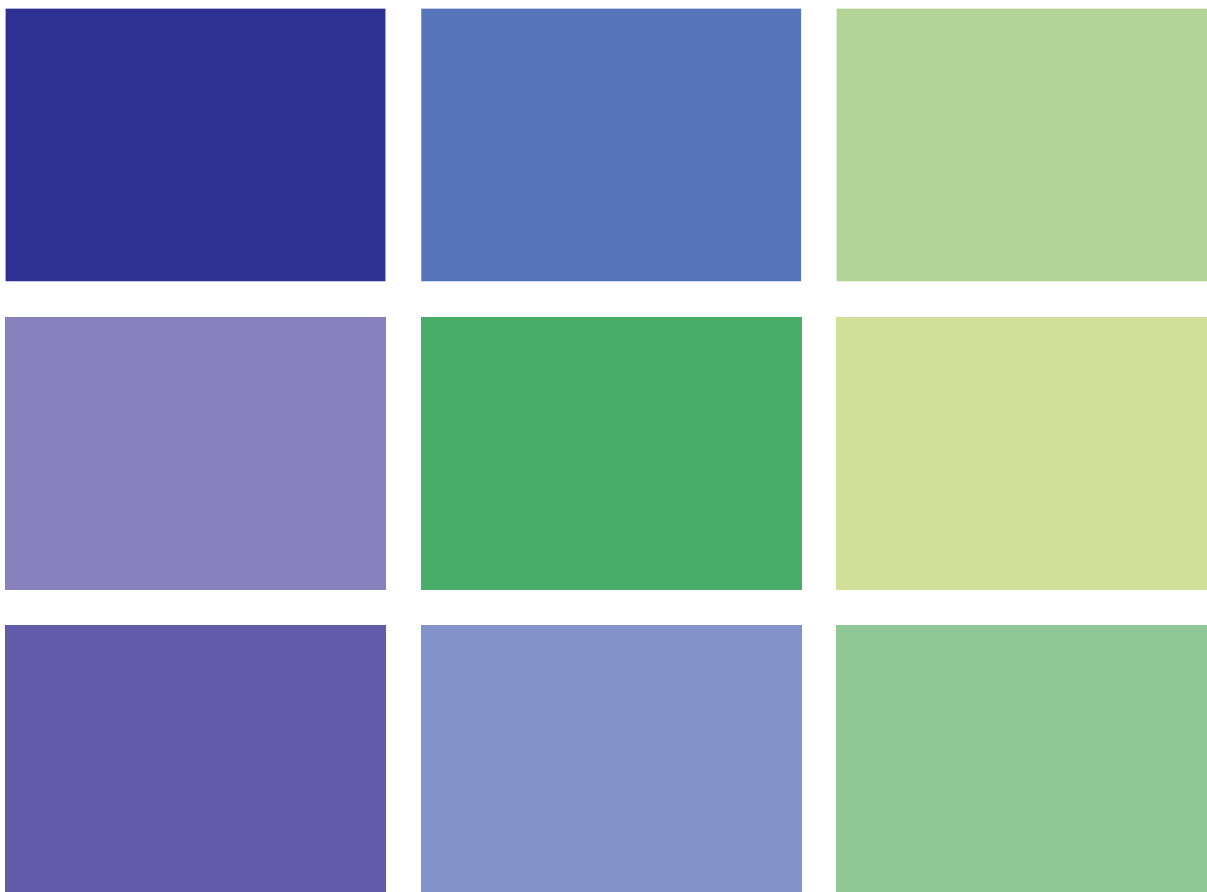


Bestemmingsplan Parijsch-Zuid

Gemeente Culemborg



Bestemmingsplan

Parijsch-Zuid

Gemeente Culemborg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:2 000

Datum:

Maart 2013

Datum vaststelling:

28 maart 2013

Projectgegevens:

0251821

TOE03-CUL00041-01b

REG03-CUL00041-01b

TEK03-CUL00041-01b

BYL03-CUL00041-01a

NOT02-CUL00041-01a

SVB02-CUL00041-01a

SVB02-CUL00041-02a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0216.BPParijschZuid-VG01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Beleidskader	3
2.1	Nationaal beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.4	Planuitgangspunten met betrekking tot beleid	18
3	Bestaande situatie	21
3.1	Historische ontwikkeling	21
3.2	Ruimtelijke structuur	22
3.3	Functionele structuur	22
3.4	Ontsluiting	22
4	Planbeschrijving	23
5	Planologische aspecten	29
5.1	Milieueffectrapport (MER)	29
5.2	Relevante omgevingseffectenrapport (ROER)	29
5.3	Natuur	30
5.4	Water	31
5.5	Geluid	34
5.6	Licht	36
5.7	Bodem	37
5.8	Luchtkwaliteit	38
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	39
5.10	Hinderlijke bedrijvigheid	42
5.11	Externe veiligheid	44
5.12	Kabels en leidingen	49
6	Financiële haalbaarheid	51
7	De bestemmingen	53
7.1	Het juridische plan	53
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	53
8	Procedures	61
8.1	Vooroverleg	61
8.2	Inspraak	61
8.3	Terinzagelegging	61
8.4	Vaststelling	61
8.5	Handhaving	62

Bijlagen

- 1 Landschapsplan Parijsch Zuid, West 8, 2009
- 2 Milieueffectrapportage, Grontmij, 12 mei 1997
- 3 Relevante Omgevingseffecten Rapport, juli 2005
- 4 Natuurtoets Parijsch-Zuid, 25 januari 2005
- 5 Beschermd en bedreigde flora en fauna, RPS BBC
- 6 Ontheffing flora en faunawet,
Ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit, 25 juli 2005
- 7 Onderbouwing verlenging en aanvulling ontheffing flora en fauna, RPS BCC,
17 november 2009
- 8 Aanvullende informatie op de onderbouwing verlenging en aanvulling
ontheffing flora en fauna, RPS BCC, 3 mei 2010
- 9 Besluit ruimtelijke ingrepen, Dienst regelingen, 7 februari 2011
- 10 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Parijsch Zuid, Regio Rivierenland,
11 februari 2013
- 11 Aanvulling akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Regio Rivierenland,
3 december 2009
- 12 Besluit hogere Grenswaarde Wet Geluidhinder
- 13 Lichthinderonderzoek Sportpark de Parijsch, Oostendorp Nederland BV,
26 januari 2009
- 14 Bodemkwaliteitskaart, Regio Rivierenland, 2 september 2011
- 15 Nota bodembeheer, Regio Rivierenland, 6 oktober 2011
- 16 Nader onderzoek asbest, RPS Advies BV, 10 maart 2010
- 17 Nader bodemonderzoek; fase 2, CSO Adviesbureau, 25 mei 2010
- 18 Luchtkwaliteitsonderzoek Parijsch, Regio Rivierenland, 6 februari 2009
- 19 Cultuurhistorische effectrapportage, RAAP archeologisch adviesbureau,
februari 2005
- 20 Archeologisch vooronderzoek, RAAP archeologisch adviesbureau,
28 maart 2012
- 21 Beoordeling externe veiligheid, Regio Rivierenland, 18 maart 2009
- 22 Advies externe veiligheid, Brandweer Gelderland Zuid, 18 februari 2009
- 23 Nota van beantwoording Inspraak en vooroverleg, juni 2012
- 24 Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parijsch-Zuid



Ligging plangebied binnen Culemborg (Bron: BING, microsoft 2013)



Begrenzing plangebied (Bron: BING, microsoft 2013)

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. Een deel van deze wijk, Parijsch genaamd, is reeds gerealiseerd. De gemeente is voornemens de wijk Parijsch verder te ontwikkelen en onder de naam Parijsch-Zuid (voorheen Parijsch-Zuid en – Buiten) uit te breiden met woningbouw en daarbij behorende functies. West 8 Urban design & landscape architecture is benaderd hiervoor het stedenbouwkundig ontwerp te maken.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een adequaat planologisch kader te scheppen voor de ontwikkeling van deze wijk. Met het opstellen van dit plan wordt bovendien bereikt dat sprake zal zijn van een actueel bestemmingsplan dat aansluit op het landelijk in gang gezette en verplichte traject van digitale bestemmingsplannen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Culemborg. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Prijsseweg en Centrum Parijsch. De oostgrens wordt gevormd door de bestaande woonbuurt 'Hoge Prijs'. In het zuiden grenst het plangebied aan bedrijventerrein Pavijen (de Wethouder Schoutenweg) en de Rietveldseweg. De plangrens wordt aan de westzijde gevormd door het buitengebied van Culemborg (het inundatiekanaal van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt binnen de plangrenzen). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 80 ha en is weergegeven op nevenstaande afbeelding.

