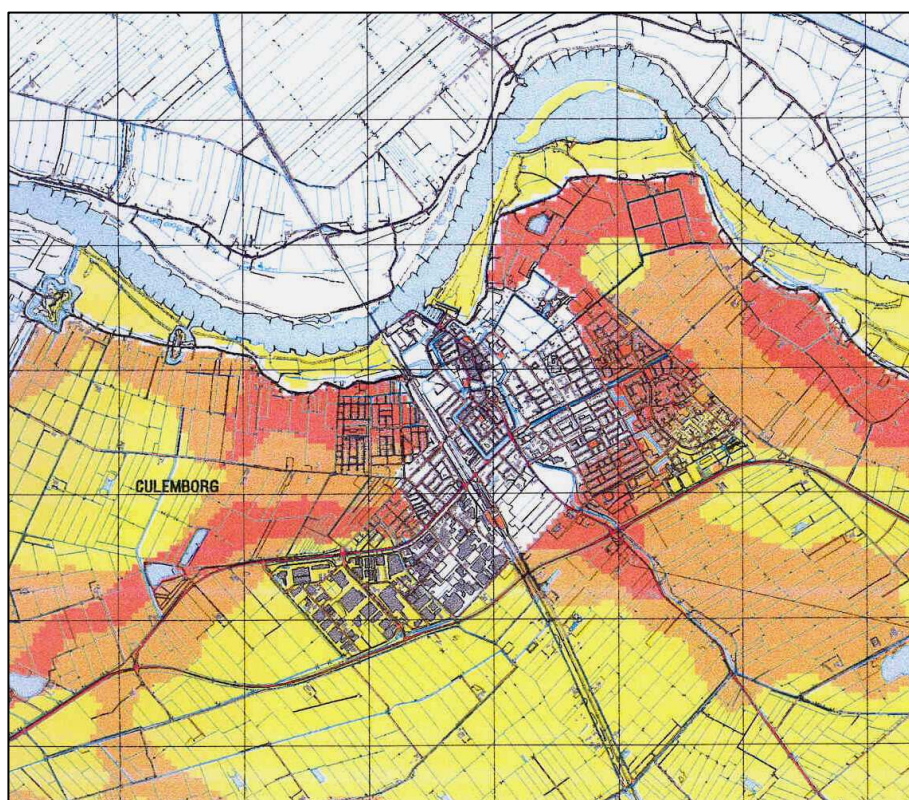
Door hun brede, groene profielen onderscheiden deze straten zich van de overige straten in de wijk en vormen zij belangrijke herkenbare lijnen.

De groene buitenranden dienen als een te handhaven en mogelijk te versterken kwaliteit te worden beschouwd. Ditzelfde geldt voor de drie groene routes door de wijk. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan de verbindingen met het landschap aan de zuidzijde.

Het karakter van de wijk kan, ondanks de al aanwezige groene randen, groener. Binnen de groenstructuur moet een samenhang worden gecreëerd.

De bestaande groenelementen zijn positief en beschermend bestemd.

Binnen de bestemming 'Verkeer en verblijf' is een groene inrichting van de openbare ruimte mogelijk. De kwaliteit van het groen kan niet worden geregeld in dit bestemmingsplan.



Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) Provincie Gelderland

2.3 Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden

2.3.1 Monumenten

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

2.3.2 Cultuurhistorische waarden

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de provincie Gelderland zijn de cultuurhistorische verwachtingswaarden in en rond Culemborg aangegeven. De omgeving van het plangebied en een deel van het plangebied zelf hebben een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Van het overige deel van het plangebied is niet bekend wat de verwachtingswaarde is.

Terweijde is aangelegd in de polder Voorkoop, zoals de naam al aangeeft een cope-ontginning, daterend uit de 13^{de}/14^{de} eeuw. Het gebied maakte oorspronkelijk deel uit van het graafschap Buren. Van het zo kenmerkende slagenlandschap dat dit type ontginningen eigen is, is niets herkenbaars overgebleven. Afgezien van enige agrarische bebouwing op de koppen van de kavels (langs de ontginningsbasis, i.c. de kade langs De Meer) is Voorkoop altijd onbebouwd, want bestaande uit akkerland en later weilanden, gebied geweest. Van de historische agrarische bebouwing is op de dag van vandaag niets overgebleven.

