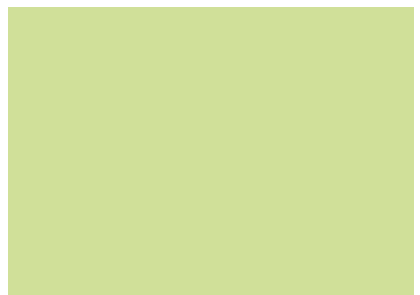


Bestemmingsplan Parijsch Centrumzone

Gemeente Culemborg



Bestemmingsplan

Parijsch Centrumzone

Gemeente Culemborg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

September 2017

Datum vaststelling:

28 september 2017

Identificatienummer:

NL.IMRO.0216.BPParijschCentrumz-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Nationaal beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	5
3	Bestaande situatie	10
3.1	Historie	10
3.2	Stedenbouwkundige opzet	12
3.3	Ontsluiting	12
3.4	Wonen	12
3.5	Horeca	13
3.6	Maatschappelijke voorzieningen	13
3.7	Groen en water	13
4	Planologische aspecten	14
4.1	Natuur	14
4.2	Water	14
4.3	Geluid	18
4.4	Bodem	19
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.7	Externe veiligheid	24
4.8	Kabels en leidingen	25
4.9	Parkeren	25
5	Economische uitvoerbaarheid	26
6	De bestemmingen	27
6.1	Het juridische plan	27
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	27
7	Procedures	31
7.1	Vooroverleg en inspraak	31
7.2	Ontwerp	31
7.3	Vaststelling	31
7.4	Handhaving	31

Bijlagen

- Quickscan Flora- en Fauna 'Bestemmingsplan Parijsch Centrumzone'
Rapportnummer: 1506062A00-R15-982, d.d. 18 november 2015;
- Adviesnotitie 'Actualisatie van de bodemparagraaf van het bestemmingsplan Centrumzone Parijsch', d.d. 11 december 2015;
- Risicoanalyse Planschade m.b.t. het actualiseren van het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone 1^e fase', d.d. december 2015;
- Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg, oktober 2016;
- Nota van Beantwoording zienswijze, juni 2017

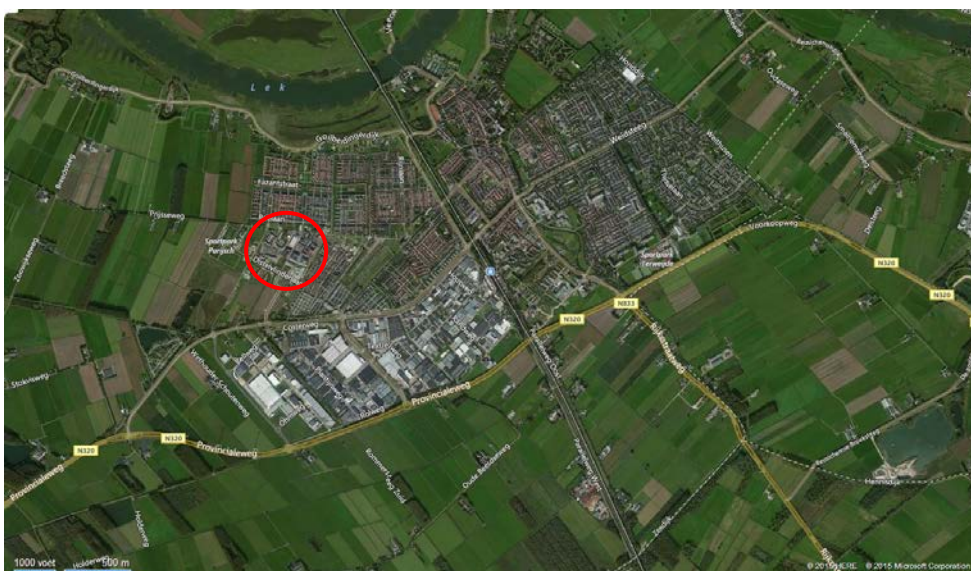


Fig. 1 Ligging plangebied binnen Culemborg (Bron: BING, microsoft 2015)



Fig. 2 Begrenzing plangebied (Bron: Mapguide, Viewer 2016, gemeente Culemborg)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Culemborg is in 1996 gestart met de uitbreiding van het woongebied van de stad Culemborg in westelijke richting, genaamd Parijsch. Een deel van deze wijk gelegen ten noorden van de Pijssesweg, Parijsch Noord, is reeds gerealiseerd, evenals delen van Parijsch Zuid. Het resterende deel van Parijsch Zuid wordt de komende jaren ontwikkeld.

Het plangebied Parijsch Centrumzone is gelegen tussen de wijken Parijsch Noord en Zuid en is reeds volledig ontwikkeld ten behoeve van wonen en maatschappelijke voorzieningen. Op 21 december 2006 is de planologische regeling vastgesteld: het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone 1^e fase'. Dit bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met directe bouwtitel ten behoeve van een flexibele invulling van het gebied.

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een actueel en gedetailleerd planologisch kader te scheppen voor het reeds ontwikkelde plangebied 'Parijsch Centrumzone 1^e fase'.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het westen van de gemeente Culemborg en wordt begrensd door de Pijssesweg, de Zijderupsvlinderlaan, de Admiraalvlinderlaan, het Welmoet Wijnaards Franckenpad, de Distelvlinderlaan en de Laan naar Parijsch. De ligging en begrenzing van het plangebied is aangegeven in de figuren 1 en 2. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 11 hectare.

Het plangebied wijkt af van het plangebied zoals vastgesteld in het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone 1^e fase' uit 2006. Het gaat om de randen van het plangebied: de wegen 'Laan naar Parijsch' en 'Distelvlinderlaan'. Deze wegen zijn niet meer gelegen binnen het plangebied voor dit onderliggende bestemmingsplan, maar zijn gelegen binnen het plangebied voor 'Parijsch Zuid'. Het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' is vastgesteld op 28 maart 2013 en onherroepelijk geworden op 29 juli 2015 door de einduitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De 'Laan naar Parijsch' en 'Distelvlinderlaan' zijn in het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone 1^e fase' uit 2006 vastgesteld als wijk- en buurtontsluitingswegen ten behoeve van de ontwikkeling van de centrumzone.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het ontwikkelgebied 'Parijsch Zuid' zijn deze wegen opgenomen in het plangebied voor 'Parijsch Zuid'. De reden hiervoor is dat aan deze wegen, binnen het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid', nieuwe woningen mogelijk gemaakt wordt en deze wegen en het gebruik hiervan getoetst dient te worden aan een goede ruimtelijke ordening.

De wegen 'Laan naar Parijsch' en 'Distelvlinderlaan' en de direct aanliggende gronden langs deze wegen hebben in het vigerend bestemmingsplan 'Parijsch

Zuid' respectievelijk de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeers- en Verblijfsgebied' gekregen conform het huidige gebruik.

Deze bestemmingen zijn passend, zodat de betreffende wegen niet herzien behoeven te worden in het onderliggende bestemmingsplan voor de Centrumzone.

1.3 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de inhoud van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 gaat kort in op het beleid en hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 worden de planologische aspecten behandeld, de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5. De bestemmingen komen aan bod in hoofdstuk 6. Tot slot worden in hoofdstuk 7 de te doorlopen procedures beschreven.