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. De planbeschrijving komt aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de planologische aspecten behandeld, het financieel-economische deel in hoofdstuk 6. De bestemmingen komen aan bod in hoofdstuk 7. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de doorlopen procedures beschreven.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

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, 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 verstelijking 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. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

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-Zuid'. Het beleid ten aanzien van deze aspecten verandert ten opzichte van het oude rijksbeleid niet significant. Wel is het nationale beleid voor de Nationale Landschappen komen te vervallen. Dit beleid is echter door de provincie overgenomen, waardoor deze gebieden wel een beschermde status behouden.

2.1.2 Waterwet en beleidslijn grote rivieren

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet is een achttal wetten samengevoegd, waaronder de Wet op de waterkering en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. Vóór de inwerkingtreding van de Waterwet waren in de 'Beleidslijn grote rivieren' beleidsregels opgenomen met betrekking tot activiteiten in het stroomvoerend en waterbergend rivierbed van de grote rivieren. Deze beleidsregels zijn met het van kracht worden van de Waterwet deels vertaald in een wettelijk kader, dat wordt gevormd door de Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling. De beleidsregels zijn daarnaast van een juridische vertaling voorzien in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Inhoudelijk zijn de beleidsregels voor de grote rivieren zoals opgenomen in de Beleidslijn grote rivieren nog altijd van toepassing. Het uitgangspunt van de wetgeving en het beleid voor de rijkswateren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. De Beleidslijn grote rivieren heeft als doelstellingen:

- de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden;
- ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging van het rivierbed nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Het afwegingskader in de beleidslijn is bedoeld om te kunnen beoordelen of activiteiten kunnen plaatsvinden in het rivierbed. Onder strikte voorwaarden zijn er mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed, mits de nieuwe activiteiten de waterafvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen, geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is. Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn worden twee regimes onderscheiden. Het stroomvoerend rivierbed betreft de gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivieren onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. Het waterbergend rivierbed betreft de gronden die dienen voor de berging en/of afvoer van extreem hoge afvoeren.



Beleidslijn Grote Rivieren 2012, kaartbeeld 72

Deze beleidslijn is van invloed voor ontwikkelingen in de stad Culemborg door de ligging aan de Lek, die is opgenomen in de Beleidslijn Grote Rivieren. Op de voorgaande afbeelding is de overzichtstekening gespecificeerd voor de situatie in Culemborg. De planlocatie valt echter niet binnen het stroomvoerend regime.

Conclusie

De planlocatie ligt buiten het stroomvoerend regime uit de Beleidslijn Grote Rivieren. Dit betekent dat uit de beleidslijn geen directe consequenties voortkomen voor de voorgestane ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005' (vastgesteld d.d. 29 juni 2005 en met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 de status van structuurvisie gekregen) kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

De vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'. Verhoudingsgewijs veel jongeren vestigen zich elders. In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe. Er is behoefte aan nieuwe economische dragers. De omgevingskwaliteit is van grote betekenis als toeristisch-recreatief product. De 'groene' en cultuurhistorische rijkdom van Gelderland biedt aanknopingspunten voor verdere ontplooiing van het toeristisch en recreatieve profiel. Door het ruimtelijk beleid voor stad en land op regionale schaal af te stemmen, moeten regio's meer als complete woon-, recreatie- en werkmilieus gaan functioneren.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Conclusie

Het streekplan onderkent in de ruimtelijke structuur van de regio Rivierenland vier deelgebieden, waaronder het Lingegebied met de Hollandse Waterlinie, waartoe ook de gemeente Culemborg behoort. Een groot deel van de westzijde van Culemborg (waar Parijsch en de uitbreiding van bedrijventerrein De Pavijen zijn gesitueerd), is op de beleidskaart 'Ruimtelijke Ontwikkeling' aangeduid als zoekzone voor stedelijke functies. Echter, een deel van de te ontwikkelen woningbouwlocatie valt buiten deze zoekzone en binnen de aanduiding 'waardevol open gebied'. Hier mogen geen nieuwe woningbouwlocaties worden gerealiseerd.

Onder de subparagrafen 'Uitbreiding Culemborg-West' en 'Hardheidsclausule Gedeputeerde Staten voor Culemborg-West' is een onderbouwing gegeven waarom ontwikkeling van het gebied dat is aangeduid als 'waardevol open gebied' toch toelaatbaar wordt geacht.

2.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid.

Op grond van artikel 2.2 van de verordening is in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken, voor zover hier relevant, slechts toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'. Op de bij de verordening behorende kaart 'verstedelijking' is het plangebied aangeduid als 'zoekzone wonen en werken'.

Op grond van artikel 21.2 van de verordening kunnen in gebieden binnen een nationaal landschap met de aanduiding 'waardevol landschap' slechts bestemmingen worden toegestaan voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking 'kernkwaliteiten waardevolle landschappen' behouden of versterken. Op de bij de verordening behorende kaart 'landschap' is het plangebied aangeduid als een dergelijk waardevol landschap binnen nationaal landschap.

Op grond van artikel 20.1 van de verordening worden in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen toegestaan die de openheid van de waardevolle open gebieden aantasten.

Op grond van artikel 22.1 van de verordening worden in een bestemmingsplan ten aanzien van de in het Nationaal Landschap Nieuwe Hollandsche Waterlinie gelegen 'open velden', voor zover die niet samenvallen met de waardevolle open gebieden en met het bestaande bebouwde gebied, geen bestemmingen toegestaan die de openheid daarvan aantasten. Op de bij de verordening behorende kaart 'landschap' is het plangebied gedeeltelijk aangeduid als 'open velden nationaal landschap Nieuwe Hollandsche Waterlinie'.

Op grond van artikel 23 van de verordening kunnen bovengenoemde bepalingen buiten beschouwing worden gelaten voor zover strikte toepassing daarvan zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in bestemmingen die de openheid van het plangebied aantasten. Nu het plangebied bij de verordening niet is aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied' is het formeel in strijd met artikel 22.1. De gemeente heeft dan ook gebruik gemaakt van de hardheidsclausule uit de verordening. Zie hiervoor de subparagraaf 2.2.4 'Hardheidsclausule Gedeputeerde Staten voor Culemborg-West'.

Het plangebied ligt deels binnen het waardevolle landschap 'De Regulieren'. De belangrijkste kernkwaliteit betreft hier het cultuurhistorische landschap van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie. Op 6 november 2008 is op verzoek advies uitgebracht door het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandsche Waterlinie. Het kwaliteitsteam is in dit advies positief over het plan en concludeert dat het niet in strijd is met bovengenoemde kernkwaliteit. Voorliggend plan is hiermee niet in strijd met artikel 21.2 van de verordening.

2.2.3 Uitbreiding Culemborg-West

Op grond van het Streekplan Gelderland 2005 en de Streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' ligt de nieuwe woonuitbreiding Culemborg-West voor het grootste gedeelte in de zoekzone 'wonen'. Echter, een deel van de te ontwikkelen woningbouwlocatie valt buiten deze zoekzone en binnen de aanduiding 'waardevol open gebied'. Conform het provinciaal beleid mogen buiten de zoekzones 'wonen' en binnen de aanduiding 'waardevol open gebied' geen nieuwe woningbouwlocaties worden gerealiseerd.

De voorgenomen woonuitbreiding past wel binnen de contouren van het Experiment ruimtelijke beleid Rivierenland 'Een lijn voor kwaliteit'. Bij brief van 4 februari 2003 hebben Gedeputeerde Staten de contouren van het Experiment geaccordeerd. De contour waarbinnen de betreffende locatie valt, loopt in de richting van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie. Derhalve is er in het Experiment naast het 'zoekgebied voor verstedelijking' ten westen hiervan een 'zoekgebied beeldversterkende landschappelijke bebouwing' opgenomen. De kwaliteitscontour werd daarbij op het inundatiekanaal gelegd.

Omdat de voorgenomen woonwijk het 'zoekgebied verstedelijking' overschrijdt en deels in het 'zoekgebied beeldversterkende bebouwing' terecht komt, kiest de gemeente voor een stedenbouwkundige opzet waarbij recht wordt gedaan aan het open landschap van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie.