De Meer is de waterloop van waaruit een belangrijk deel van het grondgebied van de gemeente Culemborg is ontgonnen. Na een paar kleine vroeg-middeleeuwse ontginningen, is de eerste grote ontginning vanuit de Meer tot stand gekomen. De perceelsindeling is gegraven vanuit de Meer. Langs de Meer is een kade opgeworpen van waaruit de percelen bereikbaar waren en waar nutsbebouwing werd neergezet. Aan de achterzijde van de percelen is de Lanksmeerse wetring gegraven.

Later was de Meer voor het middeleeuwse Culemborg van belang voor het transport van goederen en vooral agrarische producten. De Lek was grote delen van de Middeleeuwen slecht bevaarbaar, zodat de Meer de belangrijkste vaarweg was. Bij de omwalling in de 14^{de} eeuw is de Meer vergraven tot de zuidelijke en oostelijke stadsgracht. De slinger in het verloop van de singels komt voort uit de oorspronkelijke loop van de rivier.

Ook later blijft de Meer van belang als verbinding tussen de Lek en de Linge en voor de aanvoer van agrarische producten uit de omgeving. Daartoe is er een haventje geweest op de plaats waar de Meer de Weidsteeg kruist.

De Meer is dus van groot cultuurhistorisch belang, evenals de resten van de kade en het jaagpad. Eveneens van groot belang is de ontginningsstructuur, haaks op de Meer.

In het verleden (ongeveer 35 jaar geleden) zijn er op de oeverwal van het riviertje De Meer in het zuidwestelijke deel van het plangebied sporen gevonden van een nederzetting uit de Romeinse periode. Een deel van het bijbehorende grafveld is onlangs aan de andere kant van De Meer, op Caetshage, blootgelegd (dit gebied ligt echter buiten het plangebied).

In het gebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Uitzondering op deze constatering vormt het voormalige keuterijtje in de oksel van de kruising N320 en Rijksstraatweg, gelegen aan de Rijksstraatweg 14.

Bij ontwikkelingen in een gebied met middelhoge tot hoge verwachtingswaarden zou in principe nader onderzoek plaats moeten vinden naar de aanwezigheid van eventuele cultuurhistorische en archeologische resten. De gebieden waarvoor ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen zijn reeds bebouwd. De gronden zijn dusdanig geroerd dat mag worden aangenomen dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Derhalve wordt een archeologisch onderzoek ter plaatse van de bouw mogelijkheden niet noodzakelijk geacht.

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 en detailhandel) voldoende ruimte wordt gegeven.

In deze paragraaf wordt een opsomming gemaakt van de op handen zijnde ontwikkelingen in Terweijde. De tot nu toe bekende plannen voor de ontwikkeling van de Staatsliedenbuurt, flatgebied, KWC-terrein en Troelstraplaats zijn in het voorliggende plan verwerkt.

Staatsliedenbuurt, flatgebied Gandhi en MLK en sportvelden

In het kader van het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing (OSV) is voor het gebied Terweijde Zuidoost, oftewel de Staatsliedenbuurt en het Gandhi- en MLK-gebied, een visie op vernieuwing opgesteld.

Het streven is Terweijde Zuidoost een aantrekkelijke en leefbare wijk te maken met een aansprekende identiteit en een duidelijke uitstraling naar buiten toe. Een wijk met een herkenbare entree, met een representatieve rand en een goede afwisseling tussen open en gesloten ruimten. Een goed ruimtelijk ontwerp, een logische en veilige verkeersstructuur, een functionele verdeling van de openbare ruimten en het toevoegen van meer verschillende functies zijn nodig om uiteindelijk de gebruikswaarde, de belevingswaarde en toekomstwaarde van de wijk te verbeteren. Om dit te bereiken is een aantal actiepunten opgesteld. Als vervolgfase is de visie uitgewerkt in een wijkontwikkelingsplan, welke op dit moment voor de inspraakprocedure ter inzage ligt.