2 Beleidskader

Het plangebied is de afgelopen jaren ontwikkeld op basis van een globaal bestemmingsplan met directe bouwtitel; het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone 1^e fase'. De ontwikkeling van het plangebied paste destijds binnen het beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Nu worden de bebouwing en functies gedetailleerd vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Het vigerend bestemmingsplan is bijna tien jaar oud en dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening iedere tien jaar te worden geactualiseerd.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Naast de hoofddoelen is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Hierbij stelt het Rijk zich ten doel een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, ondermeer door een ladder voor verstedelijking te introduceren. Daarnaast streeft het Rijk naar regionaal maatwerk. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Inhoudelijk heeft de structuurvisie ondermeer betrekking op het beleid voor de grote rivieren en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit beleid is ook van toepassing voor de gemeente Culemborg maar is niet relevant voor het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone'. Dit bestemmingsplan laat geen ruimtelijke ontwikkelingen toe, maar legt bestaande functies en bebouwing vast in het kader van de wettelijk

verplichte actualisering van bestemmingsplannen iedere tien jaar. Onderhavig bestemmingsplan is niet in strijd met nationaal beleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 heeft Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland 'Gelderland Anders' vastgesteld. In de Omgevingsvisie staat het provinciale, ruimtelijke beleid beschreven. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie.

De provincie heeft in de omgevingsvisie twee hoofddoelen geformuleerd namelijk:

- een duurzame economische structuur;
- en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Het onderliggende bestemmingsplan legt de bestaande functies en bebouwing vast en maakt geen ontwikkelingen mogelijk. De Omgevingsvisie gaat niet in op het plangebied en is hiermee niet van invloed op onderhavig bestemmingsplan.

2.2.2 Omgevingsverordening

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening door Provinciale Staten vastgesteld.

De Verordening is niet relevant voor dit bestemmingsplan, omdat er geen provinciale ruimtelijke belangen in het geding zijn.

2.2.3 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en laat geen ontwikkelingen toe, waardoor de Structuurvisie niet relevant is voor dit bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Culemborg 2030 'Aantrekkelijk Culemborg' zijn de gewenste ontwikkelingen geschat voor onder meer wonen, voorzieningen, werken, omgevingskwaliteit en mobiliteit. De visie is gebaseerd op een analyse van de huidige sterke en zwakke punten van Culemborg, het vastgestelde beleid en bestaande projecten. De nadruk ligt op het toevoegen van kwaliteit aan de stad. In de structuurvisie wordt gekozen voor een pragmatische benadering. Dit betekent dat de bestaande woningbouwprojecten worden afgerond. Met die projecten groeit Culemborg nog met zo'n 2.300 woningen. Er is een beheerste groei voorzien en geen noodzaak tot versnelling of uitbreiding van de huidige groei. Op langere termijn blijft ruimte aanwezig voor verdere groei.

Het onderliggend plangebied is reeds ontwikkeld. Er wordt binnen dit plangebied niet voorzien in het ontwikkelen van meer woningen. De Structuurvisie is niet van toepassing op onderliggend bestemmingsplan.

2.3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone 1e fase'

Het vigerende bestemmingsplan voor dit plangebied is het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone 1e fase' van de gemeente Culemborg. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 december 2006 en op 24 april 2007 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Voor het plangebied dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan is bijna tien jaar oud en dient te worden geactualiseerd conform de Wet ruimtelijke ordening.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het plangebied van het LOP omvat het gehele grondgebied van de gemeente Culemborg, met uitzondering van de bebouwde kom. Het onderliggende plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom.

In het LOP wordt om deze reden niet concreet ingegaan op het plangebied. In zijn algemeenheid geldt dat een groene dooradering van de stad Culemborg haar inwoners de mogelijkheid biedt om op een aantrekkelijke wijze vanuit de stad via deze stedelijke groenstructuren naar buiten te komen. Er zijn uitgangspunten geformuleerd die verwerkt zijn in het landschapsplan voor Parijsch, waarbij een deel van het watersysteem gelegen is binnen de Centrumzone; de waterpartij. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.3 Groenstructuurplan

Culemborg heeft een duidelijke hoofdgroenstructuur die in één oogopslag op de plattegrond valt te herkennen. Een groot deel van deze groenstructuur is ontstaan door met (stedenbouwkundige) opzet ruimtes in het stedelijk gebied open te laten en 'groen' in te richten. Dit is het resultaat van een doel dat al sinds lange tijd in

Culemborg wordt nagestreefd: het groen vanuit het buitengebied, met behulp van voldoende brede structuren, zo diep mogelijk de stad in brengen. Daarnaast wordt er naar gestreefd dit groen van een zo hoog mogelijke ecologische kwaliteit te laten zijn.

Het gemeentelijk groenstructuurplan stamt uit 2006. Dit plangebied maakte daar destijds nog geen deel van uit.

Er is in het plangebied sprake van een minimale aanleg van groen; dit door de ligging van het plangebied en type woonmilieus. Het onderliggende plangebied kan getypeerd worden als (hoog) verstedelijkt gebied, met grondgebonden en gestapeld woningen en diverse stedelijke functies, zoals horeca en maatschappelijke functies (o.a. een school, sporthal en woonzorgcomplex).

Langs de randen van het plangebied zijn groenstroken aangelegd, onderdeel van het hoofdstructuurplan Parijsch. Rond het water zijn tevens groen en natuurvriendelijke oevers aangelegd. Tussen de bestaande bebouwing is her en der wat ruimte voor strookjes groen.

De aangelegde groenstroken langs de randen zijn onderdeel van het hoofdstructuurplan van Parijsch en hebben op de verbeelding een groenbestemming gekregen.

2.3.4 Cultuurhistorisch beleid

De gemeente Culemborg heeft in 2008 het archeologisch beleidsplan vastgesteld. Om meer inzicht te hebben in de archeologische verwachtingen binnen de gemeente is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart én een archeologische beleidskaart opgesteld. Deze beleidskaart en de bijbehorende matrix geven normen en richtlijnen voor de omgang met archeologie in het ruimtelijke orderingsproces. Dit beleid is in 2015 geëvalueerd en wordt later, in 2016, opnieuw vastgesteld.

In paragraaf 4.6 'Archeologie en cultuurhistorie' is hier nader op ingegaan voor wat betreft de gevolgen voor voorliggend plan.

2.3.5 Waterhuishoudingsplan

Het Waterhuishoudkundig plan Parijsch Zuid Culemborg is een gezamenlijk plan van de CV Ontwikkelingsmaatschappij Parijsch, gemeente Culemborg en Waterschap Rivierenland. De doelstelling van het waterhuishoudingsplan is dat de CV, Culemborg en Rivierenland met het plan Culemborg een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen realiseren in de stad, dat een versterking is voor een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving. De algemene principes voor integraal en duurzaam waterbeheer zijn samengevat in drie overkoepelende hoofdprincipes. Hierna worden de tien principes weergegeven naar onderverdeling in de drie hoofdprincipes.

Eenduidig en helder in beleid en functie:

- afstemming van organisaties en afdelingen (hetzelfde doel, eenduidig beleid);

- afstemming van functies (taakverdeling);
- afwenteling van taken verhinderen (goede communicatie).

Integratie van watersysteem en -balans:

- overzicht aan totaal aan wateren en watertypen;
- gesloten waterbalans;
- streefbeeld water afgestemd op natuurlijke situatie en functie van het omringende gebied;
- voorkomen van afwenteling van problemen in ruimte of tijd.