In 2005 is het Streekplan Gelderland vastgesteld. Afspraak met de regio was dat bij de vaststelling van de zoekzones 'stedelijke functies en landschappelijke versterking' de contouren van het Experiment zouden worden aangehouden, met dien verstande dat de gemeenten nog de gelegenheid werd geboden om kleine aanpassingen via de regio door te geven. Echter, geconstateerd is dat slechts het 'zoekgebied verstedelijking' uit het Experiment als zoekzone 'wonen' in de streekplanuitwerking is opgenomen en niet het zoekgebied 'beeldversterkende landschappelijke bebouwing'. De zoekzone 'Wonen' in de streekplanuitwerking reikt daarom niet tot aan het inundatiekanaal en een gedeelte van de woonwijk valt dan ook buiten de zoekzone 'wonen' en binnen de aanduiding 'waardevol open gebied'. Echter, uit de stukken behorende bij (de totstandkoming van) de streekplanuitwerking blijkt niet dat er bewust voor is gekozen om dit gebied, in tegenstelling tot het Experiment, niet mee te nemen in de zoekzone 'wonen'.

Het stedenbouwkundig concept van Culemborg-West sluit aan bij de openheid van het landschap. Het uitgangspunt hierbij is dat het open landschap de wijk inkomt en er lagere dichtheden worden gehanteerd dan gemiddeld is voor een uitbreidingswijk. Deze nieuwe planopzet is voor advies voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandsche Waterlinie. Het kwaliteitsteam kan instemmen met deze planopzet en heeft hierbij uitgesproken dat het kanaal de uiterste grens zal zijn voor bebouwing.

2.2.4 Hardheidsclausule Gedeputeerde Staten voor Culemborg-West

Bij de vaststelling van de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 hebben Provinciale Staten het gebied in 2005 aangewezen als waardevol open gebied waarbinnen bestemmingen voor nieuwe bebouwing die de openheid aantast niet is toegestaan. Met de vaststelling van de provinciale structuurvisie Uitbreiding Culemborg-West is de grens van het waardevol open gebied verkleind ten behoeve van de gewenste ontwikkeling. Het plangebied is bij deze structuurvisie tevens aangewezen als zoekzone voor wonen. In lijn met laatstgenoemde structuurvisie is het plangebied in de verordening aangewezen als zoekzone.

Met de structuurvisie Uitbreiding Culemborg-West is beoogd de ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan mogelijk te maken. Met het stedenbouwkundig plan wordt aangesloten bij de openheid van het landschap. Het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandsche Waterlinie heeft daarbij positief geadviseerd.

Conform de structuurvisie is bij de vaststelling van de verordening eveneens beoogd de ontwikkeling van de woonwijk en het bestemmingsplan mogelijk te maken door het toekennen van de aanduiding 'zoekzone wonen en werken' aan het plan-gebied.

Op grond van artikel 2.2 van de verordening is bebouwing binnen een dergelijke zoekzone toegestaan. Bij de vaststelling van de verordening is echter abusievelijk geen rekening gehouden met de formulering van artikel 22.1 van de verordening dat binnen de Nieuwe Hollandsche Waterlinie nieuwe bebouwing enkel mogelijk maakt binnen bestaand bebouwd gebied, en daarom niet binnen zoekzones.

Bij de vaststelling van de verordening is nadrukkelijk beoogd de mogelijkheden die de structuurvisie Uitbreiding Culemborg-West biedt ook in de verordening mogelijk te maken. Dat in artikel 22.1 'zoekzones wonen en werken' niet worden genoemd als mogelijkheid voor nieuwe bebouwing binnen de Nieuwe Hollandsche Waterlinie acht Gedeputeerde Staten dan ook als een omissie, die voor de gemeente leidt tot een onbillijke situatie. Deze onbillijkheid wordt van dermate overwegende aard geacht dat Gedeputeerde Staten op 6 juli 2011 hebben besloten om naar aanleiding van het verzoek van het college van burgemeester en wethouders de in de verordening opgenomen hardheidsclausule toe te passen.

2.2.5 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.

Ten aanzien van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernenhiërarchie, waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg en Druten een subregionale functie hebben. De regio wil de mogelijke toepassing van de netwerkgedachte gaan onderzoeken. Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk aangeduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Voorliggende ontwikkeling is gelegen binnen de kwaliteitscontour en sluit zodoende aan bij de Structuurvisie Rivierenland.

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. Voorliggend plan betreft de afronding van een bestaand woningbouwproject en sluit zodoende aan bij de structuurvisie.

2.3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Parijsch

Voor de oostelijke helft van het plangebied vigeert het 'Bestemmingsplan Parijsch' van de gemeente Culemborg. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 1998 en op 27 november 2001 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan met name een woonbestemming.

Bestemmingsplan Herziening Parijsch

Naar aanleiding van de gedeeltelijke goedkeuring door Gedeputeerde Staten is het bestemmingsplan 'Herziening Parijsch' opgesteld. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 november 2002 en op 30 januari 2003 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Bestemmingsplan Buitengebied

Voor de westelijke helft van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Culemborg. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 maart 1998 en op 3 november 1998 gedeeltelijk goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het plangebied is hierin bestemd als 'Landelijk gebied I', hetgeen betekent dat het beleid in hoofdlijnen is gericht op het bieden van goede omstandigheden voor de agrarische productie.

Bestemmingsplan Parijsch Centrumzone 1e fase

Voor een zeer klein deel van de noordoostelijke helft van het plangebied (ter plaatse van de ontsluiting) vigeert het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone 1^e 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.

Projectbesluit Parijsch-Zuid, fase 1

Vooruitlopend op de procedure van voorliggend bestemmingsplan is voor fase 1 in het zuiden van Parijsch-Zuid op 3 juni 2010 een projectbesluit genomen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wro. Zodoende kan deze fase reeds worden gerealiseerd vooruitlopend op de overige delen van Parijsch-Zuid.

Conclusie

De geplande ontwikkeling van Parijsch-Zuid past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Voor fase 1 is de inhoud van het projectbesluit één op één overgenomen.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Culemborg ligt midden in het voor Nederland zo kenmerkende rivierenlandschap. Voor behoud en versterking van dit fraaie landschap binnen de gemeentegrenzen is in 1993 een landschapsbeleidsplan opgesteld. Dit plan is in 2006 geactualiseerd. Het nieuwe beleidsplan is afgestemd op actuele zaken zoals meer aandacht voor cultuurhistorie, alternatieven voor agrarisch grondgebruik, nieuwe landgoederen, veranderend recreatief gebruik en hergebruik van agrarische bebouwing. De actualisatie heeft zijn weerslag gekregen in het Landschap Ontwikkelings Plan (LOP). Een groot verschil met het landschapsbeleidsplan is dat het LOP afsluit met een uitvoeringsparagraaf, waarin de gepresenteerde visie in reële projecten vertaald is.

Het plangebied van het LOP omvat het gehele grondgebied van de gemeente Culemborg, met uitzondering van de bebouwde kom. Het LOP kijkt bij de analyse, visievorming en uitwerking wel over de grenzen heen. De relaties tussen de bebouwde kom en het buitengebied worden dus wel meegenomen, evenals de landschappelijke relaties met de buurgemeenten. Het LOP is zodanig van opzet dat het voor meerdere doelen kan worden gebruikt, te weten:

- het verbeteren van de Culemborgse landschapskwaliteit;
- het ontwikkelen van een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkeling;
- het vergroten van de aandacht voor het landschap.

De meeste inwoners van Culemborg wonen buiten de historische binnenstad in de woonwijken rondom het centrum.

Conclusie

In het LOP wordt 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. 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 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.

Uit de inventarisatie en analyse van de groenstructuur is gebleken dat de opzet om het groen zo diep mogelijk de stad in te brengen slechts gedeeltelijk is gelukt. De ruimten om deze verbindingen te creëren zijn aanwezig. De kwaliteit van deze verbindingen laat echter op een aantal cruciale plekken te wensen over. Het betreft dan niet alleen de ecologische kwaliteit maar ook de esthetische. Het derde kwaliteitscriterium in dit groenstructuurplan waar het groen op is beoordeeld, de gebruikswaarde, is voldoende gebleken. Delen van de groenstructuur zijn in zijn geheel niet ingericht én op vele plekken in de stad ontbreekt het aan samenhang in esthetisch en/of ecologisch opzicht. Toch is de afgelopen periode een aantal plekken opgeknapt, te weten de Weidsteeg, de Parkstrook en de Wethouder Schoutenweg. De Plantage wordt op dit moment aangepakt.

