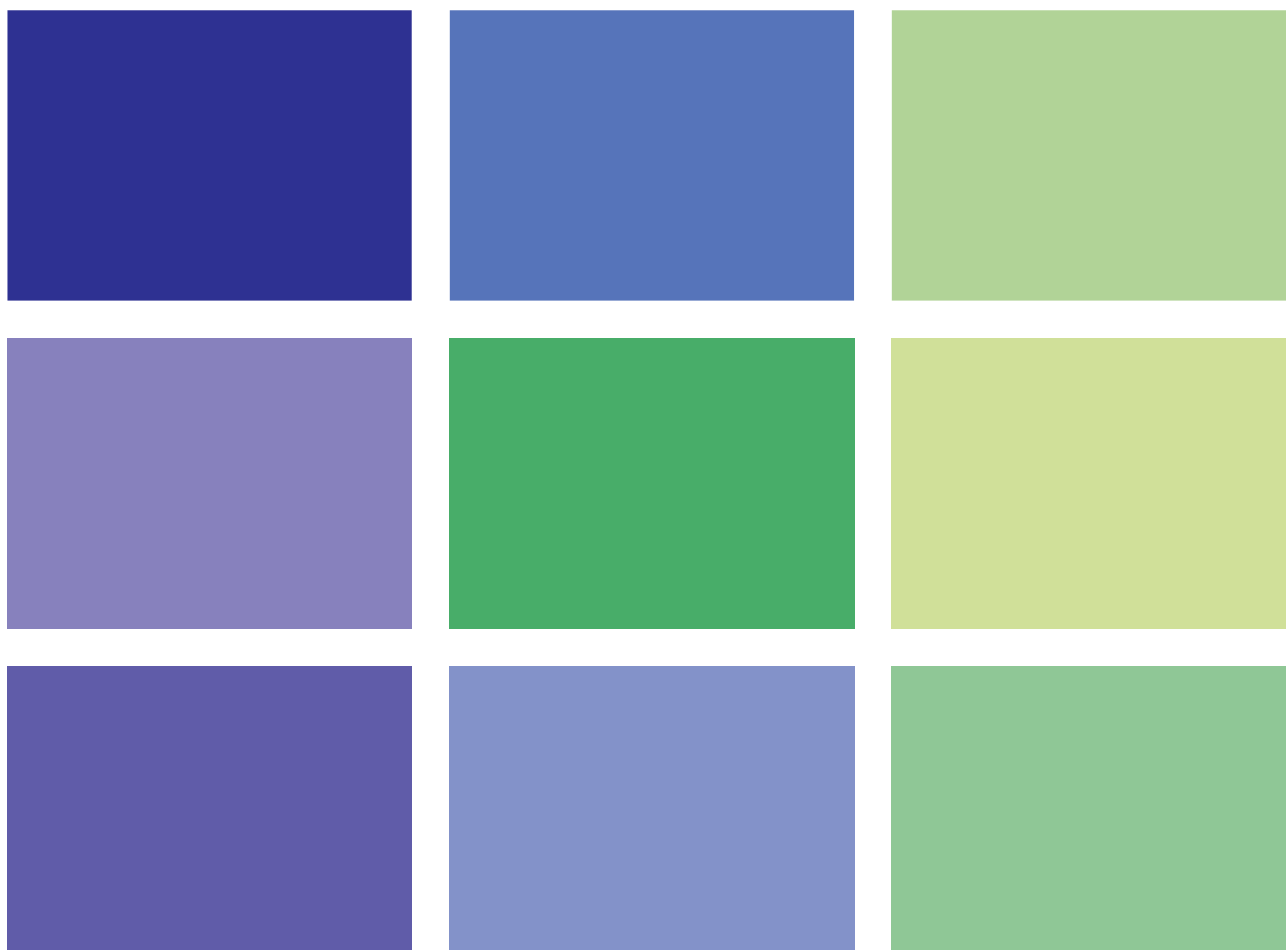


Bestemmingsplan

Parijsch - Zuid, 1^e herziening

**Ontwikkeling Rietveldseweg /
Citroenvlinderweg**

Gemeente Culemborg



Bestemmingsplan

Parijsch - Zuid, 1^e herziening

Ontwikkeling Rietveldseweg/ Citroenvlinderweg

Gemeente Culemborg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum vaststelling:

