

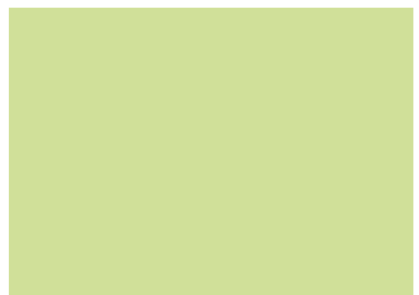
Bestemmingsplan

Parijsch - Zuid, 2^e herziening

Parijsch, Fase 1

Lokkershoek

Gemeente Culemborg



Bestemmingsplan

Parijsch - Zuid, 2^e herziening

Parijsch, Fase 1

Lokkershoek

Gemeente Culemborg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1 : 500

Datum vaststelling:

3 maart 2016

Identificatienummer:

NL.IMRO.0216.BP2EHERZPARIJSCHZ-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Ontwikkeling Parijsch - Zuid	4
2.2	'Parijsch - Zuid', ontwikkeling 1 ^e fase	4
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	9
3	Uitvoerbaarheid	12
3.1	Beleidskader	12
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	12
3.3	Financiële haalbaarheid	17
3.4	Maatschappelijke haalbaarheid	17

Bijlagen

- Bestemmingsplan Parijsch Zuid met bijbehorende onderzoeken;
- Parijsch Zuid: toets aan de Flora- en Faunawet: herinrichting enkele watergangen en percelen d.d. 9 mei 2014



Kavels binnen Parijsch Zuid



Kavel 14



Kavels 16/17



Kavel 1



Rietveldseweg 17

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. Al eerder, in juni 2010, is door de gemeenteraad het projectbesluit 'Parijsch Zuid, 1^e fase' vastgesteld. Het projectbesluit maakte de ontwikkeling van een deel van de wijk Parijsch Zuid mogelijk, namelijk de eerste fase. Het projectbesluit is één op één overgenomen in het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid'. Het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' is op 30 juli 2015, na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, onherroepelijk geworden.

Het plangebied, eerste fase, is volop in ontwikkeling. Door de CV Parijsch worden gronden uitgegeven en vervolgens bebouwd. Een deel van de gronden wordt door projectontwikkelaars ontwikkeld, een ander deel wordt ontwikkeld door middel van particulier opdrachtgeverschap.

Kavel 14

Tijdens de bestemmingsplanprocedure voor Parijsch Zuid is er een herijking geweest van het stedenbouwkundig plan voor de wijk Parijsch. Zo zijn de oorspronkelijke geplande drie bouwpercelen direct aan de Lokkershoek op een andere wijze ingevuld, zodat vier kavels uitgegeven kunnen worden. Door deze wijziging is een deel van één van de uit te geven kavels, te weten kavel 14, binnen de bestemming 'Groen - 1' komen te liggen.

Ter compensatie van het wegvallen van de bestemming 'Groen - 1' op kavel 14 wordt ten zuiden van de waterkavels, grenzend aan kavel 17, een deel 'Groen - 1' toegevoegd. Dit zijn gronden die niet worden uitgegeven t.b.v. wonen, maar in gebruik blijven t.b.v. de groenbestemming.

Deze onderliggende tweede herziening van het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' zorgt er voor dat de juridische regeling in overeenstemming is met het stedenbouwkundig plan.

Kavel 16 en 17

Daarnaast wordt in deze tweede herziening nog een ontwikkeling meegenomen: de bouw van één woning aan de Lokkershoek gesitueerd op twee kavels, te weten de kavels 16 en 17. Deze woning past voor wat betreft de breedte en de diepte van het hoofdgebouw niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid'. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de bouw van de woning met afwijking van het bestemmingsplan.

In deze tweede onderliggende herziening wordt de bouw van de woning mogelijk gemaakt door de strijdigheid op te heffen.

Kavel 1

Voor wat betreft kavel 1 is ontdekt dat een klein deel van de uit te geven gronden binnen de bestemming 'Verkeer- en Verblijfsgebied' ligt. Dit moet gewijzigd worden naar Wonen-2. De wegenstructuur bij dit perceel is door de herijking van het stedenbouwkundig plan gewijzigd. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de wegenstructuur.