Aan de hand van de projecten en aanbevelingen uit het groenstructuurplan zal de komende jaren verder gewerkt worden aan het verstevigen van de groene verbindingen tussen de stad en het buitengebied én de verbindingen tussen de diverse losse onderdelen van de groenstructuur. Hierbij zal de ecologische en esthetische kwaliteit van het te realiseren of her in te richten groen een belangrijkere rol gaan spelen. Op deze wijze zal over een aantal jaren een groenstructuur ontstaan die afwisselend is, maar toch een grote samenhang vertoont. Flora, fauna en 'de mens' kunnen zich dan zonder veel problemen op veel plekken de stad in en uit bewegen. De esthetische en ecologische kwaliteit van de groenstructuur bevinden zich beiden op een goed niveau.

Conclusie

De visie op de verdere ontwikkeling van de Culemborgse groenstructuur laat zich als het volgt puntsgewijs omschrijven:

- Het handhaven van de opzet het groen vanuit het buitengebied met behulp van voldoende brede structuren zo diep mogelijk de stad in te brengen. Deze structuren moeten van een zo hoog mogelijke ecologische en esthetische kwaliteit zijn.
- Het in de uitvoeringsperiode van het groenstructuurplan verhogen van de kwaliteit (met name de ecologische en esthetische) van de bestaande groenstructuur. Waarbij het creëren van samenhang tussen de diverse losse onderdelen van de groenstructuur het speerpunt is.

2.3.4 Cultuurhistorisch beleid

Om te bereiken dat het waardevolle uit het verleden wordt meegenomen naar de toekomst wil de gemeente Culemborg in haar beleid en de uitvoering daarvan een vaste plaats inruimen voor cultuurhistorie. Hiertoe heeft de gemeenteraad in december 2005 de nota 'Rijk verleden. Sterke toekomst. Cultuurhistorisch beleid voor Culemborg 2006-2010' vastgesteld. De visie op cultuurhistorie uit zich in drie hoofddoelstellingen, die hierna worden weergegeven.

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

De gemeente Culemborg heeft in 2008 een 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 ordeningsproces. In paragraaf 5.9 'Archeologie en cultuurhistorie' is hier nader op ingegaan voor wat betreft de gevolgen voor voorliggend plan.

2.3.5 Waterplan

Het Waterplan Culemborg is een gezamenlijk plan van de gemeente Culemborg en Waterschap Rivierenland. De doelstelling van het waterplan is dat Culemborg en Rivierenland met het Waterplan 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 samspraak met het waterschap is voor het plangebied een waterhuishoudkundig plan opgesteld. In paragraaf 5.4 'Water' wordt hierop nader ingegaan.

2.3.6 Parkeernormen**Inleiding**

Op 4 oktober 2011 is de "Nota parkeernormen 2011-2012" van de gemeente Culemborg, vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de CROW kengetallen zoals deze gepubliceerd zijn in CROW publicatie 182 en geeft kengetallen weer voor heel Nederland. In de nota van de gemeente Culemborg zijn de vele kengetallen gereduceerd tot alleen die getallen die betrekking hebben op de Culemborgse omstandigheden. Verder zijn de parkeerkengetallen aangevuld voor bouwwerken/functionies die niet door het CROW worden genoemd. Culemborg is met een gemiddelde omgevingsadressen dichtheid van 1269 woningen per km van matig stedelijk. In de tabellen zijn alleen de cijfers van matig stedelijk gebied opgenomen.

Doelstelling

Doelstelling van deze nota is duidelijkheid scheppen in de vele parkeerkencijfers en normen. Om het bepalen van de parkeernorm eenvoudiger te maken worden alleen die cijfers benoemd die betrekking hebben op Culemborg. Indien een voor Culemborg specifieke norm wordt toegepast wordt dit aangegeven door de toevoeging van *C.

Wijze van berekenen

Met de volgende stappen wordt de parkeernorm van een woning of voorziening berekend:

- De locatie opzoeken op de in de nota opgenomen kaart om te bepalen welk gebied (centrum/schil/rest) van toepassing is.
- De bij het bouwwerk behorende parkeernorm kan in de tabel Overzicht parkeernormen worden opgezocht.
- Eventuele reductiefactoren kunnen worden bepaald om het verlies aan parkeercapaciteit op te vangen. De reductiefactoren zijn overgenomen van het CROW en houden rekening met het anders gebruiken van parkeervoorzieningen zoals het stallen van fietsen in een garage of deze ruimte inrichten als woonruimte.

- Bij grote ontwikkelingen kan er sprake zijn van dubbelgebruik. Deze wordt berekend met aanwezigheidspercentages. Bij de berekening van de parkeernorm is de hoofdfunctie bepalend. De nevenfuncties zitten al in deze norm berekend. Alleen indien aannemelijk is dat er van meerdere hoofdfuncties sprake is kunnen de bedrijfsonderdelen apart berekend worden.

Maatvoering en bruikbaarheid van parkeervoorzieningen

De bruikbaarheid van een parkeervoorziening bepaalt mede de parkeercapaciteit. Een parkeervak waar geen voertuig bij kan komen of niet in past voegt tenslotte geen parkeercapaciteit toe. Alleen parkeervoorzieningen die eenvoudig bereikbaar, bruikbaar en van voldoende ruime afmetingen zijn worden als parkeervoorzieningen meegeteld in de parkeerberekening. Voor de maatvoering van parkeervoorzieningen, draaicirkels, benodigde vrije ruimte en andere richtlijnen wordt verwezen naar de meest recente ASVV.

Parkeercompensatiefonds

De nota parkeernormen vervangt de standaard CROW publicatie 182 Parkeerencijfers- Basis voor parkeernormering voor zover de kengetallen in deze nota zijn opgenomen.

2.3.7 Volkshuisvestingsbeleid

In 2009 is een woningbehoeftenonderzoek gehouden. Op basis van dit onderzoek en de bevolkingsprognose van de Provincie heeft de gemeente in een Woonvisie voor de periode 2010-2014 de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte vastgesteld. Deze nota dient enerzijds als input voor de invulling van de diverse bouwlocaties, maar anderzijds ook voor het maken van regionale afspraken. Het woningbouwprogramma is flexibel in de zin dat het regelmatig door de gemeente en de belangrijke partners wordt geëvalueerd, hetgeen kan leiden tot aanpassingen van beleid en bouwprogramma. In de nota wordt de situatie op de woningmarkt en de ontwikkelingen die daarin te verwachten zijn geschetst en afgezet tegen het huidige gemeentelijke woonbeleid. Deze hoofdlijnen vormen het vertrekpunt voor de invulling van het kwalitatieve woningbouwprogramma.

In 2011 is in regionaal verband, gezien de discussie over krimp en overmatige bouwplancapaciteit, nogmaals gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Uit dit onderzoek is gebleken dat het woningbehoeftenonderzoek en de Woonvisie 2010-2014 nog steeds actueel en toerijkend is voor de woningbehoefte in Culemborg en passend is in de regionale afspraken van het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma.

De bevolkingsprognose van de Provincie geeft voor de gemeente Culemborg een kwantitatieve woningbehoefte in de periode 2010-2020 van circa 1350 woningen. In deze periode is een aantal herstructureringsprojecten gepland waarin circa 400 woningen zullen worden gesloopt en dienen te worden teruggebouwd.

Voor de periode 2010-2014 is het aantal netto te bouwen woningen vastgesteld op 170 per jaar. Het bouwprogramma van Parijsch maakt onderdeel uit van het Meer-jarenwoningbouwprogramma 2010-2020, gebaseerd op het woningbehoeftenonderzoek uit 2009. Gezien het totale woningbehoeftenprogramma voor de gemeente Culemborg en het programma voor Parijsch omvat Parijsch 80-104% van de totale woningbehoefte van Culemborg. Op kleine schaal kunnen er wijzigingen in differentiatie plaatsvinden, maar de grote lijnen zullen niet veel afwijken van het totale programma. Duurzaamheid en woningkwaliteit worden in het woonbeleid 'vertaald' naar duurzaam bouwen (DuBo), Woonkeur, aanpasbaar bouwen en een gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Daarnaast zal bij een aantal nieuwbouwprojecten worden ingezet op consumentgerichte projectontwikkeling en particulier opdrachtgeverschap door de uitgifte van kavels.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied Parijsch-Zuid geeft invulling aan het woningbouwprogramma door de realisering van 1.075 tot 1.355 woningen in een periode van 10 jaar.