Duurzaam en aanvaardbaar:

- streven naar oplossingen en maatregelen die ook in de toekomst hun uitwerking behouden en daarom duurzaam zijn;
- milieuvriendelijke oplossingen en maatregelen;
- maken van een reële afweging tussen de winst in termen van water en milieu en de investeringsprijs.

Conclusie

Het waterplan bevat een maatregelenplan voor een periode van tien jaar. In samenspraak met het waterschap is voor het plangebied voor de gehele wijk Parijsch een waterhuishoudingsplan opgesteld. Het waterhuishoudingsplan wordt op dit moment in overleg tussen het Waterschap en de CV Parijsch opnieuw doorgerekend en definitief vastgelegd in het kader van het Masterplan Parijsch 2.0 (stedebouwkundig plan). Het deel van het onderliggende plangebied maakt deel uit van het hoofdplanstructuur Parijsch en het Waterhuishoudingsplan (de bestemming 'Water'). In paragraaf 4.2 'Water' wordt hierop nader ingegaan.

2.3.6 Parkeernormen

Beleid bestemmingsplan Parijsch Centrumzone, 1^e fase

Tijdens de ontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met de volgende parkeernorm. Deze norm is vastgelegd en vastgesteld in het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone 1^e fase':

Woningen:

	CROW-norm	Te hanteren parkeernorm	eigen terrein	openbaar gebied
woning duur	2,0 – 2,2	2,1	1,8	0,3
woning middenduur	1,8 – 1,9	1,85	1,55	0,3
woning goedkoop	1,4 – 1,7	1,65	1,35	0,3
Woonzorgcomplex (inclusief personeel)	0,5 – 0,7	0,6	0,6*	-

* Deze parkeerplaatsen dienen volledig ondergronds te worden gerealiseerd.

Niet woningen:

functie	norm	toelichting
Basisonderwijs (personeel)	1 parkeerplaats (ppl)/ leslokaal	Deze parkeerplaatsen dienen in de vorm van een specifieke parkeervoorziening te worden gerealiseerd. Indien gewenst kunnen deze worden gecombineerd met de kortparkeervoorzieningen ten behoeve van het halen en brengen van kinderen.
Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf (personeel)	0,8 ppl/ arbeidsplaats	Zie basisonderwijs.
Sporthal	3 ppl / 100 m² bvo	De parkeerplaatsen dienen in de vorm van een specifieke voorziening (dus niet in het straatprofiel) te worden gerealiseerd.
Individuele sportvoorzieningen (fitness)	3 ppl / 100 m² bvo	Zie sporthal.

Het parkeren met betrekking tot de grondgebonden woningen gebeurt veelal op eigen terrein. Gedeeltelijk zijn in het openbare gebied parkeerplaatsen en – terreinen aangelegd.

Ten behoeve van het woonzorgcomplex en nog een tweetal gestapeld bebouwing binnen het plangebied zijn ondergrondse parkeervoorziening gebouwd. Tevens zijn er (openbare) parkeerplaatsen gerealiseerd op maaiveld ten behoeve van bezoekers van deze complexen.

Nieuw/recent beleid

Binnen dit plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten. Er kunnen wel wijzigingen van functies/gebruik plaatsvinden, zowel binnenplannen (direct toegelaten of met ontheffing binnen de bestemmingsplanregeling) of buitenplannen (wettelijk geregelde ontheffingen). Deze wijzigingen kunnen tot gevolg hebben dat de parkeerbehoefte behorende bij deze gewijzigde functie ook verandert. Bij wijzigingen van functies binnen het plangebied is de planregel met betrekking tot parkeren van toepassing en wordt getoetst aan het vastgestelde beleid: de 'Nota Parkeernormen' behorende bij dit bestemmingsplan (bijlage 1 behorende bij de regels).

2.3.7 Volkshuisvestingsbeleid

De plancapaciteit in de centrumzone is als volgt over de diverse woningcategorieën verdeeld:

woningcategorie	
sociaal	25%
midden	55%
duur	20%

Met deze verdeling is afgeweken van het woningbouwprogramma 2005 – 2015 ('Woon goed in Culemborg'). Dit heeft te maken gehad met de ligging van het plangebied en het type woonmilieus dat daarbinnen is gerealiseerd.

Binnen het plangebied zijn tussen de 220 en 230 grondgebonden en gestapelde woningen, volgens het bestemmingsplan 'Centrumzone 1^e fase', bij recht toege-

staan, Het laatste bouwplan binnen het plangebied voor de bouw van 40 multi-woningen (omgevingsvergunning verleend op 17 december 2013) paste niet volledig binnen de regels van het bestemmingsplan 'Centrumzone 1^e fase'. Het bouwplan overschreed het totale aantal woningen binnen het plangebied met 29. Hier toe is een uitgebreide ruimtelijke procedure voor de afwijking gevoerd conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ten behoeve van de procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het plangebied Parijsch Centrumzone is volledig ontwikkeld ten behoeve van woningbouw en maatschappelijke functies. Er worden geen ontwikkelingen (nieuwe woningen) toegelaten in onderhavig bestemmingsplan.

3 Bestaande situatie

3.1 Historie

Voordat het gebied bebouwd werd, had het plangebied voornamelijk een agrarisch karakter met daarbij behorende bebouwing, zoals te zien is op onderstaande luchtfoto.

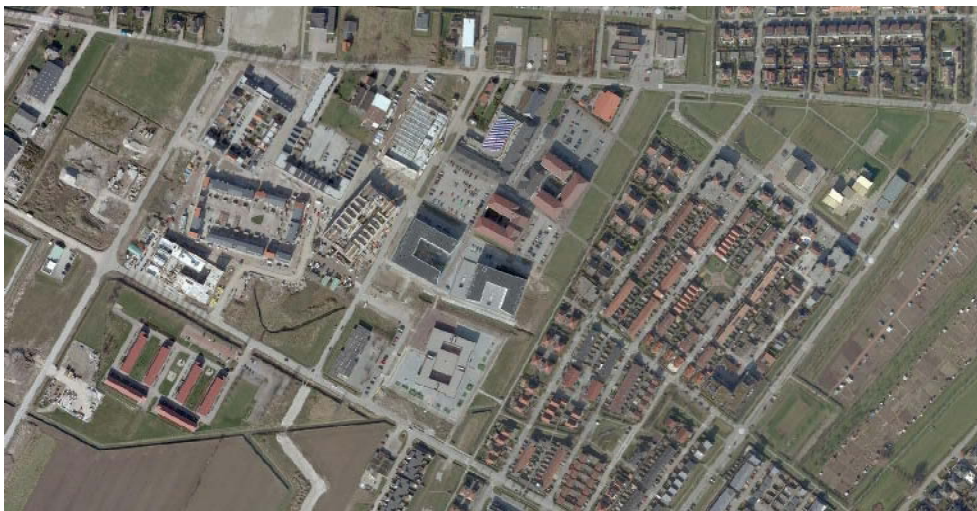


Luchtfoto 2001

Door de jaren heen is het gebied verder ontwikkeld, zoals te zien is op onderstaande luchtfoto's.



Luchtfoto 2005



Luchtfoto 2009



Luchtfoto 2011



Luchtfoto 2015

3.2 Stedenbouwkundige opzet

De centrumzone wordt gekenmerkt door een grote differentiatie aan functies, zoals wonen, sportvoorzieningen, horeca, zorgvoorzieningen en onderwijs. Het gebied grenst aan het historische lint, de Prijsseweg, waarlangs ook het winkelcentrum Parijsch, de voorzieningenstrook Parijsch en de bestaande individuele woningen en boerderijen (in het buitengebied) zijn gelegen. De oude rivier is weer teruggebracht binnen het plangebied, zodat op een subtiele manier aansluiting is gezocht bij het specifieke karakter van het lint. Een deel van de bebouwing (wooncomplex Quartier Parijsch) ligt in het water.