19 maart 2015

Identificatienummer:

NL.IMRO.0216.BP1EHERZPARIJSCHZ-VG01

Inhoud

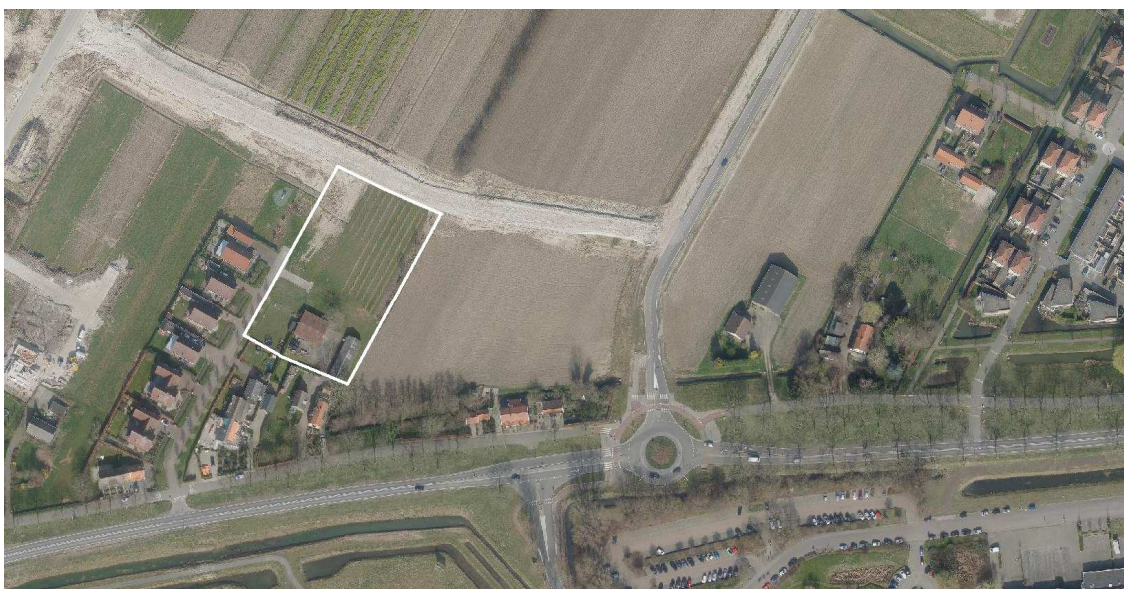
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Ontwikkeling Parijsch - Zuid	3
2.2	Regeling Citroenvlinderweg / Rietveldseweg bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid'	4
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	6
3	Uitvoerbaarheid	8
3.1	Beleidskader	8
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	8
3.3	Financiële haalbaarheid	12
3.4	Maatschappelijke haalbaarheid	13

Bijlagen

- Rapport 'Verkennd bodemonderzoek aan de Rietveldseweg nabij huisnr. 12 en 13 te Culemborg', documentnr. 14P001011-adv-01, 17-9-'14, Inpijn-Blokpoel Milieu B.V.
- Notitie onderzoek Flora en Fauna Rietveldseweg 12 te Culemborg d.d. 1 oktober 2014