In aansluiting op de plannen voor de Staatsliedenbuurt en het Gandhi- en MLK-gebied wordt een visie ontwikkeld op het gebied van de sportvelden. Omdat de ontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn, zijn deze niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Herontwikkeling KWC-terrein

Ook het KWC-terrein is aangewezen als één van de gebieden die vallen onder het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing (OSV). Na de sloop van de noodlokalen en gymzaal van het Koningin Wilhelmina College is een groot deel van het terrein braak komen te liggen.

Omdat de nieuwe accommodatie van het KWC niet het gehele terrein beslaat, is besloten het overige deel in te vullen met woningbouw. Hiervoor is een (stedenbouwkundig) plan opgesteld.

Het inrichtingsplan is als directe bouwmogelijkheid opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Flats Kleine Martin Luther King (MLK) en Kleine Gandhi

De Kleine Gandhi-flat is reeds geheel gerenoveerd en geschikt gemaakt voor bewoning door ouderen, met een gemeenschappelijke ruimte in het onderhoud en een zorgpunt voor Zorgcentra De Betuwe.

Voor de kleine MLK is een soortgelijk plan in uitvoering genomen, ook hier met een aanbouw met nieuwbouwwoningen en toevoeging van functies in de onderbouw. Voor de aanpak van de grotere flats en het tussenin gelegen groengebied wordt komend jaar een visie ontwikkeld.

De uitbouwen zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Verder vallen de functies binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Wonen'. De zorgvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding binnen de bestemming 'Wonen'.

Platte daken woningen

Voor de woningen in het gebied met de herkenbare platte daken wordt samen met de bewoners een plan gemaakt dat gericht is op het verbeteren van het uiterlijk van de woningen, eventueel het uitbouwen van de kopgevels of het toepassen van erkers, het verbeteren en opnieuw inrichten van de woonomgeving en het vergroten van de differentiatie aan woningtypen.

Troelstraplaats en omgeving

De garageboxen aan de Troelstraplaats vallen binnen het OSV-gebied Terweijde zuid-oost. Mede in het kader van de stedelijke vernieuwing is gezocht naar een mogelijke nieuwe functie van dit gebied. Hierbij kwam de mogelijkheid voor invulling met seniorenwoningen en/of rugzakwoningen in combinatie met groen en speelvoorzieningen naar voren. Het project is nog niet concreet genoeg om direct op te nemen in het bestemmingsplan. Derhalve is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Overige aspecten als niet al te ingrijpende stedelijke vernieuwing kunnen plaatsvinden binnen de bestemmingen. De bestemmingsbepalingen zijn ruim en flexibel opgezet waardoor bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden.

3.2 Kwalitatieve aspecten

Visie 'Woon goed in Culemborg'

In april 2005 is het kwalitatief woningbouwprogramma 'Woon goed in Culemborg' gepresenteerd. In deze visie is het volgende over Terweijde opgenomen.

'In de wijk Terweijde is stedelijke vernieuwing aan de orde. De wijk kenmerkt zich door een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en een relatief sterke concentratie van niet-westerse allochtonen.

De bedoeling van de stedelijke vernieuwing in Terweijde is:

- voortzetting van de renovatie van de flats;
- verbetering van de woonomgeving;
- meer aanbod van verschillende soorten woningen: differentiatie!
- meer kwaliteit van de omgeving (groen, verkeersveiligheid);
- verbeteren van de waterhuishouding;
- betrekken van bewoners bij onder meer beheer van openbaar gebied.

Daarnaast is van belang dat de zorg en welzijnsvoorzieningen in Terweijde een functie gaan vervullen voor heel Culemborg Zuidoost (woonzorgzone).

Identiteit: jaren zestig, concentratie kansarme groepen, herstructurering aan de orde

Versterking van de sociale structuur en kwaliteit van de woon- en leefomgeving is direct aan de orde.

De snelle vergrijzing die in deze wijk zal optreden zorgt ervoor dat tijdig alternatieve, geschikte woningen toegevoegd moeten worden om de huishoudens op een adequate manier te huisvesten. Hierbij zal met name ook aandacht uit moeten gaan naar huisvesting van allochtone ouderen. In deze wijk is dat van groot belang.