2.3.8 Horecabeleid

In juni 2003 is door BRO Adviseurs het rapport Horecastructuurvisie en beleidskader opgesteld. Deze structuurvisie benadert de horeca alleen vanuit een ruimtelijk/planologisch perspectief en gaat niet in op de aspecten openbare orde en veiligheid. In het integraal horecabeleid wordt een relatie gelegd met de uitgangspunten van deze horecastructuurvisie. Het integraal horecabeleid is op 29 augustus 2006 door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld en is in werking getreden op 21 september 2006.

In het horecabeleid is als uitgangspunt opgenomen om de komende 10 jaar in te zetten op het versterken van de toeristische functie. Bij een sterkere toeristische functie hoort ook een passend voorzieningenaanbod. Een verbeterd horecaaanbod maakt hiervan onderdeel uit. Uitbreiding van het horecaaanbod dient vooral plaats te vinden in Culemborg centrum. Elders in Culemborg moet vestiging van nieuwe aanbieders niet worden gestimuleerd, tenzij er sprake is van een aanvulling op de bestaande horecastructuur. Voorop staat dat vestiging van drankverstrekkers (categorie V), discotheken en nachtzaken (categorie VI) en coffeeshops (categorie VII) niet wordt toegestaan. Dit omdat deze horeca een bijdrage kunnen leveren aan milieuoverlast (bijv. geluid) of verstoring van het woon- en leefklimaat en de openbare orde. Opgemerkt wordt dat de mogelijkheid voor vestiging van een discotheek buiten het centrum wel mogelijk is. Dit omdat een (grote) discotheek niet wenselijk is in het centrum en/of woonwijk in verband met het woon- en leefklimaat.

Een dergelijke beperkte stimulering van nieuwe aanbieders wil zeggen dat vestiging van nieuwe horecabedrijven buiten het centrum van Culemborg in principe wel mogelijk is.

Voorgesteld wordt om geen concreet aantal te noemen, maar per aanvraag/situatie te bekijken of vestiging mogelijk is. In ieder geval mag een eventuele uitbreiding van de horeca buiten de binnenstad niet leiden tot vergroting van overlast voor de omgeving. Uitgangspunt is dat de horeca gesitueerd dient te zijn binnen de buurt- en wijkwinkelcentra en dat eventuele uitbreidingsmogelijkheden ook alleen binnen deze centra gevonden kunnen worden. Het dient dan te gaan om bedrijven die horecaproducten aanbieden welke zich met nadruk richten op, en daarmee een versterking betekenen voor, de functies van de dagverblijfsrecreaties (categorie I, II en IV). Hieronder vallen onder andere restaurants, lunchrooms, hotels, campings, gemeenschapsvoorzieningen, buurthuizen en winkelondersteunende horeca e.d.

Naast het huidige aanbod is de vestiging van nieuwe dag-/verblijfsrecreaties toegestaan op winkelcentrum Chopinplein en op winkelcentrum Parijsch. Per aanvraag/situatie wordt bekeken of vestiging mogelijk is. Nieuwe vestiging van horeca buiten de bestaande wijk- en buurtwinkelcentra word in principe tegengegaan. Op deze algemene beleidslijn zijn een drietal uitzonderingen mogelijk:

- vestiging horeca in nieuwe verzorgingsgebieden
Wanneer sprake is van een nieuw woongebied van voldoende omvang, zal bij de plannen voor dit gebied aangegeven worden welke ruimten geboden wordt, en zo ja waar, voor de vestiging van horeca. In de regel gaat het hierbij om vormen van dag-/verblijfsrecreatie.
- vestiging van horeca langs de hoofdinfrastructuur;
- vestiging van horeca in het buitengebied.

2.3.9 Welstandsnota

In de welstandsnota die voor de gemeente Culemborg is vastgesteld op 24 juni 2004, wordt aandacht besteed aan de architectonische kwaliteit van de woonbebouwing en de overige bebouwing. De gemeente Culemborg streeft naar een verbetering van de kwaliteit en de uitstraling van het straatbeeld.

Conclusie

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan te grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria, die worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor van de gemeente (eventueel in overleg met de welstandscommissie), worden door de gemeenteraad als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld.

Voor daadwerkelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

2.4 Planuitgangspunten met betrekking tot beleid

In deze paragraaf volgt een beknopte samenvatting van het hiervoor beschreven beleid dat van toepassing is op de beoogde ontwikkeling. Hieruit zijn planuitgangspunten geformuleerd waaraan de beoogde ontwikkeling dient te voldoen. Op de (stedenbouwkundige) opzet van het plan wordt ingegaan in hoofdstuk 4.

2.4.1 Nationaal beleid

- De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.
- De Europese Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterwet en Beleidslijn Grote Rivieren gaan allen in op het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater. Water is dan ook sturend bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet vergroten. Voldoende waterberging speelt hierbij een grote rol, waarbij ruimte voor de rivier voorop staat. Afhankelijk van de specifieke beleidsregel geldend voor een rivier zijn er binnen voorwaarden activiteiten mogelijk.

2.4.2 Provinciaal beleid

- Streekplan Gelderland gaat in op verstedelijking van het stedelijke gebied en de vitaliteit van kernen in het landelijk gebied. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich mede op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod van woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners.
- Het plangebied is op de beleidskaart 'Ruimtelijke Ontwikkeling' van het Streekplan Gelderland aangeduid als zoekzone voor stedelijke functies.

Gemeentelijk beleid

- In de vigerende bestemmingsplannen is het plangebied bestemd voor (met name) een agrarische en een woonfunctie.
- Bij toekomstige woningbouw in het gebied buiten en aan de rand van het beschermde stadsgezicht is, conform de nota 'Rijk verleden. Sterke toekomst. Cultuurhistorisch beleid voor Culemborg 2006-2010', alertheid voor mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden vereist.
- De algemene principes voor integraal en duurzaam waterbeheer van het Waterplan Culemborg dienen bij de voorgestane ontwikkeling in acht te worden genomen. Bebouwing binnen de grenzen van het plangebied worden volgens de laatste duurzaamheidsprincipes gebouwd. Het toekomstige hemelwater wordt gescheiden afgevoerd en daarbij worden niet-uitloogbare materialen gebruikt.

- De “Nota parkeernormen 2011-2012” van de gemeente Culemborg, vastgesteld op 4 oktober 2011 bevat de uitgangspunten voor de parkeernormen in het plan-gebied en is als bijlage bij de regels opgenomen.
- De voorgestane woningbouwontwikkeling op de locatie Parijsch-Zuid is opge-nomen in het volkshuisvestingsbeleid. In totaal zijn er 1.075 tot 1.355 woningen beoogd. Met de realisatie van woningen dient te worden aangesloten op de in het volkshuisvestingsbeleid genoemde woonmilieus en doelgroepen.
- De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grote (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteris-tiek doorbreken. Het opstellen van welstandscriteria maakt derhalve onderdeel uit van de planvoorbereiding.



geprojecteerd spoorlijn

stad Culemborg

Culemborg anno 1850 met globale aanduiding van het plangebied



woonwijk Parijsch-Noord/
Goilberdinaen
Prijsseweg

inundatiekanaal

woonwijk Hoge Prijs

Laan naar Parijsch

Wethouder Schoutenweg/
Rietveldsewea

Huidige situatie met globale aanduiding van het plangebied

3 Bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Culemborg is een stad in de provincie Gelderland. Binnen de gemeentegrenzen liggen geen andere kernen. Culemborg is ontstaan als handelsdorp dat op de stroomrug van het riviertje de Meer en op de zuidelijke oeverwal van de Lek is gebouwd. In de 14^e eeuw kwam er een stadsmuur en een gracht om Culemborg te liggen. De stad breidde vervolgens twee maal uit buiten de stadsmuren. Rond 1370 werd de noordzijde uitgebreid met het schipperskwartier en werd de agrarische nederzetting Nieuwstad ten zuiden van de stad binnen de ommuring getrokken.

In de tweede helft van de 19^e eeuw werd de spoorlijn Utrecht-'s-Hertogen-bosch aangelegd wat een belangrijke stimulans was voor de industriële ontwikkeling van Culemborg. Met name de sigaren- en meubelindustrie kwam in die tijd snel op. Na 1900 begon Culemborg zich langzaam uit te breiden buiten de grachten van de stad. Er werden statige herenhuizen gebouwd, maar ook woningen voor minder welgestelden. In de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw werden enkele straten in de Bloemenwijk gebouwd door fabrikanten. De woningbouw kwam pas na de Tweede Wereldoorlog goed op gang. In de jaren 60 van de vorige eeuw werd een deel van het grondgebied van de gemeente Beusichem geannexeerd om hier nieuwe woonwijken aan te leggen. De wijken Terweijde, Voorkoop en De Hond werden toen gebouwd.