Ligging plangebied binnen Culemborg



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

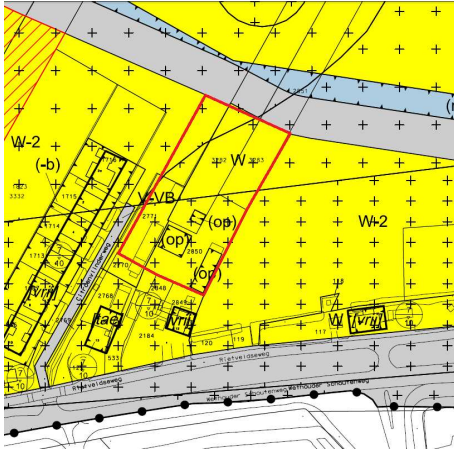
Ten behoeve van de uitbreiding van de woonwijk Parijsch heeft de gemeenteraad van de gemeente Culemborg op 28 maart 2013 het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' vastgesteld. Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan is beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. In een tussenuitspraak (19 maart 2014, 201304862/1/R2) heeft de Afdeling voor de gronden gelegen tussen de Citroenvlinderweg en de Rietveldseweg aangegeven dat nader onderbouwd moet worden of de opgenomen bestemming een passende bestemming is, danwel dat een nieuw besluit dient te worden genomen door vaststelling van een andere planregeling.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State heeft overleg plaatsgevonden tussen de CV Parijsch en de eigenaren van de percelen, waarna de bestemming van de gronden is heroverwogen. Uitkomst van de heroverweging en het overleg is dat voor de gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld wordt waarin voor de gronden woningbouwmogelijkheden worden opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel woningbouwmogelijkheden op de gronden gelegen tussen de Citroenvlinderweg en de Rietveldseweg mogelijk te maken. Het bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid', waarbij de verbeelding wordt aangepast. De regels van het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' blijven ongewijzigd op een enkele toevoeging na.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft een locatie ten oosten van de Citroenvlinderweg en ten noorden van de Rietveldseweg. De gronden binnen het plangebied zijn kadastraal bekend onder de nummers N3282, N3283, N2850, N2771 en gedeeltelijk N 3507.



Bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' met in rood de plangrens van voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting betreft de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op de nieuwe opzet voor het plangebied. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de te volgen procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Ontwikkeling Parijsch - Zuid

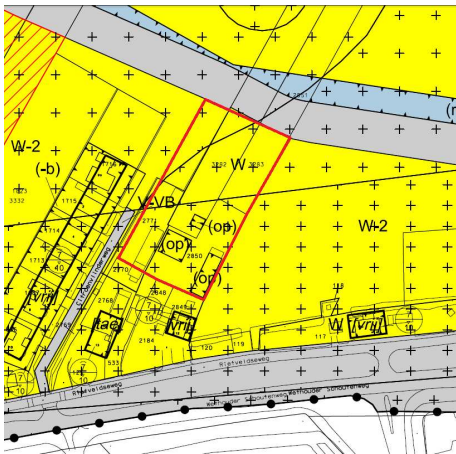
De gemeente Culemborg is in 1996 gestart met de uitbreiding van het woongebied van de stad Culemborg in westelijke richting. Een deel van deze wijk, Parijsch genaamd, is reeds gerealiseerd. Met het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' heeft de gemeente Culemborg de voornaamste uitbreidingslocatie binnen de gemeente voor de komende jaren vastgelegd. Het betreft de afronding van het woongebied Parijsch.

De structuur van het gebied Parijsch - Zuid sluit in grote lijnen aan bij de bestaande woonbuurten van Parijsch. De hoofdstructuur van de nieuwe woonbuurt heeft een noord-zuidgerichte oriëntatie, door de ligging van drie ontsluitingswegen tussen de Prijsseweg en de Rietveldseweg en een grote waterpartij aan de Rietveldseweg. Deze noord-zuidgerichte lijnen worden doorkruist door twee oost-west gerichte lijnen. De noordelijke lijn is een groenzone met opgaande beplanting, de zuidelijke lijn wordt gevormd door een watergang begeleid door opgaande beplanting en een ontsluitingsweg. Daarnaast is de ligging van de reeds bestaande sportvelden en het bedrijf aan de Prijsseweg, het inundatiekanaal (aan de westzijde van Parijsch - Zuid) en de bestaande woningen aan de Rietveldseweg een belangrijk uitgangspunt voor de structuur van het gebied. Door de structuurbepalende elementen wordt het gebied opgedeeld in vijf woonbuurten

Binnen het gebied Parijsch - Zuid zijn ingevolge het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' maximaal 1075 (rechtstreeks) tot 1355 (via afwijking) woningen toegestaan. Dit woningbouwaantal past binnen de het gemeentelijk en provinciaal beleid.