Opplussen van de Martin Luther Kingflats is in principe mogelijk, maar gewaakt moet hier worden voor een te zware nadruk op zorgbehoevenden. visievorming zal in 2005 plaatsvinden.

Invulling woningbouwprogramma

In Terweijde is differentiatie van de woningvoorraad nodig. Dat vindt plaats door een samenspel van maatregelen:

- verkoop van huurwoningen door BetuwsWonen;
- eventueel toevoegen van comfortabele appartementen bij de MLK-flats;
- toevoegen van een woonvorm voor allochtone ouderen;
- woningen toewijzen aan starters.

Flankerend zal een scala aan inrichtings- en beheermaatregelen nodig zijn.

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 (o.a. 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 met de welstandsnota wordt aandacht 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 is nadrukkelijk vastgelegd. Daarnaast wil de gemeente komen tot meer hoogwaardige architectonische kwaliteiten van het woningbezit.

In het bestemmingsplan voor Terweijde 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.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor iedere gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

In de welstandsnota die voor de gemeente Culemborg is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. In de gebiedsuitwerking waar binnen Terweijde valt zijn de welstandsaspecten van de bebouwing beschreven.

Voor Terweijde is, naast een globale beschrijving, een kaart met bebouwingstypen opgenomen. 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 Terweijde 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/Programmatistische aspecten

In het kader van de visie 'Woon goed in Culemborg' is het volgende woningbouwprogramma opgesteld:

Terweijde	Totaal absoluut		Totaal	Bijzonderheden
	2005-2010	2010-2015		
Huur				
Betaalbaar	10	10	20%	Woongroep voor allochtone ouderen
Middelduur	5	5	10%	Grote huurwoningen
Duur			0%	Aantrekkelijke levensloopbestendige woningen
Totaal huur	15	15	30%	
Koop				
Sociaal (< 160.00)			0%	Doorstromers uit huursector Doorstromers/tweeverdieners
Middelduur (160.000-233.000)	22	22	45%	
Duur 1 (233.000-350.000)	13	13	25%	
Duur 2 (> 350.000)			0%	
	35	35	70%	
	50	50	100%	Alle woningen levensloopbestendig

4 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, zoals deze zijn geformuleerd in de startnotitie. Voor zover nodig en van belang voor het voorliggende bestemmingsplan 'Terweijde' worden de uitgangspunten toegelicht.

4.1 Ruimtelijk

- **Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: handhaven van de huidige orthogonale opzet en de groene flanken.**
- **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 (bebouwingsgrenzen), hoogte en typologie (open, halfopen en gesloten) van de bebouwing.

- **Nieuwbouw mogelijk maken binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuur, met behoud van de groengebieden zoals aangeduid op de inventarisatiekaart in de startnotitie.**

Het KWC-terrein aan de Beethovenlaan, waar de gemeente binnen de planperiode medewerking wil verlenen aan het realiseren van enkele woningen en een school, is als directe bouwmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan.

- **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 en verblijf'. Binnen deze bestemming is eventuele herinrichting van bestaande straten, groen e.d. mogelijk.

De doortrekking van de N320 en de aansluiting daarvan op de Poelslaan is vooralsnog niet opgenomen binnen het plan.

Daarnaast is structureel groen, zoals aangeduid op de inventarisatiekaart in de startnotitie, direct bestemd als 'Groen', teneinde de bestaande kwaliteiten te beschermen.

Parkeren dient niet plaats te vinden in het als structureel aangemerkte 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 (met uitzondering van concentratie detailhandel rondom Chopinplein).**
- **Behoud van de aanwezige winkels en horecavoorzieningen. Uitbreiding van het aantal horecavestigingen is ongewenst.**

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 zijn 'lichte bedrijvigheid' of 'bedrijfsmatige activiteiten' niet toegestaan.

Nieuwvestiging van winkels is mogelijk gemaakt ter plaatse van bestaande winkelfuncties en maatschappelijke functies in de directe omgeving (geconcentreerd) van het Chopinplein.