Door de toenemende werkgelegenheid groeide Culemborg. De vraag naar woningen werd in de jaren 80 van de vorige eeuw beantwoord door de ontwikkeling van de woonwijken Goilberdingen en Parijsch. In het jaar 1999 werd gestart met de ecologische wijk Eva-Lanxmeer.

Het plangebied ligt buiten en ten westen van, de met wallen en stadsgracht omgeven, oude stad. Ook ten tijde van het uitbreiden van de stad, is het plangebied niet binnen de omgrachting en ommuring opgenomen en onbebouwd gebleven.

Het gebied ten westen van Culemborg maakt deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, een historisch stelsel van forten, sluizen en inundatievelden voor de verdediging van Holland. Ten tijde van oorlog kon het gebied vanaf de Diefdijk tot nabij het stadscentrum van Culemborg onder water worden gezet. Alleen de hogere delen van de Schoonrewoerdse stroomrug bleven dan droog. Het inundatiegebied werd verdedigd vanuit het Fort Everdingen en vanaf het Werk aan het Spoel kon het water op twee plaatsen worden ingelaten via een inundatiekanaal, dat nog steeds als grote watergang in het gebied is terug te vinden en dat grenst aan het plangebied van Parijsch-Zuid.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt grotendeels ingekaderd door de Prijsseweg in het noorden en de Rietveldseweg in het zuiden. In het oosten vormt de bestaande woonwijk Hoge Prijs de plangrens, in het westen wordt de plangrens gevormd door het inundatiekanaal van de Hollandse Waterlinie.

Op de luchtfoto in paragraaf 3.1 zijn de verschillende landschapstypen ook nu nog te herkennen. In de loop der tijd ontwikkelde zich (op de stroomrug) langs de Prijsseweg en de Rietveldseweg lintbebouwing. Met de realisatie van de woonwijken Goilberdingen en Parijsch-Noord aan weerszijden van de Prijsseweg werd de stedelijke ontwikkeling in westelijke richting voortgezet. De gronden op de stroomrug ten zuiden van de Prijsseweg hebben echter nog steeds voornamelijk een agrarisch karakter. Ook de uiterwaarden en de specifieke onderdelen uit het stelsel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn op de luchtfoto duidelijk te herkennen.

Ondanks de ruilverkavelingen van de polder die hebben plaatsgevonden, is de oude verkavelingstructuur nog herkenbaar. Watergangen, boomgaarden en akkers benadrukken de lineaire open polderstructuur. De noord-zuid georiënteerde structuur wordt door twee oost-west lopende wateringen doorbroken. De Rietveldseweg vormt de zuidelijke begrenzing van het gebied met een relatief groen en open karakter. De bebouwing bestaat uit boerderijen, voormalige boerderijen met een woon- en bedrijfsfunctie en enkele woningen. Aan de Prijsseweg, de noordelijke rand van het plangebied, wordt de bebouwing ook gevormd door voormalige boerderijen. Naast deze boerderijen is aan deze weg ook een aantal bedrijven gevestigd.

3.3 Functionele structuur

Het plangebied heeft in de huidige situatie overwegend een agrarische functie met weilanden en enkele boerderijen. Aan de randen komt de woonfunctie voor en op een enkele locatie een bedrijfsfunctie. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningbouw aan de noord-oost- en oostzijde (Parijsch) en het open buitengebied aan de overige zijden van het plangebied.

3.4 Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie aan de noordzijde ontsloten door de Prijsseweg die naar het oosten een verbinding legt met het centrum van Culemborg en naar het westen toe Culemborg met Everdingen verbindt. Aan de zuidzijde ligt de Rietveldseweg, die via de parallel gelegen Wethouder Schoutenweg, de verbinding naar het centrum van Culemborg vormt en, via de Provinciale weg N320, de verbinding met de snelweg A2 legt. Door het plangebied loopt een nieuwe gebiedsontsluitingsweg die een verbinding vormt tussen de Prijsseweg en Rietveldseweg en hiermee één van de hoofdontsluitingswegen is van Parijsch; de Laan naar Parijsch. Een tweede ontsluitingsweg ligt tussen de Wethouder Schoutenweg en Admiraal Vlinderlaan.

4 Planbeschrijving

De nieuwe woonwijk van Culemborg, Parijsch-Zuid, wordt de westelijke stadsrand van Culemborg. Hier dringt het landschap zich diep in de wijk om een sterke verbinding te leggen tussen het landschap en de wijk. Met deze ingreep wordt een einde gemaakt aan het steeds verder uitbreiden van Culemborg aan de westzijde en daarmee het opslokken van het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit manifesteert zich in een systeem van watergangen en eilanden met bomenweides, die correleren met het omliggende landschap, tussen de verschillende buurten.

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 het plangebied) en de bestaande woningen aan de Rietveldseweg een belangrijk uitgangspunt voor de structuur van het gebied.

De bovengenoemde structuurbepalende elementen delen het gebied op in vijf woonbuurten. Vanwege het feit dat de woonwijk in fasen ontwikkeld wordt is het wenselijk een bepaalde mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden, waarbinnen wijzigingen aan het stedenbouwkundig ontwerp mogelijk zijn. Daarom zijn in voorliggend bestemmingsplan 'slechts' de structuurbepalende elementen vastgelegd door middel van de bestemmingen 'Groen', 'Sport', 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijf', 'Water' en 'Wonen'. De woonbuurten hebben de bestemmingen 'Wonen-1' t/m 'Wonen-5' waarbinnen de structuur op hoofdlijnen is vastgelegd. De uitgangspunten voor de woonbuurten zijn hierna opgesomd.

4.1.1 Deelgebied 1

Dit deelgebied ligt aan de noordzijde van de wijk, aan de Prijsseweg en sluit aan op de aanwezige sportvelden. Bij de stedenbouwkundige opzet wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de aan te houden afstanden tussen de sportvelden en woningen vanwege de hinderaspecten licht en geluid. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 'Planologische aspecten'.

Binnen deze buurt mogen maximaal 281 (en via afwijking 340) woningen worden gerealiseerd. Deze woningen kunnen zowel grondgebonden als gestapeld zijn. De maximale goothoogte voor de grondgebonden woningen is 12,5 m bij woningen in vier lagen. De maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen is 13,5 m.

Bij gestapelde woningen of te wel appartementencomplexen zijn de maximale goot- en bouwhoogte gelijk, namelijk 15,5 m. Dit gemeten ten opzichte van maaiveld.

4.1.2 Deelgebied 2

Deze buurt ligt aan de zuidoostzijde van Parijsch-Zuid. De begrenzing van de buurt wordt bepaald door de Rietveldseweg, de bestaande woningen aan deze weg, de bestaande woonbuurt Hoge Prijs en het centrum van Parijsch. In dit deelgebied mogen maximaal 364 (en via afwijking 441) woningen worden gebouwd, zowel grondgebonden als gestapelde woningen. De maximale goothoogte van de grondgebonden mag 12,5 m bedragen voor woningen in vier bouwlagen. De maximale bouwhoogte is 13,5 m. Bij gestapelde woningen is de goot- en bouwhoogte gelijk. Deze mogen maximaal 15,5 m bedragen. Dit gemeten ten opzichte van maaiveld.

4.1.3 Deelgebied 3

Dit gebied is gelegen aan de ontsluitingsweg door Parijsch-Zuid en wordt omringd door water en deelgebied 2. Hier mogen maximaal 101 (en via afwijking 123) woningen worden gerealiseerd. Ook hier mag dit in zowel grondgebonden als gestapelde vorm zijn.

De maximale goothoogte van de grondgebonden mag 12,5 m bedragen voor woningen in vier bouwlagen. De maximale bouwhoogte is 13,5 m. Bij gestapelde woningen is de goot- en bouwhoogte gelijk. Deze mogen maximaal 15,5 m bedragen. Dit gemeten ten opzichte van maaiveld.

4.1.4 Deelgebied 4

Deze buurt ligt aan de zuidwestzijde van Parijsch-Zuid. De structuur van deze buurt zal worden bepaald door het inundatiekanaal met naastgelegen ontsluitingsweg aan de westzijde van de buurt, de bestaande waterpartij aan de zuidzijde en de nieuw te graven waterpartij aan de oostzijde van de buurt. Binnen dit gebied mogen maximaal 326 (en via afwijking 396) woningen worden gebouwd, in grondgebonden en gestapelde vorm.