2.2 Regeling Citroenvlinderweg / Rietveldseweg bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid'

In het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' zijn voor de gronden gelegen tussen de Citroenvlinderweg en de Rietveldseweg de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - 2' opgenomen. Op de gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn geen bouwvlakken opgenomen zodat realisatie van woningen en bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan. De bestaande (bij)gebouwen die in gebruik zijn ten behoeve van opslag zijn aangeduid als 'opslag'. Voor het overige zijn de gronden binnen de bestemming 'Wonen' ten noorden van de aanduiding 'opslag' in gebruik als hobbymatige fruitboomgaard. Binnen de bestemming 'Wonen - 2' zijn woningen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen - 2' is de bouw van woningen niet gekoppeld aan een op de verbeelding opgenomen bouwvlak.



Bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' uitsnede verbeelding.

2.2.1 Heroverweging Citroenvlinderweg / Rietveldseweg

De eigenaren van de percelen gelegen tussen de Citroenvlinderweg en de Rietveldseweg hebben beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid'. De eigenaren stelden zich onder meer op het standpunt dat er binnen de aangeduide bebouwing geen sprake was van opslag, maar van een garagebedrijf. Voorts wensten de eigenaren op hun gronden woningen te ontwikkelen.

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State heeft in de uitspraak van 19 maart 2014 (201304862/1/R2) aangegeven dat opnieuw beoordeeld dient te worden of de opgenomen bestemmingen voor de gronden de meest passende zijn. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State heeft er overleg plaatsgevonden tussen de eigenaren van de percelen en de gemeente Culemborg. Naar aanleiding van deze gesprekken heeft een heroverweging plaatsgevonden. Uitkomst hiervan is dat de gronden bestemd worden ten behoeve van woningbouw.

Op de gronden die deel uit maken van deze herziening worden woningen ontwikkeld door particuliere initiatiefnemers alsmede door de CV Parijsch. De gronden aan de westzijde van het plangebied worden ontwikkeld door de CV Parijsch. De gronden aan de oostzijde worden ontwikkeld door particuliere initiatiefnemers. Door iedere partij mogen maximaal 6 grondgebonden woningen worden gebouwd.



Verkavelingssuggestie locatie Citroenvlinderweg / Rietveldseweg

2.2.2 Woningbouwprogramma

De maximaal 12 woningen die middels deze herziening mogelijk worden gemaakt binnen het plangebied 'Parijsch - Zuid' vallen binnen de maximum aantallen woningen zoals deze in het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' zijn vastgelegd. Onderhavig bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' waarbij de maximum aantallen woningen voor het gehele gebied ongewijzigd blijven.

In het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' is een nadere onderbouwing gegeven van de aantallen woningen zoals deze in het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' zijn opgenomen. Conclusie is dat het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' invulling geeft aan het woningbouwprogramma van de gemeente Culemborg door de realisering van 1.075 tot 1.355 woningen in een periode van 10 jaar.

Aangezien met deze herziening geen woningen worden toegevoegd aan het totale woningbouwaantal binnen Parijsch - Zuid, maar enkel de gronden waarop woningbouw mogelijk is zijn uitgebreid, kan worden aangesloten bij de onderbouwing zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid'.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Omdat de wijzigingen uitsluitend zien op de percelen gelegen tussen de Citroenvlin-derlaan en de Rietveldseweg, ziet deze herziening enkel op deze locatie.

2.3.1 Vertaling naar de verbeelding

Op de verbeelding van deze herziening is voor alle gronden binnen het plangebied de bestemming 'Wonen-2' opgenomen. Omdat op de gronden binnen deze herziening per partij maximaal 6 grondgebonden woningen gerealiseerd mogen worden, is hier-voor een specifieke aanduiding (specifieke vorm van wonen-1) opgenomen. Voor bei-de locaties is een aanduidingsvlak ('specifieke vorm van wonen -1') opgenomen. Voorts is voor de gronden de dubbelbestemming 'Archeologie' opgenomen.

2.3.2 Vertaling van de regels

Omdat sprake is van een herziening van het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' zijn de regels van het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' van toepassing. Voor voorliggend be-stemmingsplan betekent dit dat de bestemmingen 'Wonen - 2', Waarde - Archeologie -2', Waarde - Archeologie -3' en 'Waarde - Archeologie - 4' van toepassing zijn.