Bestaande bedrijven zijn positief bestemd. De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in Terweijde niet in negatieve zin beïnvloeden. Dit houdt in dat alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 rechtstreeks zijn toegelaten binnen de bestemming 'bedrijven'. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave januari 1999)' zijn indicatieve afstanden vermeld tot de woonfunctie ('rustige woonwijk'). In de onderstaande tabel staan deze indicatieve afstanden vermeld.

Categorie be- drijvigheid	Indicatieve afstand tot de 'rustige woonwijk' in meters
1	10
2	30

Bron: Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave januari 1999)

Binnen deze bestemming zijn ter plaatse van de twee benzinestations wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

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

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn als zodanig bestemd. De garageboxen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'garagebox'. Binnen deze bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om ander gebruik dan de stalling van auto's mogelijk te maken. Aan de Troelstraplaats is een specifieke wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Dit in verband met de realisatie van seniorenwoningen.

- **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 en verblijf' 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

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone (aandachtsgebied) heeft. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat gelegen is binnen deze zone is een akoestisch onderzoek vereist.

Uitzonderingen daarop zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt;
- gedezoneerde wegen via een vastgestelde geluidsniveaukaart.

De zone is aan weerszijde van de weg gelegen en heeft, afhankelijk van het aantal rijbanen en snelheid, een vastgestelde breedte vanuit de rand van de weg.

Voor de ontwikkelingen op het KWC-terrein geldt dat een akoestisch onderzoek vereist is. Voor de overige woningbouwmogelijkheden geldt dat deze binnen een 30 km-zone liggen en dat derhalve voor deze locaties geen akoestisch onderzoek hoeft te worden verricht.

Voor het onderzoek voor het KWC-terrein zijn de Rijksstraatweg en de Weidesteeg relevant. Voor de overige, in de omgeving van het bouwplan gelegen wegen, geldt een 30 km-zone.

Conform de Wet geluidhinder is, vanwege de mogelijkheid tot de bouw van woningen op de locatie Schubertstraat, het akoestisch onderzoek verricht.

Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de Rijksstraatweg en Weidesteeg te projecteren woningen, te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (art. 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de gevels van alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Derhalve zijn er geen akoestische belemmeringen voor het oprichten van woningen op deze locatie.

5.2 Externe veiligheid

Verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief LPG

Aan de Rijksstraatweg, nabij het KWC-terrein, is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd waar ook LPG wordt verkocht. Een LPG-tankstation als het onderhavige wordt, conform het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), aangemerkt als een categoriale inrichting.

Uit de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' blijkt dat de contour voor het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} op 110 m van het vulpunt gelegen is. Slechts wanneer in de milieuvergunning van het tankstation is vastgelegd dat de doorzet niet meer dan 1.000 m³/jaar mag bedragen is de 10^{-6} -contour op 45 m van het vulpunt gelegen. Voor het onderhavige tankstation is dit (nog) niet het geval.

In juni 2005 is een convenant gesloten tussen VROM en de LPG-branche over de sanering van risico's groter dan 10^{-6} .

Er wordt een aantal standaardmaatregelen toegepast om het risico van een ongeval te voorkomen (verbeteren vulslang, aanbrengen hittewerende coating op tankwagens, andere locatie vulpunt). Per 2010 moet elk LPG-tankstation voldoen aan de gestelde norm. VROM heeft in het convenant toegezegd gemeenten te vragen voor deze bedrijven een andere locatie aan te bieden indien ze niet op de huidige locatie door kunnen gaan. Gemeente Culemborg gaat mogelijke alternatieve locaties onderzoeken.

De gemeente start met de planuitvoering van het KWC-terrein nadat het LPG-verkooppunt is gesaneerd.

Op het bestemmingsplanniveau wordt in feite geen regeling gegeven ten aanzien van de milieuaspecten, anders dan het aangeven van een milieuzonering naar toegelaten milieucategorieën. De zorg voor het milieu valt onder de gevolgde procedures in het kader van de Wet milieubeheer. Door middel van de Wet milieubeheer wordt geregeld dat gevaar en hinder voor de omgeving zoveel mogelijk worden beperkt.