Deze onderliggende tweede herziening van het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' zorgt er voor dat de juridische regeling in overeenstemming is met de stedenbouwkundig invulling.

Rietveldseweg 17

Voor wat betreft een particulier perceel, Rietveldseweg 17, is ontdekt dat een klein deel van de gronden bestemd zijn voor 'Verkeer- en verblijfsgebied'. Deze gronden zijn niet noodzakelijk voor de ontwikkeling van dat deel van de wijk en zijn daarom niet in handen van de CV Parijsch. De gronden zijn in gebruik t.b.v. de woonbestemming.

Deze onderliggende tweede herziening van het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' zorgt er voor dat het huidige gebruik in overeenstemming komt met de bestemming.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het gebied dat ligt ten zuidoosten van de Lokkerhoek, aan de Wouter Uten Goyelaan. Er zijn vier bouwpercelen gelegen direct aan de Lokkerhoek. In de kavelpaspoorten zijn dit de kavels 14, 15, 16 en 17. De kavels 16 en 17 zijn samengevoegd tot één perceel. Ten oosten liggen de percelen Rietveldseweg 17 en kavel 1.

Het plangebied beperkt zich tot de percelen 14, 16/17, 1 en Rietveldseweg 17.



Bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' met 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 'Parijsch - Zuid', ontwikkeling 1^e fase

In het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' is voor de gronden gelegen tussen de Laan naar Parijsch, de Lokkershoek, Parc Beaugarde en de toekomstige Waterlinieweg de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen - 2' zijn woningen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Buiten deze bestemming is geen woningbouw toegestaan. Een klein deel van de gronden in het stedenbouwkundig plan (kavel 14) dat bedoeld is voor de uitgifte ten behoeve van woningbouw, is in het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' bestemd voor 'Groen-1'. Dit zijn de gronden langs de recreatieplas 'de Lokkershoek'. Met de koper van de gronden heeft de CV Parijsch afgesproken dat de bestemming 'Groen-1' veranderd wordt in de bestemming 'Wonen-2'. Het uitgeven van gronden met een groenbestemming is niet wenselijk en wordt om deze reden veranderd in 'Wonen-2'.

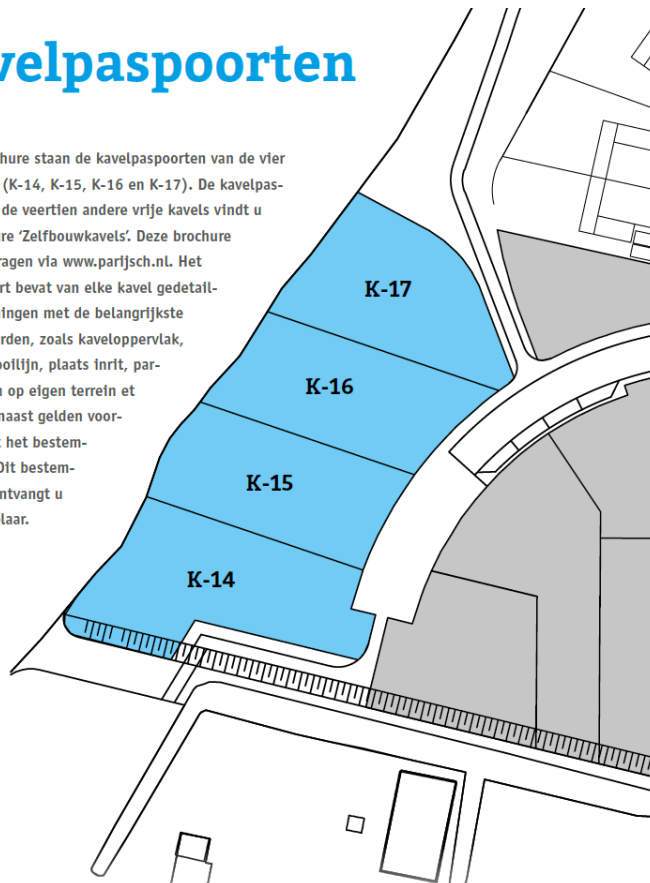
De gronden langs de Lokkershoek zijn in het stedenbouwkundig plan verdeeld in vier bouwkavels ('de waterkavels' genoemd). Al snel kwam het verzoek van een geïnteresseerde koper om twee kavels te ontwikkelen ten behoeve van één woonhuis. De afme-