De woningbouw in het plangebied kenmerkt zich door een stedelijk karakter met hogere dichtheden. Gesloten bouwblokken met grondgebonden dan wel gestapelde woningen versterken het stedelijke karakter. Hierbij is specifieke aandacht besteed aan de hoekoplossingen en differentiatie in bouwhoogtes en woningtypes. De openbare ruimte is zoveel mogelijk autovrij gehouden. Dit betekent dat het parkeren binnen de bouwblokken plaatsvindt of op aparte parkeervoorzieningen langs de randen van de bouwblokken.

Er is geen sprake van de traditionele straat met parkeren en een voortuin.

3.3 Ontsluiting

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de Prijsseweg (deze is gesloten voor gemotoriseerd verkeer uitgezonderd ontheffinghouders) die naar het oosten een verbinding legt met het centrum van Culemborg en naar het westen toe Culemborg met Everdingen verbindt. De ontsluiting is geregeld via de Laan naar Parijsch en de Zijderupsvlinderlaan die beiden aansluiten op de Wethouder Schoutenweg, en zo de verbinding naar het centrum van Culemborg en de A2 vormt. De Laan naar Parijsch en de Zijderupsvlinderlaan sluiten of direct aan op het plangebied of zijn te bereiken via de Prijsseweg (Eidereend), en de Admiraal-vlinderlaan (ontsluiting van o.a. wooncomplexen Quartier Parijsch en Bon Vie).

3.4 Wonen

Het plangebied heeft voornamelijk de bestemming 'Wonen' met daaraan gerelateerde functies. Binnen het plangebied zijn grondgebonden – en gestapelde woningen gebouwd. De grondgebonden woningen bestaan volledig uit aaneengebouwde woningen (rijenwoningen). Het merendeel van de woningen zijn koopwoning. Er zijn enkele huurwoningen gerealiseerd binnen het plangebied.

De gestapelde woningen bestaan ook uit koop- en huurwoningen.

3.5 Horeca

Bij de waterpartij is één horecagelegenheid gevestigd op de begane grond van het wooncomplex 'Bon Vie I', thans bekend onder de naam 'De Ontmoeting'.

3.6 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het gebied zijn gevestigd een sporthal, een (brede) school en een woon-zorgcomplex met daarbij behorende voorzieningen zoals een dagbesteding, kinderdagverblijf, kinderpraktijk en een sociale werkplaats.

3.7 Groen en water

Het plangebied heeft een stedelijk karakter met hogere dichtheden, met name door de ligging van het gebied. Het gebied is onderdeel van de centrumzone met de daarbij behorende differentiatie aan functies. Binnen het plangebied zijn kleine, stadse groenvoorzieningen aangelegd, maar ook bredere en grotere groenstroken langs de Laan naar Parijsch en het Welmoet Wijnaards Franckenpad. Deze groenstroken sluiten aan op de hoofdgroenstructuur van de stad.

De grotere groenstroken zijn op de verbeelding als groen bestemd. Deze groenstroken maken deel uit van het hoofdplanstructuur Parijsch Zuid, vastgelegd in het Masterplan 2.0.

4 Planologische aspecten

4.1 Natuur

RPS advies- en ingenieursbureau B.V. heeft een quickscan opgesteld ten behoeve van de aanwezige flora en fauna binnen het plangebied (referentienummer rapport:1506062A00-R15-982, d.d. 18 november 2015).

Met dit onderzoek is een nul-situatie vastgelegd. Om tot een gedegen rapport te komen, is door het bureau een oriënterend veldonderzoek uitgevoerd op 30 oktober 2015. Uit de conclusie van het rapport blijkt dat de uitgevoerde quickscan ten behoeve van het vaststellen van het conserverend bestemmingsplan Parijsch Centrumzone een voldoende duidelijk beeld geeft. Echter kan er geen totaalbeeld van de aanwezige soorten verkregen worden. Dit komt doordat het veldbezoek in het najaar heeft plaatsgevonden en sommige vogel- en amfibieënsoorten kunnen zijn weggetrokken voor de overwintering en plantensoorten niet meer herkenbaar kunnen zijn, doordat ze zijn afgestorven.

In het kader van het onderliggende bestemmingsplan met een conserverend karakter geeft de quickscan een voldoende beeld van de bestaande situatie. Dit is niet het geval als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied gaan plaatsvinden. In het kader van een nieuwe ruimtelijke procedure dient een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden ten aanzien van onder andere vleermuizen en amfibieën.

4.2 Water

De waterpartij binnen het plangebied maakt deel uit van het waterhuishoudingsplan van het gehele plangebied Parijsch Zuid. Hieronder wordt dan ook ingegaan op het waterhuishoudingsplan voor het gehele plangebied Parijsch Zuid, waarvan Parijsch Centrumzone deel van uitmaakt. De tekst is overgenomen uit de toelichting van het onherroepelijke bestemmingsplan Parijsch Zuid.

4.2.1 Watertoets

Het Waterschap Rivierenland voert in het plangebied het waterkwantiteits- en het waterkwaliteitsbeheer. De gemeente is verantwoordelijk voor de (aanleg van) rioleering. In het kader van de watertoets is overleg gevoerd met de waterbeheerder. Daarnaast is schriftelijk informatie ingewonnen over het watersysteem en de beleidsuitgangspunten vanuit water. De aangeleverde gegevens en de resultaten van het overleg worden, voor zover reeds beschikbaar, verwerkt in deze waterparagraaf, op de verbeelding en in de planregels.

4.2.2 Huidige situatie water en bodem

Het bestaande deel van Parijsch ligt in het watersysteem van de Culemborger waard, peilgebied van de Polder Beneden Linge. Het oppervlaktewater in de polder heeft een zomerpeil van 0,30 m + NAP en een winterpeil van 0 m + NAP. De nieuwbouwwijk is aangelegd op de ondergrond bestaande uit komgronden en oe-verwallen: In het verleden stroomde hier oude strangen van de Rijn. Deze stroom-rug ligt ongeveer halverwege het plangebied met een oost-westelijke oriëntatie, en ligt globaal op ongeveer 1,6 m + NAP. Het noordelijke deel van het plangebied ligt op circa 1,80 m + NAP, het zuidelijke deel ligt lager, globaal op 1,30 m + NAP. De bodem verandert ook mee met deze stroomrug: zware kleigrond in het noorden en veen, zand en klei in het zuiden. In het hele plangebied voor Parijsch Zuid is overal een vrij sterke kwel vanuit het eerste watervoerende pakket aanwezig. Voor het nieuwe waterpeil voor Parijsch Zuid wordt uitgegaan van een vast peil van 0,40 m + NAP.