Wonen – 2

Op de gronden binnen de bestemming 'Wonen – 2' zijn woningen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groen, water en speelvoorzieningen toegela-ten. De planregels maken de bouw van vrijstaande, twee-aaneen gebouwde, aaneen-gebouwde en/of gestapelde (dienst)woningen, mogelijk. Binnen de bestemming 'Wo-nen – 2' mogen 364 (en via afwijking 441) woningen worden gebouwd.

Voor de gronden die deel uitmaken van voorliggend bestemmingsplan is een speci-fieke regeling toegevoegd aan de bestemming 'Wonen - 2'. Op de gronden binnen de-zie bestemming zijn per ontwikkelende partij maximaal zes grondgebonden woningen toegestaan. Hiertoe is voor beide locaties een aanduidingsvlak ('specifieke vorm van wonen -1') opgenomen. De binnen de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen wijzi-gingsbevoegdheden zijn voor de gronden binnen voorliggend bestemmingsplan niet van toepassing.

De goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 12,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 13,5 m. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bou-wen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met inachtneming van de regels wat betreft de situering en maatvoering.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning van een aantal bouwregels afwijken. Er dient binnen het plangebied voldoende (on)gebouwde parkeergelegen-heid te worden gerealiseerd waarbij wordt aangesloten bij de als bijlage opgenomen Bijlage Nota parkeernormen 2011-2012. Met een omgevingsvergunning kan een gro-tere oppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep worden toegestaan.

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 omgevingsvergunning voor het bouwen af te geven kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden, of voor het slopen van een bouwwerk, is een omgevingsvergunning vereist.

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 omgevingsvergunning voor het bouwen af te geven kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden, of voor het slopen van een bouwwerk, is een omgevingsvergunning vereist.

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 omgevingsvergunning voor het bouwen af te geven kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden, of voor het slopen van een bouwwerk, is een omgevingsvergunning vereist.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid', dat op 28 maart 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Culemborg. In het kader van het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' is de ontwikkeling getoetst aan de actuele nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en is geconcludeerd dat de realisering van de woningen past binnen de beleidskaders. Het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid, 1e herziening' is opgesteld om op de beschreven gronden woningen te kunnen realiseren. Het aantal woningen binnen het plangebied 'Parijsch - Zuid' wordt daarbij niet vergroot. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan past binnen het vigerende beleidskader. Gezien het karakter van dit bestemmingsplan en de beperkte impact van deze herziening, is een uitgebreide toetsing aan de verschillende beleidsstukken achterwege gelaten.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In het kader van het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' heeft een toets van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten plaatsgevonden en zijn de voor de ontwikkeling benodigde onderzoeken verricht. Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het woongebied Parijsch - Zuid. Het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' is recent vastgesteld, namelijk op 28 maart 2013, zodat de onderzoeken die verricht zijn in het kader van dat bestemmingsplan nog actueel zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in een beperkte aanpassing van het voor Parijsch - Zuid waarbij het aantal woningen niet toeneemt. Aanvullend op de voor het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' uitgevoerde onderzoeken is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan nader onderzoek verricht naar flora en fauna en naar bodem.

3.2.1 Flora en fauna

Plangebied Ontwikkeling Rietveldseweg/Citroenvlinderweg

Voor het onderhavige plangebied heeft bureau Waardenburg op basis van een oriënterend veldonderzoek (d.d. 30 september 2014) en bronnenonderzoek de effecten van deze ingreep beoordeeld in het kader van de Flora- en faunawet.

Omdat de schuren geen functie hebben als zomer-, paar- of winterverblijf van vleermuizen worden met de voorgenomen sloop geen verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen overtreden. Omdat de schuren geen nestplaatsen bieden aan vogels met een jaarrond beschermd nest worden met de voorgenomen sloop geen verbodsbepalingen ten aanzien van vogels jaarrond beschermd nest overtreden.

Indien bij het kappen van de notenboom (en verwijderen van eventuele andere opgaande beplanting langs het erf) rekening wordt gehouden met het broedseizoen is overtreding ten aanzien van broedvogels te voorkomen. Voor andere beschermde soortgroepen heeft het plangebied geen betekenis en is overtreding van verbodsbepalingen op voorhand uit te sluiten.