De maximale goothoogte van de grondgebonden mag 12,5 m bedragen voor woningen in vier bouwlagen. De maximale bouwhoogte is 13,5 m. Bij gestapelde woningen is de goot- en bouwhoogte gelijk. Deze mogen maximaal 15,5 m bedragen. Dit gemeten ten opzichte van maaiveld.

4.1.5 Deelgebied 5

Dit gebied ligt centraal in Parijsch-Zuid en wordt omringd door de structuurbepalende groenzone en waterloop die oost-west gericht zijn. De structuur van dit gebied zal daar dan ook bij aansluiten. Hier mogen maximaal 152 (en via afwijking 185) woningen worden gerealiseerd, ook hier in grondgebonden en gestapelde vorm. De maximale goothoogte van de grondgebonden mag 12,5 m bedragen voor woningen in vier bouwlagen. De maximale bouwhoogte is 13,5 m.

Bij gestapelde woningen is de goot- en bouwhoogte gelijk. Deze mogen maximaal 15,5 m bedragen. Dit gemeten ten opzichte van maaiveld.

4.1.6 Deelgebieden algemeen

In Parijsch-Zuid mogen naast het wonen ook andere functies voorkomen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan aan-huis-verbonden beroepen, daghoreca (via wijzigingsbevoegdheid) en maatschappelijke voorzieningen zoals een school en/of kinderdagverblijf (via wijzigingsbevoegdheid). Het parkeren voor bewoners dient zoveel mogelijk plaats te vinden op eigen terrein. Bezoekers kunnen parkeren in het openbaar gebied. Voor zowel parkeren op eigen terrein als in openbaar gebied worden de gemeentelijke parkeernormen gehanteerd. Er is ook ruimte voor groen-voorzieningen, water en speelvoorzieningen.

Per gebied wordt een gedetailleerd verkavelingsplan opgesteld en per kavel wordt een beschrijving gegeven met diverse randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling/karakteristiek. Dit document dient als basis voor het contract tussen de uitvoerende partijen (ontwikkelaars en particulieren) en CV Parijsch.

4.1.7 Huidige functies

De reeds bestaande sportvelden, het loonwerkerbedrijf/schapenhouderij aan de Pijssesweg, het inundatiekanaal (aan de westzijde van het plangebied) en de bestaande woningen (met bedrijven aan huis) aan de Rietveldseweg vormen een belangrijk uitgangspunt voor de structuur van het gebied. Deze zijn conform de huidige situatie overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

4.1.8 Nieuwe woningen op bestaande percelen

In voorliggend bestemmingsplan zijn Wro-zone - wijzigingsgebieden opgenomen voor de percelen Rietveldseweg tussen 14 en 14a (nummer N3331), achter 14b (nummers N3223 en N3224) en bij 15 (nummers N994 en N995). De woonbestemming mag op de aangeduide gronden worden gewijzigd ten behoeve van de bouw van 1 woning per gebied voor de percelen Rietveldseweg tussen 14 en 14a en achter 14 b, en ten behoeve van 4 vrijstaande woningen of 8 twee-onder-één-kapwoningen of een combinatie van de twee (waarbij 2 twee-onder-één-kapwoningen gelijk staan aan 1 vrijstaande woning) voor de percelen bij Rietveldseweg 15 .

De woningen mogen in vrijstaande vorm dan wel halfvrijstaande vorm worden gebouwd. De hoogte dient aan te sluiten bij de hoogte van de bebouwing in de omgeving. Voordat gebouwd kan worden dient een wijzigingsplan in procedure te worden gebracht. Wanneer aan alle voorwaarden, waaronder milieuplanologische aspecten (archeologie e.d.), is voldaan, kan het wijzigingsplan worden vastgesteld en kan de omgevingsvergunningsprocedure worden opgestart.

4.1.9 Werklandschap

Er is in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen voor werklandschappen. Binnen de werklandschappen zijn bedrijven toegestaan binnen de milieucategorie A (milieucategorie 1- en 2-bedrijven), die passend zijn in de omgeving en in de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. Deze zijn vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteit-functiemenging, welke als bijlage bij de regels is toegevoegd. De werklandschappen worden mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is gelegen rondom de sportvelden en aan de Laan van Parijsch. Deze bedrijven worden passend geacht in de woonwijk.

4.1.10 Landschapsplan Parijsch

In aanvulling op het stedenbouwkundig plan, is een landschapsplan voor het gebied opgesteld (zie bijlage). Met dit plan wordt een landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied beoogd.

Het plangebied van Parijsch-Zuid strekt zich in het westen uit tot aan het inundatiekanaal van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit kanaal verbindt het plangebied met Werk aan het Spoel en de ruige uiterwaarden van de Lek. In het plangebied vormen zich clusters van bebouwing waartussen het polderlandschap zich diep de wijk indringt, tot in het centrumgebied. Het plan vormt zich door een waterstructuur dat in verbinding staat met het inundatiekanaal en de bestaande visplas de Lokkershoek. Het water omsluit meerdere eilanden waarvan twee wooneilanden. De overige eilanden hebben een groen polderkarakter.

Het plangebied wordt ontsloten door de Laan naar Parijsch die van de Prijsseweg in het noorden naar de Wethouder Schoutenweg in het zuiden loopt. Haaks daarop is een oost-west route die van het inundatiekanaal, langs het water naar het centrumgebied loopt. Het voetbalcomplex van Focus'07 wordt ingepast in het stedenbouwkundig plan en heeft zowel aan de oost- als aan de westzijde een ontsluiting voor fietsers.

Watersysteem

Het water de wijk heeft, naast een bufferfunctie, een functie voor recreatie.

Inundatiekanaal

Het inundatiekanaal is een instrument van de Hollandse Waterlinie om het gebied in tijden van nood vol te kunnen laten stromen. Een wandelpad en een fietsroute onder een laan benadrukken dit historische element en verbinden de wijk met de landschappelijke omgeving. De drie meest westelijk gelegen woongebieden hebben ieder een andere afstand tot het kanaal. Het noordelijk gebied wordt volledig van het kanaal gescheiden door de bestaande schapenboerderij. Het in het midden gelegen gebied sluit aan bij de aangrenzende groenstructuur. Het zuidelijk gebied sluit direct aan op het kanaal en heeft ook de meest directe relatie met het kanaal daar het watersysteem in deze buurt aansluit op het kanaal.

Eilanden met groen polderkarakter

Het binnendringende landschap manifesteert zich in eilanden met bijzondere groenvoorzieningen. Deze eilanden staan door middel van eenvoudige bruggen met elkaar in verbinding. Er ligt een kans om de aanliggende schapenboer zijn schapen op deze eilanden te laten grazen. De bomen moeten een herkenning in de wijk vormen.

Lokkershoek

In het plangebied ligt de voormalige zandwinplas Lokkershoek. De plas is geliefd onder vissers en is omgeven door volgroeide beplanting. Kortom, een kwaliteit die behouden en versterkt wordt door de toegankelijkheid te vergroten. De plas staat in verbinding met de nieuwe watergangen in de wijk waardoor ook op deze plas kan worden gerecreëerd. Vanaf de oever wordt de plas meer toegankelijk door eenvoudige steigers.

Laan naar Parijsch

De Laan naar Parijsch is de entree van de wijk en geeft de eerste indruk van het gebied. Met een brede middenberm en een aantal rijen lindes heeft de laan een uitermate groen en statig karakter. Naast de hoofdrijbanen liggen fietsstraten waaraan woningen hun adres hebben. Deze secundaire wegen zijn verkeersluw ingericht.

Boomsoorten

In de keuze van de boomsoorten wordt een directe link met het omliggende landschap gelegd. Langs het inundatiekanaal ligt een populierenlaan die overeenkomt met de vele populierenlanen in de omgeving. De oost-westverbinding wordt ingeplant met essen corresponderend met de Prijsseweg waaraan deze verbinding grotendeels parallel loopt. De lindes van de Laan naar Parijsch zijn meer stedelijk, vergelijkbaar met de Rijksstraatweg, de entreeweg van Culemborg. De eilanden worden met bijzondere boomsoorten ingericht.

5 Planologische aspecten

5.1 Milieueffectrapport (MER)

In verband met het opstellen van een bestemmingsplan voor de gehele wijk Parijsch is in 1997 een milieueffectrapport (MER) opgesteld. In dat rapport zijn de gevolgen voor het milieu beschreven van een woningbouwlocatie van 2.000 woningen, alsmede de reëel te beschouwen alternatieven. De Commissie voor de Milieueffectrapportage heeft naar aanleiding van het MER een positief toetsingsadvies afgegeven. Het milieueffectrapport is beschikbaar als bijlage.