4.2.3 Beleid duurzaam waterbeheer en vertaling naar bestemmingsplan

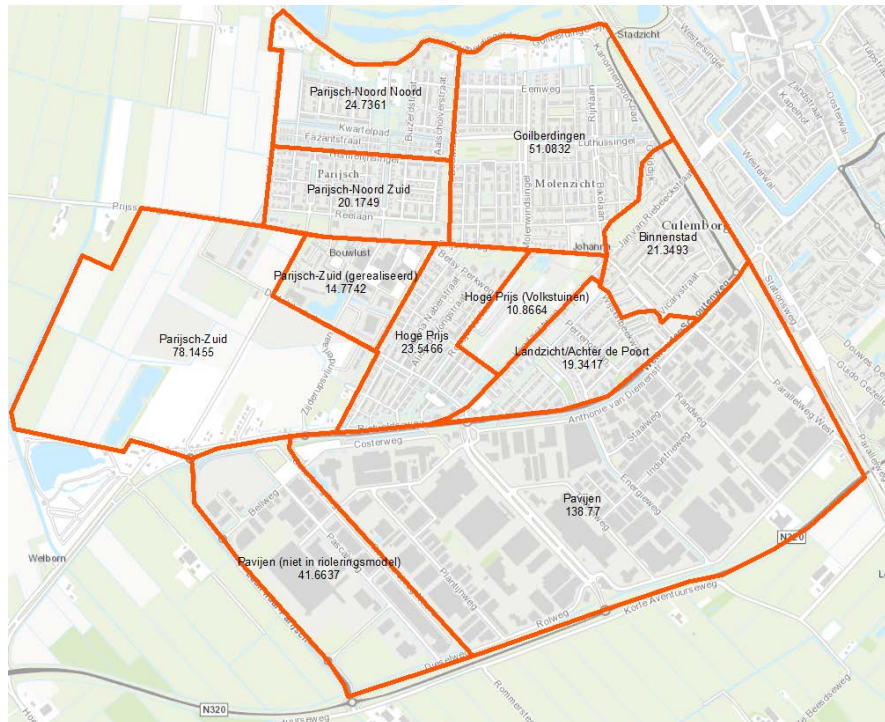
In het licht van klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers, intensievere buien) is door het Waterschap Rivierenland de noodzaak onderkend om op een duurzamere wijze met water om te gaan. Beleidsuitgangspunten voor het waterbe-heer zijn vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koershouden, kansen benutten'. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, water-kwaliteit en waterketen.

De waterbeheerder is, conform de watertoets, vroegtijdig bij het bestemmingsplan betrokken, via het overleg met de klankbordgroep, waarin de waterbeheerder heeft deelgenomen. Tevens is informatie ingewonnen over het watersysteem en uit-gangspunten voor het plan. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen in samen-werking met de waterbeheerder. De bij de watertoets aan de orde gekomen water-aspecten worden hierna nader beschreven.

Uitgangspunt voor de uitbreiding van Parijsch aan de zuidzijde van de Pijssesweg is een duurzaam watersysteem en aandacht voor de waterketen. Aandachtspunten voor de uitbreiding zijn:

4.2.4 Voldoende waterberging

Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van Parijsch aan de zuidzijde van de Pijssesweg mogelijk van een bruto oppervlak van 82 hectare (78 ha voor Parijsch Zuid, zie onderstaande afbeelding).



Dit heeft tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld afgevoerd wordt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Dit kan op verschillende manieren:

- Het vasthouden van het hemelwater op het verharde oppervlak door toepassing van ‘groene daken’. Toepassing van deze optie vraagt wellicht aanpassing van het ontwerp en de constructie van het gebouw.
- Het uitbreiden van het oppervlaktewater. Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als regel houdt het Waterschap Rivierenland aan dat het verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in nieuw te creëren wateroppervlak.

Zoals eerder beschreven, toont de studie naar de wateropgave aan dat bij de functiewijziging van agrarisch naar stedelijke functie terdege rekening moet worden gehouden met de wateropgave. Concreet betekent dit dat er in het plangebied voldoende oppervlaktewater aanwezig moet zijn om ontoelaatbare peilstijgingen te voorkomen. Daarom is er ten opzichte van de bestaande situatie meer oppervlaktewater nodig als de wijk gebouwd wordt. Door de aanleg van wegen en de bouw van woningen ontstaat er 26 ha verhard oppervlak. Om al het regenwater van het verhard oppervlak te kunnen bergen in het oppervlaktewater komt er in totaal 81.035 m² aan sloten en vijvers. Enkele bestaande sloten worden als gevolg van de planontwikkeling gedempt, dit wordt gecompenseerd met de nieuw te graven watergangen, dit is meegenomen in de berekeningen van de benodigde berging en peilstijging. Een deel van de nieuwe watergangen en vijvers wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers. Circa 35% van de oevers wordt natuurvriendelijk. Na-

tuurvriendelijke oevers dragen bij aan het zelfreinigende vermogen van de waterpartij en versterken de ecologische potenties.

4.2.5 Waterkwaliteit en riolering

De uitbreiding van de nieuwbouwwijk dient aangesloten te worden op een gescheiden rioleringsstelsel. Het vuile rioolwater wordt door middel van een rioolgemaal met een persleiding afgevoerd naar het bedrijventerrein Pavijen vanwaar het verder verpompt wordt naar de rioolwaterzuivering van het Waterschap Rivierland. Voor de beoordeling van het aan- en afkoppelen van verhard oppervlak wordt de 'Beslisboom aan- en afkoppelen' (10 juli 2003) gehanteerd. Bij het schoonhouden van hemelwater is het van belang dat geen uitlogende materialen als zink, lood en koper worden toegepast, als deze materialen in contact komen met het hemelwater. In dit geval gaat het om daken, dakgoten en regenpijpen, zinken bakgoten en loodslabben.

Het Waterschap kan geraadpleegd worden voor alternatieve materialen. Voorts is het bij straten, parkeervakken en dergelijke van belang dat geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen worden gebruikt in verband met afgekoppeld hemelwater. Voor het lozen van water op het oppervlaktewater is een watervergunning dan wel een akkoordverklaring nodig, aan te vragen bij het waterschap.

4.2.6 Beheer en onderhoud

In het plangebied ligt een hoofdwatgang. De watgang is verlegd om te zorgen dat deze past in de planvorming. Hierdoor is een deel van de watgangen niet zonder meer vanaf de oever te onderhouden. Voor het waterschap is dit in principe een ongewenste situatie in verband met eigendom, bereikbaarheid van de oevers en watgang voor beheer en onderhoud (maaïen, baggeren). Voor wat betreft het onderhoud en de toegankelijkheid van watgangen zijn met het Waterschap afspraken gemaakt ten behoeve van een geactualiseerd waterhuishoudingsplan 2016. Daarnaast gelden voor de oevers ver- en gebodsbepalingen vanuit de Keur. Materiaalopslag langs de oever bijvoorbeeld is niet toegestaan. De oevers moeten te allen tijde bereikbaar zijn, waardoor hekwerken (al dan niet nodig voor bescherming tegen diefstal uit gebouwen) niet toegestaan zijn (ook niet als omgrenzing van het gebied).

Ten behoeve van beheer en onderhoud moet eenzijdig minimaal 4 meter obstakelvrij worden gehouden, aan de overzijde geldt dan een obstakelvrije beschermingszone van 1 meter (gemeten vanuit de boven insteek van de watgang). Bij de uitgifte van de kavels dient hier rekening mee gehouden te worden. In die gevallen waar onderhoud vanaf de wal niet mogelijk is, doordat de watgang meer dan 10m breed is, stemt het waterschap ermee in om het onderhoud aan de watgang varend uit te oefenen. Hierbij moeten de bruggen ten minste een doorvaarthoogte hebben van 1 m. Ook dienen er in het plan voldoende vuiltrekplaatsen aangelegd te worden. Het waterschap zal de hoofdwatgang(en) in zijn geheel onderhouden, waarbij het onderhoud van het natte profiel varend plaatsvindt. Over de dwarspro-

fielen en andere randvoorwaarden zijn in het kader van de actualisering van het waterhuishoudingsplan afspraken gemaakt. De oevers dienen te worden onderhouden door de aanliggende eigenaren.