5.3 Luchtkwaliteit

Ter implementatie van de Europese richtlijn 1999/30/EG is in Nederland in 2001 het Besluit Luchtkwaliteit van kracht geworden. Inmiddels is dit besluit vervangen door het nieuwe 'Besluit Luchtkwaliteit 2005', hetwelk van kracht is geworden op 1 augustus 2005.

In het Besluit Luchtkwaliteit worden gemeenten gevraagd om de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Op grond van artikel 7 nemen bestuursorganen bij toepassing van wettelijke voorschriften het Besluit Luchtkwaliteit in acht. Zo dient ook bij onderhavig bestemmingsplan de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

Luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en plandrempels en alarmdrempels. Indien de grenswaarde niet wordt overschreden voldoet de luchtkwaliteit aan de wettelijke norm.

Om de luchtkwaliteit voor dit bestemmingsplan in beeld te brengen is met behulp van het Car II programma versie 4.0 een luchtkwaliteitsberekening gemaakt. De luchtkwaliteitsberekening geeft de jaargemiddelde achtergrondwaarden aan in 2010 voor het onderliggend bestemmingsplan.

Het resultaat van deze berekening is als volgt:

Stikstofdioxide (NO₂):

- jaargemiddelde achtergrondniveau (22 ug/m³).

Fijn stof (PM₁₀):

- jaargemiddelde achtergrondniveau (31 ug/m³);
- aantal overschrijdingen per jaar van de grenswaarde (40 ug/m³): 33.

Benzeen:

- jaargemiddelde achtergrondniveau (1 ug/m³).

Zwavedioxide (SO₂):

- jaargemiddelde achtergrondniveau (2 ug/m³);
- aantal overschrijdingen 24 uursgemiddelde (125 ug/m³): 0.

Koolmonoxide (CO):

- jaargemiddelde achtergrondniveau (750 ug/m³).

Benzeen (BaP):

- jaargemiddelde achtergrondniveau (0,3 ug/m³).

Voor genoemde berekeningen kunnen worden getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005 om na te gaan wat de luchtkwaliteit binnen het bestemmingsplan is.

Getoetst mag worden aan de waarden die gecorrigeerd zijn voor zeezout. Voor Culemborg mag volgens de meetregeling luchtkwaliteit 2005, 4 ug/m^3 worden afgetrokken van de berekende achtergrondconcentratie. Uit de toetsing blijkt dat geen grenswaarden worden overschreden uit het Besluit Luchtkwaliteit. De jaargemiddelde grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) is 40 ug/m^3 , de jaargemiddelde grenswaarde van NO_2 is 40 ug/m^3 en het aantal overschrijdingen van de daggemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) mag maximaal 35 zijn. Met name stikstofdioxide en fijn stof zijn bepalend voor de luchtkwaliteit binnen Culemborg.

Uit deze toets blijkt dat de grenswaarden van het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005' niet worden overschreden, waardoor aan de normen van dit besluit wordt voldaan. Dit betekent dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan. Daarnaast vinden er in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen plaats die de luchtkwaliteit negatief beïnvloeden.

5.4 Bodemonderzoek

Voor de (woning)bouwmogelijkheden die binnen het plangebied liggen, is op grond van de historische situatie niet te verwachten dat op voorhand sprake zal zijn van (ernstige) bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Vooraleer er kan worden gebouwd zal, op grond van de wettelijke verplichting daartoe volgens de bouwverordening, een nader onderzoek plaats moeten vinden in het kader van de bouwvergunningaanvragen. Daarmee is afdoende verzekerd dat geen nieuwbouw op eventueel toch nog verontreinigde grond kan plaatsvinden.

Op het KWC-terrein is in december 2003 door Oranjewoud een sanering van de bodem uitgevoerd. Aanleiding voor het uitvoeren van de bodemsanering op het terrein waren de resultaten van in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken. Als basis voor de uitgevoerde bodemsanering hebben de volgende rapporten gediend:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, voormalig KWC-terrein te Culemborg, Oranjewoud B.V., documentnummer 15009-109385, juni 2002;
- Saneringsonderzoek en –plan, voormalig KWC-terrein te Culemborg, Oranjewoud B.V., documentnummer 14734-118595, oktober 2002.