ting van het geplande woonhuis past niet geheel binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Parijsch Zuid'; de breedte en de diepte van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 15 meter. Het nieuw opgestelde kavelpaspoort voor de kavels 16 en 17 gaat uit van een breedte van maximaal 28 meter en een diepte van maximaal 15 meter. Door het ontwerp van de woning wordt de diepte van de woning maximaal 20 meter. Stedenbouwkundig is dit geen bezwaar, maar dit is wel strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Parijsch Zuid'. Zowel de afwijkende breedte als de diepte van deze woning op het grote perceel stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren.

Ten behoeve van de invulling van de vier bouwkavels aan het water zijn kavelpaspoorten opgesteld. Voor de kavels 16/17 is een nieuw kavelpaspoort opgesteld. Zie figuren hieronder.

Kavelpaspoorten

In deze brochure staan de kavelpaspoorten van de vier Waterkavels (K-14, K-15, K-16 en K-17). De kavelpaspoorten van de veertien andere vrije kavels vindt u in de brochure 'Zelfbouwkavels'. Deze brochure kunt u aanvragen via www.parijsch.nl. Het kavelpaspoort bevat van elke kavel gedetailleerde tekeningen met de belangrijkste randvoorwaarden, zoals kaveloppervlak, bouwvlak, rooilijn, plaats inrit, parkeerplaatsen op eigen terrein et cetera. Daarnaast gelden voorschriften uit het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan ontvangt u van de makelaar.

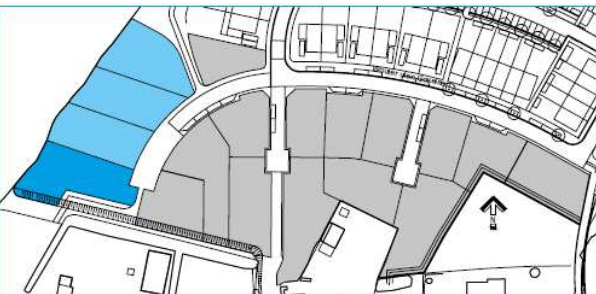


Brochure waterkavels 'Parijsch - Zuid'.

Kavel 14

884 m²
€ 353.700*

De kavelprijzen zijn vrij op naam
* Minimumprijs i.v.m. biedingsprocedure
(voor de minimumprijs telt het oppervlak van het talud (98 m²) niet mee)