4.2.7 Overleg waterschap

Op 6 juni 2011 heeft het Waterschap Rivierenland goedkeuring gegeven aan het waterhuishoudkundig plan Watersysteem Parijsch Zuid. Op basis van deze goedkeuring is het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' vastgesteld.

Op dit moment wordt overleg gevoerd tussen de CV Parijsch en het Waterschap over de verdere detaillering en definitieve aantallen aan te leggen m2 water binnen het gehele plangebied 'Parijsch Zuid'.

In de 'Centrumzone' van Parijsch is een grote waterplas gelegen. Deze krijgt een verbinding met de waterpartijen binnen het gebied 'Parijsch Zuid'. De waterpartij in de 'Centrumzone' maakt deel uit van de gehele waterberging binnen het plangebied Parijsch Zuid.

De bestaande waterplas en nog enkele watergangen zijn opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan en hebben de bestemming 'water'. Hiermee is de bestaande situatie opgenomen. De actualisatie van dit bestemmingsplan heeft geen invloed op de waterhuishouding.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

In het plangebied is het wegverkeer hoofdzakelijk verantwoordelijk voor de optredende geluidbelasting. Andere significante bronnen zijn niet aanwezig. Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het plangebied betreft een reeds ontwikkeld gebied waarbinnen de bestaande rechten vastgelegd worden. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of nieuwe wegen (geluidbronnen). In 2015 is het bestemmingsplan Parijsch Zuid onherroepelijk geworden. In Parijsch Zuid worden de komende jaren ca. 1200 woningen gebouwd. De realisatie van Parijsch Zuid heeft invloed op de geluidbelasting in Parijsch Centrum. Deze invloed is uitvoerig aan bod gekomen tijdens de behandeling van het beroep ingesteld bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan Parijsch Zuid. Met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in die beroepsprocedure is de akoestische situatie van Parijsch Centrum getoetst en aanvaardbaar geacht. Onderhavige conserverende vaststelling van dit bestemmingsplan brengt daarin geen verandering.

4.3.2 Sportvelden

Ten westen van het plangebied Parijsch Centrumzone zijn de sportvelden van Focus '07 gelegen. In het kader van het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' is onderzoek gedaan naar de hinder van de sportvelden op de directe omgeving voor wat betreft licht en geluid. Het plangebied en de sportvelden zijn op minimaal 200 meter van elkaar gelegen. De sportvelden hebben dan ook geen tot weinig invloed op het plangebied Parijsch Centrumzone.

4.4 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang wanneer er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de beoogde functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch gesaneerd te kunnen worden en dit moet financieel haalbaar zijn. Op 11 december 2015 heeft de Omgevingsdienst Rivierenland een adviesnotitie geschreven over de actualisatie van de bodemparagraaf van het bestemmingsplan Centrumzone Parijsch Hieronder volgt de advisering met conclusie.

4.4.1 Conserverend bestemmingsplan

In een conserverend bestemmingsplan wordt overwegend de bestaande situatie vastgelegd. Het is daarmee niet gezegd dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie, omdat de bodem binnen het plangebied nog niet overal onderzocht is. Ook zijn bestaande bodemonderzoeken vaak niet meer representatief.

4.4.2 Geschiedenis (incl. bodemsanering Prijsseweg 12/14)

Voor de realisatie van de wijk Parijsch zijn sinds begin jaren 90 in opdracht van de gemeente Culemborg en andere partijen tal van bodemonderzoeken en ook bodemsaneringen verricht, meestal in verband met de verwerving van de grond, herinrichtingen of nieuwbouw.

In 1996 heeft Chemielinco in een milieukundig bodemonderzoek alle bodemgegevens over Parijsch verzameld en daaruit conclusies getrokken over de algemene bodemkwaliteit en de geschiktheid van het gebied voor de inrichting als woongebied.

Op het perceel Prijsseweg 12/14 was sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het voorterrein is in 1999 functioneel gesaneerd. Formeel was daarbij sprake van een deelsanering. De sanering van het achterterrein is in 2005 uitgevoerd en door GS van Gelderland beschikt in 2007 (GE021600060). Daarin is uitgegaan van een multifunctionele sanering, dat wil zeggen dat alle verontreiniging in grond en grondwater zijn verwijderd, waardoor het terrein geschikt is voor alle bestemmingen. Alleen op de grens met het voorterrein is een restverontreiniging achtergebleven die formeel bij het voorterrein hoort. Deze restverontreiniging is van het achterterrein afgescheiden door afdekking met folie. Het voorterrein is niet betrokken bij de ontwikkeling van de wijk Parijsch. Bij toekomstige werkzaamheden ter plaatse dient rekening te worden gehouden met deze restverontreiniging.

4.4.3 Bodemkwaliteitskaart en Nota bodembeheer

De resultaten hiervan, en van alle tot 2011 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 Achtergrondwaarde, "schoon".

Gebaseerd op de bodemkwaliteitskaart is in het najaar van 2012 in Culemborg de Nota bodembeheer regio Rivierenland (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.

4.4.4 Voormalige boomgaarden en sanering Prijsseweg 10



Fig. 3 Boomgaarden gebied Parijsch Centrum

In het bestemmingsplangebied zijn twee voormalige boomgaarden geweest (zie fig. 3 “Boomgaarden gebied Parijsch Centrum”). Bij ontwikkelingen in deze deelgebieden kan het nodig zijn nog aanvullend bodemonderzoek uit te laten voeren naar persistente bestrijdingsmiddelen in de toplaag.

In juli 2015 heeft GS van Gelderland de sanering van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest beschikt. Het gaat om de bodemverontreiniging/sanering gelegen op de locatie Prijsseweg 10 in Culemborg (GE021601384). Hieruit blijkt dat de verontreiniging met asbest gesaneerd is door middel van ontgraving (0,7 m-mv) tot onder de terugsaneerwaarde van 100 mg/kg ds. De ontgraving is aangevuld met zand met kwaliteit achtergrondwaarde. In een wand aan de Noordkant van perceel N 2457 (deels ook op perceel N 3623), onder stelconplaten, is sprake van een restverontreiniging met asbest groter dan de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. Deze wand is afgedekt. Bij toekomstige werkzaamheden ter plaatse dient rekening te worden gehouden met deze restverontreiniging. Zie

kaartje hieronder fig. 4 “Evaluatie BUS tekening restverontreiniging asbest Pijpseweg 10” voor de situering van de restverontreiniging.