Conclusie

Het plangebied heeft geen betekenis voor (strikt) beschermde soorten van Tabel 2/3 van de AmvB artikel 75. Een ontheffing van de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd. Dit betekent dat de Flora- en faunawet uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij de aanvang van werkzaamheden op het perceel, zoals slopen en kappen, in het broedseizoen, moet een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden om uit te sluiten dat er geen broedende vogels in een bouwwerk, bomen of beplanting verblijven.

3.2.2 Water

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende aspecten:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave;
- het realiseren van de waterkwaliteit- en ecologische doelstellingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Het beleid van de gemeente Culemborg voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Culemborg opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het

deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Culemborg gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Waterberging voor het gehele plangebied Parijsch

De nieuwbouwwijk wijk Parijsch Zuid wordt ontwikkeld door de CV Ontwikkelingsmaatschappij Parijsch. In de CV werken de partners gemeente Culemborg en Mourik Groot-Amers samen aan de realisatie van de wijk.

De CV Parijsch is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Dit houdt op hoofdlijnen in dat de wegen, watergangen, hoofdgroenstructuren, riolering, e.d. wordt aangelegd. Daarnaast wordt er grond uitgegeven aan ontwikkelaars om te bouwen. T.b.v. de bouwontwikkeling is in opdracht van de CV Parijsch een waterhuishoudkundig plan opgesteld door DHV. Dit plan is voor Waterschap Rivierenland goedgekeurd. In dit plan is bepaald hoeveel m² wateroppervlak moet worden gegraven t.b.v. de compensatie van alle bouwplannen.

De CV Parijsch legt alle benodigde waterberging aan, d.m.v. het graven van sloten en vijvers in het plangebied Parijsch Zuid (overeenkomstig het vastgestelde en door het waterschap goedgekeurde waterplan). Deze waterberging compenseert alle te realiseren verhard oppervlak, zowel in openbaar gebied als ook op uitgeefbaar terrein.

Conclusie en aanbeveling

Benutten van de waterberging

Indien een bouwer / ontwikkelaar een bouwvergunning aanvraagt, dan moet deze melden dat de CV Parijsch alle voor het gebied benodigde compensatie van de waterberging heeft gerealiseerd in het plangebied. De CV Parijsch stelt een brief hierover op, dat deze berging inderdaad door de CV gerealiseerd is, mede t.b.v. de bouwers / ontwikkelaars. Met deze melding / brief weet het waterschap dat de bouwer / ontwikkelaar zelf geen compensatie hoeft aan te leggen en dat het waterschap op dit onderdeel een positieve reactief oordeel kan geven voor de omgevingsvergunning.

De bouwer / ontwikkelaar moet zelf nog wel een vergunning aanvragen bij het waterschap (los van de omgevingsvergunning) om het hemelwater te mogen lozen op het gemeentelijk hemelwater rioolstelsel (HWA). Dit is nodig omdat het HWA op het oppervlaktewater loost. Het waterschap controleert op deze manier of de CV wel voldoende waterberging heeft aangelegd voor de compensatie.

3.2.3 Bodem

Algemene bodemkwaliteit

Per 1 juli 2008 zijn het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit volledig van kracht geworden. Zij bevatten onder andere de voorwaarden waaronder, grond, baggerspecie en bouwstoffen toegepast mogen worden. Voor het toepassen van grond en bagger-

specie in de regio hebben negen gemeenten van Regio Rivierenland gebruik gemaakt van de mogelijkheden die worden geboden onder het Besluit bodemkwaliteit.

Hiervoor hebben de gemeenten een (regionale) bodemkwaliteitskaart en een, hierbij behorende, nota bodembeheer opgesteld:

- Bodemkwaliteitskaart regio Rivierenland, 12 september 2011;
- Nota bodembeheer regio Rivierenland, 10 juli 2012.

De Nota bodembeheer is in de gemeente Culemborg op 20 september 2012 vastgesteld.