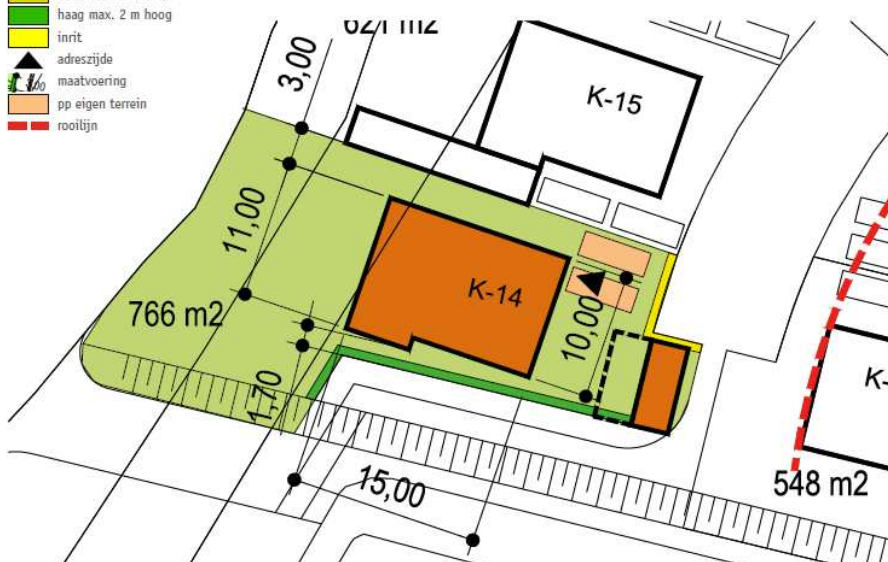


Bijzonderheden

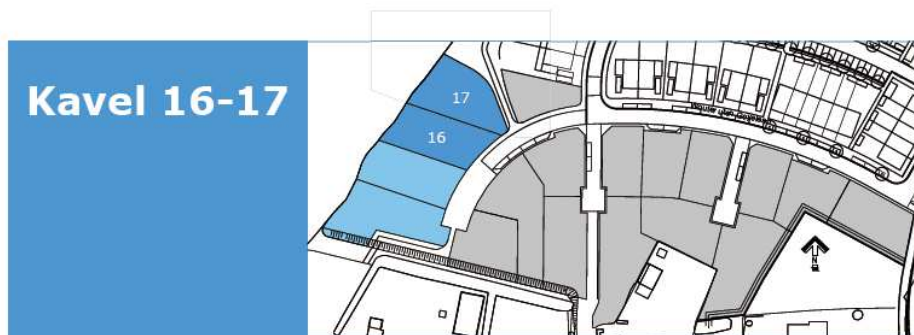
- minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- talud en sloot aan de zuidkant van de perceelsgrens worden door de verkoper gerealiseerd
- desgewenst een talud aan de westkant door koper aan te brengen
- onderhouds- en instandhoudingverplichting voor taluds en watergangen
- dakhelling niet verplicht
- aan de erfafscheiding aan de zijde van de groenstrook (openbaar gebied) worden nadere eisen gesteld.

Verklaring

- bouwvlak
- erf
- haag max. 1 m hoog
- haag max. 2 m hoog
- inrit
- adreszijde
- maatvoering
- pp eigen terrein
- rooilijn



Kavelpaspoort 14



Bijzonderheden

- minimaal twee en maximaal vier parkeerplaatsen op eigen terrein
- desgewenst een talud aan de westzijde door koper aan te brengen
- onderhouds- en instandhoudingverplichting voor taluds en watergangen.
- bouwregels volgens bestemmingsplan



Nieuw kavelpaspoort kavel 16 en 17

2.2.1 Stedenbouwkundig advies

Kavel 14

Tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft een herijking van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. De herijking van het stedenbouwkundig plan heeft tot gevolg gehad dat door een andere invulling van de uit te geven kavels, ook de inrichting van de openbare ruimte is gewijzigd. Zo is de watergang nabij kavel 14 op een andere wijze ingericht en verbonden met de Lokkershoek. Door het wijzingen van de ligging van deze watergang is een 'onbeheerbaar' stuk openbaar groen ontstaan, ingeklemd tussen de watergang en kavel 14. Deze plek ligt ten noorden van de (nieuwe) watergang en ten oosten van de Lokkershoek, tegen kavel 14 aan.

Om tot een logische indeling van openbaar-privé te komen, ligt het voor de hand deze plek toe te voegen aan kavel 14 conform het opgestelde kavelpaspoort ten behoeve van kavel 14. Dit leidt tot een heldere en eenduidige oplossing.

Echter dit deel van de kavel heeft de bestemming 'Groen-1'. Het is wenselijk om op dit deel van het perceel ook de bestemming 'Wonen-2' te laten gelden en de gronden uit te geven.

Aansluitend aan kavel 17 kan een deel van de bestemming 'Wonen - 2' veranderd worden (conform het huidige en toekomstige gebruik zijnde 'openbaar groen') in 'Groen - 1', ter compensatie van het veranderen van de groenbestemming bij en uitgifte van de gronden van kavel 14.

Er is stedenbouwkundig geen bezwaar dit deel met de bestemming 'Groen-1' toe te voegen aan kavel 14 en het de bestemming te veranderen in 'Wonen-2'. Er is ook geen bezwaar een deel van 'Wonen-2' (in gebruik als openbaar groen) aansluitend aan kavel 17 te wijzigen in 'Groen - 1' ter compensatie hiervan.

Kavels 16 en 17

Om de bouw van de woning aan de Wouter Uten Goyelaan op de kavels 16 en 17 mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een uitgebreide ruimtelijke procedure te volgen. Het hoofdgebouw zoals getoond in het ontwerp is te groot. Het bouwvlak is bij benadering 22,80 bij 16,65 meter (niet volledig bebouwd) in plaats van het in het bestemmingsplan maximum toegestane afmeting van 15 bij 15 meter.