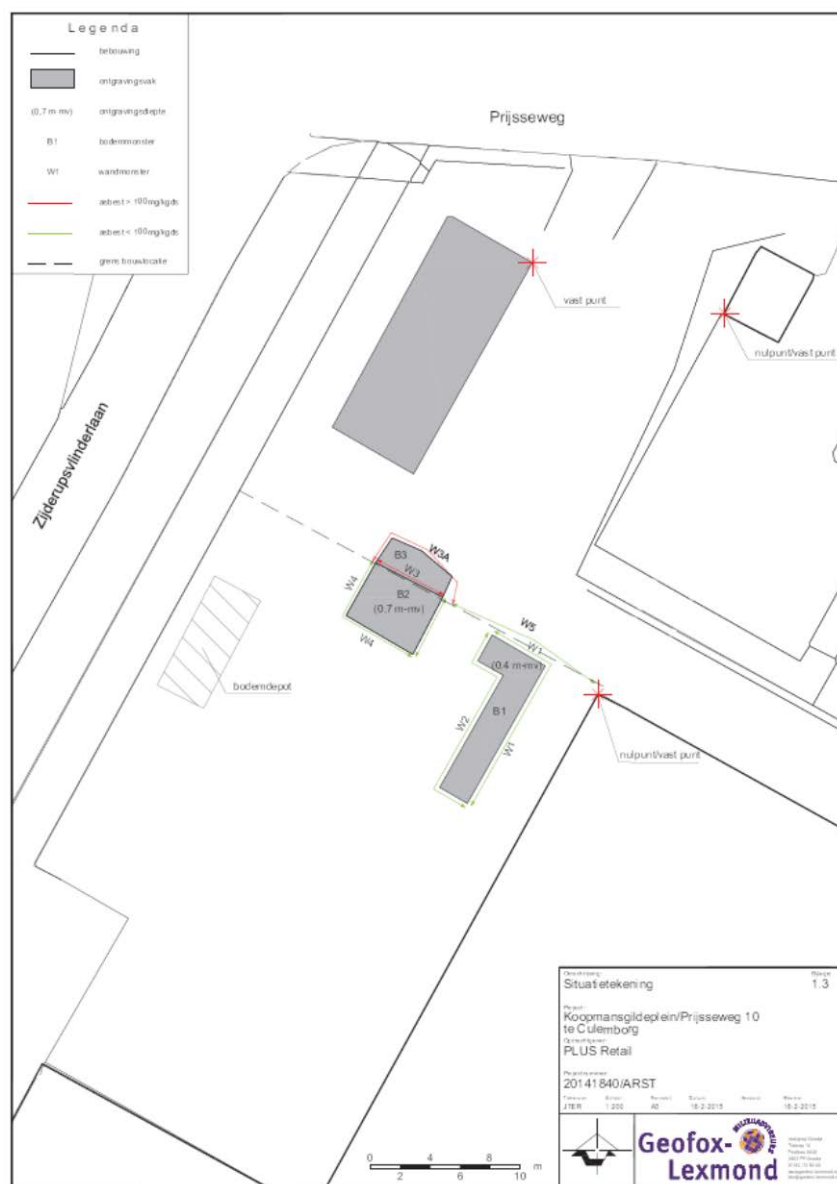


Fig. 4 Evaluatie BUS tekening restverontreiniging asbest Prijsseweg 10

4.4.5 Conclusie

Bij eventuele ontwikkelingen, welke binnen de kaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, kan vanuit de bouwverordening binnen de vergunningverlening zorg gedragen worden voor een goede bodemkwaliteit.

Tegenwoordig wordt een functiewijziging vaak geregeld via artikel 2.12 van de Wabo, het zogenaamde kruimelgeval. In deze gevallen wordt minimaal een historisch bodemonderzoek aanbevolen.

4.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Artikel 5.16 Wm 1ste lid geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het 2de lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:

- Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen
- De Regeling niet in betekenende mate bijdragen
- De Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- De regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

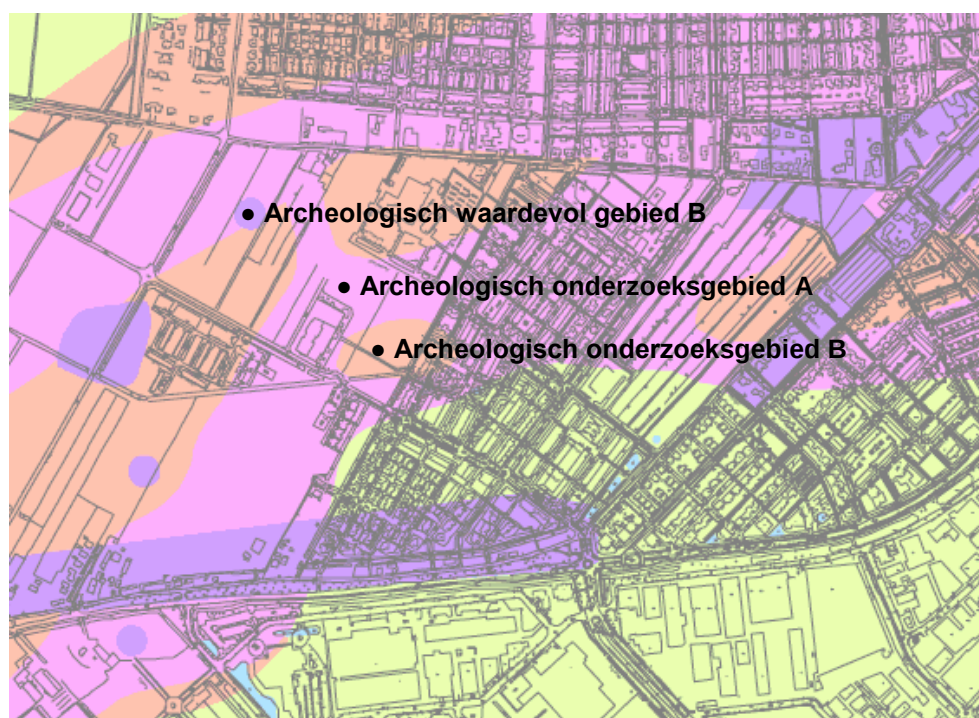
Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bepalen wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval als aannemelijk wordt gemaakt dat het project geen grotere toename voor stikstofdioxide en fijn stof veroorzaakt dan 1,2 µg/m³. Als de toename groter is dan valt een project niet binnen die regeling. In de Ministeriële Regeling geldt voor een aantal categorieën van projecten een – getalsmatige – invulling van het begrip NIBM. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten. Als een project binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling NIBM valt dan is geen verdere toetsing nodig. Het project geldt automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het (financiële en administratieve) voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

De luchtkwaliteit in Parijsch Centrum voldoet ruimschoots aan de grenswaarden zoals die voor stikstofdioxide en fijn stof gelden. Het onderhavige bestemmingsplan heeft verder een conserverend karakter. In het plan worden geen nieuwe groot-schalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zodat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hierdoor kan een verdere toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Culemborg komt het volgende beeld naar voren. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is aange-merkt met de gebiedsaanduidingen:

- Archeologisch waardevol gebied B
(dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2);
- Archeologisch onderzoeksgebied A
(dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3);
- Archeologisch onderzoeksgebied B
(dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4);



Archeologische beleidskaart

Concept kwantitatieve normen op te leggen bij bodemverstoring per vergunning:

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

In voorgaand schema is per gebied aangeven welke normen kunnen worden opgelegd ten aanzien van bodemverstoringen. Deze normen hebben een vertaling gekregen in de regels bij dit plan.

De aanwezige waarden zijn in voorliggend bestemmingsplan beschermd door de opgenomen dubbelbestemmingen.