Uit deze onderzoeken bleek dat de grond en het grondwater ter plaatse van zowel de voormalige ondergrondse als bovengrondse HBO-tank en de omgeving hiervan, licht tot sterk verontreinigd waren met brandstofcomponenten. Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat ter plaatse sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uitgangspunt van de sanering is het verwijderen van de brandstofverontreiniging in zowel de vaste bodem als het grondwater tot gehalten beneden de streefwaarden voor minerale olie en vluchtige aromaten.

Na afronding van de bodemsanering is voldaan aan de saneringsdoelstelling (bron: Evaluatierapport, bodemsanering voormalig KWC-terrein te Culemborg, Oranjewoud B.V., documentnummer 19548-131517, december 2003).

De (woning)bouwmogelijkheid aan de Troelstraplaats is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het plan. In deze wijzigingsbevoegdheid is deze milieuhygiënische toets als voorwaarde opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat de resultaten van het bodem- en grondwateronderzoek bekend zijn.

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 ander de wijk Terweijde.

Één van de ambities uit dit rioleringsplan houdt in dat de vuilemissie uit overstorten van het rioolstelsel moet worden beperkt. Voor het district 'Terweijde' 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 oppervlakken af te koppelen waarvan het water rechtstreeks naar het oppervlaktewater kan worden geleid. Voor afkoppeling komen met name dakoppervlakken 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. Dit blijkt uit de doeleindenomschrijving bij diverse andere bestemmingen. Veelal is opgenomen dat ook 'waterhuishoudkundige doeleinden' zijn toegestaan binnen een bestemming. Hierbij kan ook gedacht worden aan bijvoorbeeld berging van water.

De Meer ligt in een brede groenzone aan de westzijde van het plangebied. De beek is 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'.

Voor het KWC-terrein, als één van de locaties voor herontwikkeling, zal in nauw overleg met het waterschap een integraal waterbeheersplan worden opgesteld als onderdeel van deze herinrichting. Gezocht zal worden naar mogelijkheden voor infiltratie en afkoppeling van hemelwater.

Bij raadsbesluit van 1 juli 2004 heeft de gemeente een waterplan voor de gehele gemeente opgesteld: 'Culemborg werkt aan water; Waterplan 2004-2014'. In dit waterplan zijn de ambities voor de toekomst geformuleerd en de daar bijhorende maatregelen. Voor de maatregelen die de komende 10 jaar dienen te worden uitgevoerd is een maatregelenplan opgesteld.

Door de uitvoering van de verschillende projecten in Culemborg wordt in de periode tot 2010 totaal circa 9,7 hectare verhard oppervlak afgekoppeld. Ook Terweijde zal een bijdrage aan deze opgave moeten leveren.

Het vrijkomende afgekoppelde hemelwater mag in principe niet direct worden geloosd op het water van het waterschap. Bij afkoppelen hanteert het Waterschap Rivierenland een verplichting voor het creëren van aanvullende berging, die in principe op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

Voor een beschrijving van de projecten wordt verwezen naar het waterplan.

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 de kom Terweijde.

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 op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

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 Wonen (artikel 4)

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woon-doeleinden in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde, aan-eengebouwde en gestapelde bebouwing. Zorgvoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart op de begane grond toegestaan en garageboxen zijn eveneens uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart toegestaan.

Onder stringente voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan.

Binnen de bestemming zijn vrijstellingmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep voor een grotere oppervlakte en lichte bedrijvigheid tot een maximum oppervlak van 90 m² en het gebruik van een garagebox voor een kantoor of praktijkruimte of kapsalon. Voorts zijn verstellingmogelijkheden opgenomen voor een overschrijding van het bebouwingsvlak en de overschrijding van de maximale (goot)hoogte ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende hoogte' op de plankaart.

6.2.2 Gemengd gebied (artikel 5)

De tot 'Gemengd gebied' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor detailhandelsdoeleinden, horecadoeleinden, commerciële dienstverlening, kantoordoeleinden, maatschappelijke voorzieningen en woondoeleinden welke rechtstreeks zijn toegestaan. Garageboxen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' op de plankaart toegestaan.