Het totale volume van de woning dient in verhouding te staan tot de kavel (massa vs. open kavel) en in verhouding tot de afstand tot belendende woningen. Om dit te bewerkstelligen is het huidige bouwplan op twee aaneengelegen kavels geprojecteerd. Er wordt niet afgeweken van de eisen in het bestemmingsplan ten aanzien van de afstand van de bebouwing tot de erfgrenzen (voorzijde en naar aanliggend perceel).

Een goede uitwerking van de architectuur is bij een groot volume van groot belang. In de architectuur van de woning is – ondanks een grotere massa - een kleine schaal bewerkstelligd. Dit is in het ontwerp gerealiseerd door een geleed volume toe te passen (sprongen in de gevel zorgen voor een 'samengesteld' volume, i.p.v. één grote massa) en een lage dakvoet toe te passen (de goot aan de voorzijde ligt op +1 laag). In de na-

dere detaillering van de gevels wordt de schaal verder verkleind door toepassing van meerdere materialen in de gevel en door bijvoorbeeld het omzetten van de dakgoot in de kopgevel.

Het ontwerp past binnen de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan, en verhoudt zich op een goede wijze tot de omliggende bebouwing. Daardoor past het ontwerp goed in het algemene straat- en bebouwingsbeeld. Tevens beperkt dit ontwerp niet de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het bouwplan leidt ook niet tot meer autobewegingen en/of extra parkeerdruk omdat de voorgestane functie niet publieksaantrekkelijk is. Ook heeft dit ontwerp geen nadelige effecten op de verkeersveiligheid.

In stedenbouwkundig opzicht is er geen bezwaar om medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure om de bouw van deze woning mogelijk te maken.

2.2.2 Woningbouwprogramma

De woning die middels deze herziening mogelijk worden gemaakt binnen het plangebied 'Parijsch - Zuid' valt 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, 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 aan de Lokkershoek en op een tweetal percelen ten zuiden van de 1^e fase, ziet deze herziening enkel op deze locaties.

2.3.1 Vertaling naar de verbeelding

Op de verbeelding van deze herziening is voor kavel 14, conform de verkavelingtekening en het kavelpaspoort, voor de gehele kavel de bestemming 'Wonen-2' opgenomen, zodat deze gronden conform de afspraken tussen koper en CV Parijsch, uitgegeven kunnen worden ten behoeve van de woonbestemming. Op deze gronden is een specifieke aanduiding (specifieke vorm van wonen-3) opgenomen; op dit perceel mag één

vrijstaande woning worden gebouwd, conform de geldende regels in het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid'.

Op de kavels 16 en 17 mag binnen deze herziening één grotere (bredere en diepere) woning gerealiseerd worden. Hiervoor is een specifieke aanduiding (specifieke vorm van wonen-2) opgenomen.

Voor de kavels 1 en (bestaande) Rietveldseweg 17 is de bestemming 'Verkeers- en Verblijfsgebied' gecorrigeerd naar 'Wonen-2' en 'Wonen'. De situatie wordt in deze herziening vastgelegd, zoals deze is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en zoals de bestaande situatie is.

Voorts is voor de gronden de dubbelbestemming 'Archeologie' opgenomen conform het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid'.

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 bestemmingsplan betekent dit dat de bestemmingen 'Wonen - 2' en Waarde - Archeologie -2' van toepassing zijn.

Groen – 1

Op de gronden binnen de bestemming 'Groen - 1' zijn onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen toegelaten. In de bestemming 'Groen -1' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erf- en terreinafscheidingen toegestaan. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m en die van speeltoestellen bedraagt niet meer dan 5 m. Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is de bouwhoogte ten hoogste 4 m.

Wonen

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn aangewezen voor wonen, aanhuis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het betreft hier het woongebied van een al bestaande wijk. Er zijn uitsluitend vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en aaneengebouwde woningen toegelaten, waarbij binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn opgenomen ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.

Wonen – 2

Op de gronden binnen de bestemming 'Wonen – 2' (zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -2 of 3') zijn woningen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groen, water en speelvoorzieningen toegelaten. De planregels maken de bouw van vrijstaande, twee-aaneen gebouwde, aaneengebouwde en/of gestapelde (dienst)woningen, mogelijk. Binnen de bestemming 'Wonen – 2' mogen 364 (en via afwijking 441) woningen worden gebouwd.