4.7 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten, zowel bij bedrijven als vanwege transport met gevaarlijke stoffen (over weg, water, spoor en door buisleidingen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water) en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In 2011 heeft de gemeenteraad van Culemborg de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is verwoord op welke wijze het belang van externe veiligheid doorwerkt in bijvoorbeeld bestemmingsplannen. Onderdeel van de beleidsvisie is ook de geactualiseerde signaleringskaart externe veiligheid waarop de bestaande risicobronnen in Culemborg en de daarbij behorende aandachtszones zijn weergegeven.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. De dichtstbijzijnde BEVI-inrichting betreft de grote propaantank op het parc Beaugarde. Deze is gelegen op een afstand van meer dan 800 meter.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Over het grondgebied van de gemeente Culemborg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de volgende routes:

- Wegverkeer: De Rijksweg A2 en de Rijksweg (tot aan het LPG-tankstation);
- Railverkeer: De spoorlijn Utrecht – 's-Hertogenbosch v.v.;
- Scheepvaartverkeer: De Lek.

Het plangebied ligt op meer dan 1.000 meter van de genoemde routes en valt daarmee niet binnen het invloedsgebied of de toetsingsafstand van die routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van buisleidingen waaraan externe veiligheidsrisico's zijn verbonden.

Conclusie is dan ook dat er geen risico's op het gebied van externe veiligheid aanwezig zijn die belemmerend zijn voor de onderhavige herziening van het bestemmingsplan.

4.8 Kabels en leidingen

Er is geen KLIC-melding gedaan voor het plangebied aangezien geen ontwikkelingen toegelaten worden in het bestemmingsplan. Het opnemen van een beschermingszone in het bestemmingsplan is niet van toepassing.

4.9 Parkeren

In 2014 is de Woningwet gewijzigd, doordat de Eerste kamer de Reparatiewet BZK 2014 aannam. In deze wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in bouwverordening. Stedenbouwkundige voorschriften, zoals parkeren, moeten nu in het bestemmingsplan zelf geregeld worden. Het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk in de regels een koppeling te maken met beleidsregels. Hierdoor kan een flexibele regeling voor parkeren ontstaan, vergelijkbaar met de vroegere regeling in de bouwverordening.

In de planregels is een regeling opgenomen ten aanzien van het parkeren. In de bijlage van de toelichting is het gemeentelijk beleid ten aanzien van de parkeernormen toegevoegd. Bij functiewijzigingen binnen het plangebied dient getoetst te worden aan deze parkeernormen. De parkeernormen zijn vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders op 18 juni 2013.

5 Economische uitvoerbaarheid

Binnen dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Omdat het onderliggende plan geen ontwikkelingen toestaat, is een grondexploitatieplan bij dit bestemmingsplan niet nodig.

Het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone, 1^e fase' uit 2006 was een globaal bestemmingsplan met directe bouwtitel met ruime maximale bouwhoogten. Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarin de bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Door middel van binnenplanse onthefingen en afwijkingsregels kan enige flexibiliteit worden toegestaan.

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan zijn de risico's op planschade vooraf ingeschat. Uit de risicoanalyse blijkt dat het gedetailleerde plan (opname bouwhoogte conform bestaande bebouwing) in veel gevallen niet leidt tot beperkingen van betekenis. In een enkel onderzocht geval is planschade op voorhand echter niet met zekerheid uit te sluiten. In het kader van het vooroverleg wordt de eigenaar geïnformeerd over de wijze van bestemmen.

6 De bestemmingen

6.1 Het juridische plan

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van het gebied Parijsch Centrumzone in Culemborg.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Gemengd – 4

Op gronden binnen de bestemming 'Gemengd – 4' is, binnen het aangegeven bouwvlak, wonen toegestaan uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen. Maatschappelijke voorzieningen met hieraan ondergeschikte detailhandel en één horecabedrijf van horeca categorie II en IV is op de begane grond toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van Gemengd – 1'. Dit is enkel van toepassing op het gebouw 'Bon Vie I'. Op de begane grond mogen ook woningen gerealiseerd worden, mits het aantal woningen binnen het gebouw (Bon Vie I) gelijk blijft.

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – ondergrondse parkeerkelder' is een (bestaande) parkeerkelder toegestaan al dan niet ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en berging ten behoeve van de woonfunctie. Dit geldt enkel voor het gebouw 'Bon Vie II'. In 'Bon Vie II' zijn enkel gestapelde woningen toegestaan.

Tevens zijn de gronden bestemd voor nutsvoorzieningen, maar ook voorzieningen als ontsluitingswegen, (bestaande) parkeerplaatsen, voetpaden, water en groen.

Groen - 1

Op de gronden binnen de bestemming 'Groen - 1' zijn onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, water en speelvoorzieningen toegelaten. In de bestemming 'Groen -1' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. De bouwhoogte hiervan bedraagt niet meer dan 2,5 m en die van speeltoestellen niet meer dan 5 m. De bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 9 m bedragen.

Tevens zijn de gronden bestemd voor nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en bestaande parkeervoorzieningen.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangegeven gronden zijn primair bestemd voor educatieve, sociaal medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en sportvoorzieningen.

De goot- en bouwhoogte van gebouwen zijn geregeld binnen het bouwvlak. Daar waar binnen de bestemming 'Maatschappelijk' nog ruimte is voor uitbreiding van het gebouw is een maximale bebouwingspercentage opgenomen. Binnen de aanduiding: 'specifieke vorm van maatschappelijk – oh', is horeca van horeca categorie II en IV toegestaan enkel ondersteunend aan de functie 'maatschappelijk'. De ondersteunende horeca mag maximaal 10 % bedragen van de totale maatschappelijke functie binnen de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – ondersteunende horeca'.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – warmtekrachtcentrale' is een warmtekrachtcentrale toegestaan van maximaal 2 megawatt.

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer en Verblijfsgebied' zijn onder andere voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeer- en nutsvoorzieningen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en dergelijke zijn in de planregels beperkingen qua maatvoering opgenomen.

Water

Binnen de bestemming 'Water' zijn de gronden aangewezen voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, recreatief medegebruik, en daaraan ondergeschikte groenvoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van 2,5 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 gestapelde woningen toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', waarbij binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. Een tweetal wooncomplexen ('Bergeend' en 'Quartier') heeft tevens een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ondergrondse parkeerkelder'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn (bestaande) parkeerkelders toegestaan al dan niet ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en berging ten behoeve van de woonfunctie.

Daar waar geen aanduiding is opgenomen zijn enkel grondgebonden woningen toegestaan in de vorm van 'aaneengebouwd'. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn opgenomen ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan met inachtneming van de in de planregels opgenomen beperkingen wat betreft situering en maatvoering. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van erf- en terrein-afscheidings niet meer dan 2 m mag bedragen, mits niet gelegen voor de naar de weg gekeerde gevel.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning van een aantal bouwregels afwijken. 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.

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.

7 Procedures

7.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Parijsch-Centrumzone' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor vooroverleg toegezonden naar de betreffende personen en instanties.

Tevens heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen vanaf 20 mei 2016 voor een periode van zes weken. Er zijn 43 inspraakreacties binnengekomen.

Zowel de inspraakreacties en de reacties van de vooroverlegpartners zijn vastgelegd in het eindverslag 'Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg van oktober 2016.

7.2 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parijsch-Zuid' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen en is ter inzage gelegd, waarbij een ieder de gelegenheid heeft gekregen zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingediend. Deze is in de nota van beantwoording verwerkt.

7.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone' is na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad met inachtneming van de ingediende zienswijze. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 28 oktober 2017 ongewijzigd vastgesteld.

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 planregels opgenomen, die zijn op te splitsen in bebouwings- en gebruiksplanregels. In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan kan het bevoegd gezag geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging. De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de planregels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar planregels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze planregels naleven.