Onder stringente voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan.

Nieuwvestiging op begane grond van detailhandel, commerciële dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen is binnen de bestemming toegestaan.

Nieuwvestiging van wonen is als hoofdfunctie op de verdieping toegestaan.

Nieuwvestiging van horeca (categorie I, II en IV) is uitsluitend door middel van vrijstelling toegestaan. Binnen de bestemming is tevens een vrijstelling-mogelijkheid opgenomen ten behoeve van het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep voor een grotere oppervlakte tot een maximum oppervlak van 90 m².

6.2.3 Maatschappelijk voorzieningen (artikel 6)

De op de plankaart als 'Maatschappelijk voorzieningen' aangegeven gronden zijn bestemd voor educatieve voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen, religieuze voorzieningen, onderwijs voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

6.2.4 Bedrijven (artikel 7)

De op de plankaart als 'Bedrijven' aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsdoeleinden in de categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieucategorie 3' op de plankaart toegestaan. Binnen de bestemming zijn tevens twee verkooppunten voor motorbrandstoffen aanwezig, één met en één zonder LPG-vulpunt, welke uitsluitend ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart zijn toegestaan.

Binnen de bestemming zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in de doeleindenomschrijving toegelaten milieucategorieën en voor het toestaan van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'motorbrandstoffenverkooppunt met of zonder LPG' als ondergeschikte functie.

Tot slot zijn burgemeester en wethouders bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' van de plankaart wordt verwijderd nadat de bestaande bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd.

6.2.5 Kantoor (artikel 8)

De tot 'kantoor' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor kantoren en woondoeleinden op de verdieping.

Op de plankaart zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de nokhoogte op de plankaart aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

6.2.6 Sportvoorzieningen (artikel 9)

De op de plankaart als 'Sportvoorzieningen' aangegeven gronden zijn onder andere bestemd voor sportvelden, kleedlokalen en kantine, een tribune, clubgebouwen en speelterreinen/speelvelden.

Binnen de bestemming is één bebouwingsvlak opgenomen, buiten het bebouwingsvlak mogen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat het totaal oppervlak niet meer dan 5.000 m² mag bedragen.

6.2.7 Verkeer en verblijf (artikel 10)

De op de plankaart als 'Verkeer en verblijf' aangegeven gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van straten en erven, fiets- en/of voetpaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, (muziek)kiosk,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en voorzieningen ten behoeve van afvalverzameling. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart mag een loopbrug worden gebouwd. Verder mogen binnen de bestemming gebouwen worden opgericht met een maximaal oppervlak van 20 m².

6.2.8 Groendoeleinden (artikel 11)

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

6.2.9 Water (artikel 12)

De op de plankaart als 'Water' aangegeven gronden zijn bestemd voor waterberging, -aan en -afvoer, waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen en bruggen ten behoeve van het verkeer.

6.2.10 Nutsvoorzieningen (artikel 13)

De op de plankaart als 'Nutsvoorzieningen' aangegeven gronden zijn bestemd voor nutsdoeleinden ten dienste van energie- en telecommunicatievoorzieningen.

7 PROCEDURES

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Terweijde' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de als bijlage 2 toegevoegde 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Terweijde' zijn de ingekomen reacties samengevat en beantwoord. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan.

7.2 Inspraak

Het plan heeft overeenkomstig de inspraakprocedure ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden reacties in te dienen. In de als bijlage 2 toegevoegde 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Terweijde' zijn de ingekomen reacties samengevat en beantwoord. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan

7.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de vaststelling van 14 september 2006 tot en met 25 oktober 2006 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn eenentwintig zienswijzen binnen gekomen. In de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Terweijde (separate bijlage) worden de zienswijzen samengevat weergegeven en is aangegeven of deze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, wordt doorgevoerd.

7.4 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 voorschriften opgenomen, die zijn op te splitsen in bebouwings- en gebruiksvoorschriften.

In de bebouwingsvoorschriften 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.

Gebruiksvoorschriften zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksvoorschriften is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

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

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