Voor een gedeelte van de gronden die deel uitmaken van voorliggend bestemmingsplan is een specifieke regeling toegevoegd aan de bestemming 'Wonen - 2'.

Voor de gronden met het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen -2' is één vrijstaande woning toegestaan met een maximale breedte van 28 meter en maximale diepte van 20 meter.

Voor de gronden met het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen -3' is de bouw van één vrijstaande woning toegestaan conform de regels in het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid'.

De binnen de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen wijzigingsbevoegdheden 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 bouwen 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 parkeergelegenheid te worden gerealiseerd waarbij wordt aangesloten bij de als bijlage opgenomen Bijlage Nota parkeernormen 2011-2012. Met een omgevingsvergunning kan een grotere 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.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid', dat op 28 maart 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Culemborg. Het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' is op 30 juli 2015, na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, onherroepelijk geworden.

In het kader van het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid' is de ontwikkeling getoetst aan het actuele nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en is geconcludeerd dat de realisering van de woningen past binnen de beleidskaders. Het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid, 2e herziening' is opgesteld om op de beschreven gronden een grote woning te kunnen realiseren en een klein deel van de gronden met de bestemming 'Groen-1' ten behoeve van de bestemming 'Wonen-2' uit te geven conform het stedenbouwkundig plan. 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 vrij 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 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 de paragrafen over flora en fauna, water en bodem, op basis van recente onderzoeken en nieuwe inzichten, geactualiseerd.

3.2.1 Flora en fauna

Plangebied water- en zelfbouwkavels

In verband met de Flora- en faunawet is in januari 2005 een natuurtoets opgesteld met als doel het in beeld brengen van de (beschermde) planten- en diersoorten in heel Parijsch-Zuid. Daarin is vastgesteld dat in het onderhavige geval voor de algemeen voorkomende beschermde soorten geen ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd is, behalve voor de in het plangebied aangetroffen bittervoorn. Ter bescherming van deze vissoort moeten aanvullende maatregelen worden getroffen.

Voor broedvogels in het gebied is alleen een ontheffing noodzakelijk als er werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden. De benodigde ontheffing is op 29 juli 2005 onder voorwaarden verleend voor de periode van 1 september 2005 tot 31 augustus 2010. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de in de ontheffing opgenomen voorwaarden.

In 2009 is verlenging van de ontheffing aangevraagd. Ter onderbouwing van de verlenging is in november 2009 het rapport 'Onderbouwing verlening en aanvulling ontheffing Parijsch-Zuid' opgesteld. Aanvullend op het onderzoek van 2005 is nu ook aandacht geschonken aan vleermuizen en rugstreeppadden. Voor deze twee soorten is ook een ontheffing aangevraagd. Aanvullend op het rapport van november 2009 is in mei 2010 een rapport opgesteld met beantwoording van de vragen van de Dienst Regelingen.

Dienst Regelingen heeft in haar besluit van februari 2011 aangegeven dat de werkzaamheden in het plangebied zonder ontheffing kunnen worden uitgevoerd, mits de voorgestelde maatregelen worden uitgevoerd.

De aanvullende onderzoeken uit 2009 en 2010, waarop het besluit van Dienst Regeling van februari 2011 is gebaseerd, zijn thans alweer verouderd. In 2014 is daarom opnieuw een natuurtoets uitgevoerd voor een gedeelte van de inrichtingswerkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Parijsch Zuid. Naast kavel 14 wordt een watergang gedempt. Op de plankaart behorende bij de natuurtoets is dit nummer 2. Het dempen van deze watergang is onderzocht en meegenomen in de natuurtoets.

Hier volgt de samenvatting en conclusie van de natuurtoets:

CV Ontwikkelingsmaatschappij Parijsch is voornemens de nieuwe woonwijk Parijsch Zuid verder te ontwikkelen. In dat kader dienen nu enkele ingrepen te worden uitgevoerd, waarvoor de toets aan de Flora- en faunawet in dit rapport is uitgevoerd:

- dempen van drie watergangtrajecten van respectievelijk 400 m, 450 m en 150 m lengte;
- dempen van enkele niet-permanent watervoerende greppels in één perceel, met een totale lengte van 650 m;
- herprofilen van twee watergangtrajecten van respectievelijk 150 m en 50 m lengte, waarbij de oever aan één zijde wordt verflauwd voor een meer natuurgerichte inrichting;
- bouwrijp maken van vier (complexen van) bouwlandpercelen.