Doelstelling van het project was het opstellen van de bodemkwaliteitskaart om daarmee een actueel en dekkend beeld te krijgen van de diffuse chemische bodemkwaliteit in de regio Rivierenland, en hierop gebaseerd gebiedsspecifiek beleid te ontwikkelen voor hergebruik van grond en terugsaneerwaarden. Dit beleid, ook ondersteund door de GGD Rivierenland, betekent o.a. dat verontreinigingsgevallen met DDT, DDE en DDD in gebieden die voor woningbouw of industrie bestemd zijn niet verder dan tot aan de Interventiewaarde gesaneerd hoeven te worden. In gebieden die voor landbouw en/of natuur bestemd zijn zal een strenger beleid gelden, omdat in deze gebieden ecologische risico's een grotere rol spelen.

De bodemkwaliteitszone van het plangebied luidt 'Wonen na 1970'. Het plangebied heeft de bodemfunctieklasse 'Wonen'. Vervolgens heeft een toetsing plaatsgevonden aan de gestelde normen uit het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit. De kwaliteitsklasse (kwaliteit van ter plekke ontgraven grond) betreft 'Landbouw/natuur' (Achtergrondwaarde).

In verband met de ontwikkeling van Parijsch hebben in de loop der jaren tal van bodemonderzoeken plaatsgevonden, meestal in verband met de verwerving van de grond. Voor (voormalige) boomgaarden geldt bovendien dat er een bodemonderzoek en eventueel een partijkeuring moet worden uitgevoerd op bestrijdingsmiddelen.

In dat kader is het ook noodzakelijk dat voor nieuw te verwerven en te ontwikkelen gronden binnen het plangebied actualisatie-bodemonderzoeken verricht worden.

Actualisatie-bodemonderzoeken Oostelijk deel plangebied: Percelen N 2850, N 3282 en N 3283

In opdracht van de huidige eigenaar is een bodemonderzoek uitgevoerd op het Oostelijke deel van het plangebied.

Verkennd bodemonderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd door Inpijn-Blokpoel Milieu B.V. conform NEN 5740 Onverdacht. De conceptrapportage, d.d. 17 september 2014 is als bijlage opgenomen. Resultaten: in de bovengrond zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met Lood, Kwik en Zink; in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen; in het grondwater is een lichte verontreiniging met Barium aangetroffen.

Aanvullend onderzoek

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is door Inpijn-Blokpoel Milieu B.V. een aanvullend onderzoek naar asbest en bestrijdingsmiddelen in de gronden. De aanvullende onderzoeken worden opgenomen in een aangepast rapport van het verkennend bodemonderzoek.

In de puinverharding zijn drie gaten tot onderzijde puinverharding gegraven. Het puinmateriaal is geïnspecteerd op asbest; hierin is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Bij de voormalige open schuur op het zuidoostelijke deel van perceel N3282 zijn twee grondboringen verricht. Hierbij is geen puinbijmenging aangetroffen. Daardoor bestaat er geen noodzaak voor verder onderzoek naar asbest in grond.

Het onderzoek naar bestrijdingsmiddelen in de gronden is verricht conform NEN 5740 VED-HE. Uit de analyseresultaten en de bijbehorende toetsingstabellen zijn geen verontreinigingen met OCB's gebleken.

Westelijk deel plangebied: percelen N 2771 en N 3507 (ged.)

Momenteel vindt de aanbesteding plaats voor de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek op het westelijke deel van W2. Op een deel van de onderzoekslocatie, op perceel N 2771, hebben tot na 2005 nog bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden (betonwarenfabriek). Er zijn hier al enkele bodemonderzoeken en een paar kleine bodemsaneringen verricht. De verwachting is dat bij het actualisatie-bodemonderzoek geen of slechts lichte verontreinigingen worden aangetroffen. De resultaten van het bodemonderzoek worden verwerkt bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van alle informatie die tot nu toe beschikbaar is bestaat er geen noodzaak tot verder onderzoek en sanering, en is de locatie geschikt voor Wonen met tuin.

3.3 Financiële haalbaarheid

Het oostelijk deel van het plangebied is in eigendom van een private partij. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

De gronden aan de westzijde zijn in eigendom van de CV Parijsch. Met betrekking tot deze gronden is kostenverhaal eveneens anderszins verzekerd zodat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

3.4 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parijsch - Zuid, 1^e herziening' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het plan is in het kader van deze procedure gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 19 maart 2015 vastgesteld.