Het projectgebied is voor deze toets gedefinieerd als bestaande uit de betreffende watergangen, greppels en percelen en hun onmiddellijke omgeving. In het nabije verleden zijn ingrepen in hetzelfde kader al eens getoetst. Door verandering van plannen zijn de uitspraken hierover in het kader van de Flora- en faunawet verouderd. De nu voorgenomen ingrepen dienen dus opnieuw te worden getoetst, hetgeen in dit rapport gebeurd is. De gegevens waarop deze toets zich baseert, zijn voldoende om na een ecologische effectanalyse tot valide uitspraken te komen.

In het projectgebied zijn geheel geen beschermde soorten aangetroffen. Gezien de aard van de biotopen zijn ze er ook niet te verwachten.

Conclusie

Omdat er in het projectgebied geen beschermde soorten voorkomen, zijn negatieve effecten daarop niet aan de orde. Vanuit de Flora- en faunawet bestaan daarom geen bezwaren tegen de in dit rapport getoetste, voorgenomen ingrepen.

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-Ammers 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, riole-ring, 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 water-huishoudkundig 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 baggerspecie 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 bodemfunctieklassse '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.

Bouwgrondverklaring Parijsch Zuid, 1^e fase

De woningen worden gebouwd in de wijk Parijsch. Zoals hierboven vermeld zijn voor de realisatie van de wijk sinds begin jaren '90 tal van bodemonderzoeken verricht, o.a. naar bestrijdingsmiddelen in de grond. De resultaten hiervan, en van de eerder verrichte onderzoeken, zijn opgenomen in een regionale bodemkwaliteitskaart, de Bodemkwaliteitskaart regio Rivierenland, 12 september 2011.

Parijsch valt binnen het deelgebied Wonen na 1970. De algemene bodemkwaliteit binnen dit deelgebied is Aw-waarde, "schoon".

Gebaseerd op de bodemkwaliteitskaart is in het najaar van 2012 in Culemborg de Nota bodembeheer regio Rivierenland vastgesteld (10 juli 2012, vastgesteld 20 september 2012). In de nota is bepaald dat voor gebieden waar zich geen boomgaarden bevinden of bevonden hebben toch verhoogde waarden, Lokaal Maximale Waarden, gelden voor de bestrijdingsmiddelen DDT, DDD en DDE.

Vrijstelling voor het uitvoeren van bodemonderzoek voor het bouwplan

Omdat in het gebied al veel bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden en ter plaatse van fase 1 voor zover bekend geen sprake is van (voormalige) boomgaarden, gedempte sloten of andere bodembedreigende activiteiten, kan vrijstelling verleend worden voor het uitvoeren van bodemonderzoek voor bouwplannen in fase 1.

De vrijstelling geldt niet voor de percelen met bestaande bebouwing aan de Rietveldseweg.

Voorwaarden:

1. Bij zintuiglijke afwijkingen bij grondwerkzaamheden moet contact worden opgenomen met de adviseurs Bodem van de omgevingsdienst Rivierenland. In overleg wordt dan besloten hoe het werk vervolgd kan worden. Het is niet uit-

gesloten dat hiervoor eerst het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk is.

2. Grond die vrijkomt tijdens de bouw kan onder bepaalde voorwaarden hergebruikt worden binnen de regio Rivierenland. Neem hiervoor contact op met de adviseurs Bodem van de omgevingsdienst Rivierenland.

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

De gronden zijn in eigendom van de CV Parijsch. De gemeente Culemborg is één van de partners binnen de CV.

Diverse particuliere partijen kopen de kavels 1, 14, 16 en 17 van de CV Parijsch.

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

3.4 Maatschappelijke haalbaarheid

Het bestemmingsplan 'Parijsch - Zuid, 2^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 een ieder de gelegenheid heeft gehad om een zienswijze in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is op 3 maart 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.