5.2 Relevante omgevingseffectenrapport (ROER)

Sinds het opstellen van het MER en de realisatie van het noordelijk deel van de wijk Parijsch deden zich twee belangrijke nieuwe ontwikkelingen voor: het Experiment Ruimtelijk Beleid, hetgeen leidde tot een kwaliteitscontour als ruimte voor stedelijke ontwikkeling en het nieuwe beleid rond de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Die wijzigingen leidden vooral tot extra ruimte voor water en een zorgvuldige 'afhechting' van de stadsrand, waarbij stedelijk en landelijk gebied geleidelijk in elkaar overgaan. Om deze ruimte te bieden werd de grens van het plangebied van de wijk Parijsch in westelijke richting verlegd.

De veranderingen in het plan Parijsch waren niet grootschalig genoeg om tot een nieuwe m.e.r.-(beoordelings)plicht te leiden, maar de gemeente Culemborg en de CV Parijsch besloten om de relevant geachte kwalitatieve en kwantitatieve omgevingseffecten van het meest recente plan voor Parijsch in 2005 op een rij te zetten in een afzonderlijke (ROER-)rapportage (zie bijlage).

In het MER uit 1997 is ingegaan op de gevolgen voor het milieu ten aanzien van bodem en water, ecologie, landschappelijke effecten, mobiliteit en woon- en leefmilieu. In het ROER wordt ervan uitgegaan dat deze aspecten ook nu nog relevant zijn voor het waarborgen van voldoende aandacht voor het milieu. Wel zijn aanpassingen gedaan om de inhoud goed te laten aansluiten bij onder meer het beleid voor de watertoets en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan zijn alle omgevingsaspecten nogmaals bestudeerd. De conclusie hiervan is in dit hoofdstuk opgenomen.

5.3 Natuur

In verband met de Flora- en faunawet is in januari 2005 een natuurtoets opgesteld (zie bijlage) 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 de tussenliggende periode zijn een deel van de woningen en het sportpark gerealiseerd. Het is niet gelukt de gehele locatie voor 31 augustus 2010 te realiseren. Derhalve 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 (zie bijlage). 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 (zie bijlage).

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

5.3.1 Eendenkooi

Aan de Pijsseweg ligt een eendenkooi van Staatsbosbeheer. Deze kooi beschikt over een afpalingrecht van 753 meter vanuit het midden van de kooi. Dit houdt in dat binnen deze afstand geen activiteiten mogen plaatsvinden die de eenden kunnen storen. Dit geldt ook voor bouwactiviteiten. Het afpalingrecht is opgenomen in de Flora- en faunawet.

Een gedeelte van de te realiseren woonwijk van Parijsch Zuid ligt binnen de afpalingcirkel. Staatsbosbeheer laat de eendenkooi beheren door een particulier. Met de eigenaar en de beheerder heeft de gemeente gesprekken gevoerd om de inbreuk op het afpalingsrecht te compenseren.

Met de beheerder heeft de gemeente afspraken gemaakt die per brief van 18 januari 2011 zijn bevestigd. De uitvoering van de gemaakte afspraken heeft reeds plaatsgevonden.

Staatsbosbeheer en de gemeente zijn nog steeds in gesprek. Staatsbosbeheer heeft de wens geuit om gronden in de nabijheid van de eendenkooi te compenseren door de ontwikkeling van natuurwaarden. Om dit te realiseren heeft de gemeente contact gelegd met Dienst Landelijk Gebied (DLG). DLG heeft echter te kennen gegeven bij brief van 11 maart 2010 geen gronden in bezit te hebben en op korte termijn geen gronden te verwerven in de nabijheid van de eendenkooi. Op 12 juli 2010 is dit bij brief aan Staatsbosbeheer meegedeeld. Tevens is aangegeven dat de gemeente zich bezighoudt met verschillende natuurontwikkelingen in het gebied nabij de eendenkooi en dat de gemeente in gesprek wil blijven met Staatsbosbeheer om de diverse natuurontwikkelingsprojecten gezamenlijk te realiseren.

5.4 Water

5.4.1 Watertoets

Het Waterschap Rivierenland voert in het plangebied het waterkwantiteits- en het waterkwaliteitsbeheer. De gemeente is verantwoordelijk voor de (aanleg van) riolering. 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.

5.4.2 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 oeverwallen: In het verleden stroomde hier oude strangen van de Rijn. Deze stroomrug 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 is overal een vrij sterke kwel vanuit het diepere grondwater aanwezig.

5.4.3 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 waterbeheer zijn vastgelegd in het Waterbeheersplan. Het waterbeleid is gericht op het minimaliseren van wateroverlast en watertekort, het zoveel mogelijk voorkomen van inlaten van gebiedsvreemd water, het tegengaan van verdroging en het bestrijden van de eutrofiëring.

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 uitgangspunten voor het plan. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen in samenwerking met de waterbeheerder. De bij de watertoets aan de orde gekomen wateraspecten worden hierna nader beschreven.

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

5.4.4 Voldoende waterberging

Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van Parijsch aan de zuidzijde van de Prijsseweg mogelijk van een bruto oppervlak van 82 hectare. 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 266.697 m² 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. Natuurvriendelijke oevers dragen bij aan het zelfreinigende vermogen van de waterpartij en versterken de ecologische potenties.

5.4.5 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 Rivierenland. 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 Hoogheemraadschap 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 Wvo-vergunning dan wel een akkoordverklaring nodig, aan te vragen bij het waterschap.

5.4.6 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 (maaien, baggeren). 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 dient een strook van minimaal 4 m aan een zijde van de watgang vrijgehouden te worden. 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 natte profiel van de hoofdwatgang wordt door het waterschap onderhouden door middel van een maaiboot. De oevers dienen te worden onderhouden door de aanliggende eigenaren.

5.4.7 Overleg waterschap

Op 6 juni 2011 heeft het Waterschap Rivierenland goedkeuring gegeven aan het waterhuishoudkundig plan Watersysteem Parijsch Zuid. Er zijn nog zes detailopmerkingen gemaakt op de rapportage. Op basis hiervan is de rapportage aangepast.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeerslawaaï

In het plangebied is het wegverkeer verantwoordelijk voor de optredende geluidbelasting. Andere significante bronnen zijn niet aanwezig. Door de Regio Rivierland is een akoestisch onderzoek opgesteld (no. 11.2045.1301/R01) waarin de relevante wegen in het plangebied zijn doorgerekend. Dit onderzoek is een actualisatie van een rapport uit 2009. Tot een actualisatie is besloten omdat er tussen 2009 en 2013 diverse ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, er een nieuw verkeersmodel is opgesteld en per 1 juli 2012 een nieuw Meet- en rekenvoorschrift geluidhinder (RMG 2012) van kracht is geworden.

In afwijking met het rapport uit 2009 zijn nu geen geluidcontouren berekend, maar geluidsbelastingen op een groter aantal rekenpunten. Verder zijn er geen verschillende maatregelvarianten berekend, maar zijn er wel twee verkeersvarianten doorgerekend. Die varianten zijn ter informatie vergeleken met de variant D uit het rapport van 2009. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar het betreffende rapport (toegevoegd als bijlage).

Op basis van de huidige en geprognosticeerde verkeersintensiteiten is in beeld gebracht welke geluidbelasting waar zal optreden. De voorkeursgrenswaarde voor het geluid bedraagt voor het wegverkeer 48 dB. De maximale grenswaarde waarvoor B&W ontheffing (kunnen) verlenen is hier 58 dB voor de (nieuwe) woningen langs nieuwe wegen en 63 dB voor (nieuwe) woningen langs bestaande wegen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij alle woningen op de eerste bebouwingslijn langs de Laan naar Parijsch en Zijderupsvlinderlaan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Ook bij een tiental woningen langs de Prijsseweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Om de woningen te kunnen realiseren zijn geluidsreducerende voorzieningen noodzakelijk en/of is een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde nodig.

5.5.2 Besluit Hogere Grenswaarde Parijsch Zuid

Decentralisatie van de hogere waardeprocedure is onderdeel van de gewijzigde Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden. De belangrijkste consequentie van de wijziging van de Wet geluidhinder is dat het college van burgemeester en wethouders beleid kan vaststellen of hogere waarden moeten worden toegestaan en zo ja, op welke criteria ontheffingsaanvragen worden beoordeeld.

Het vaststellen van een hogere grenswaarde wordt getoetst aan de Wgh en de 'Beleidsnota hogere grenswaarden weg- en railverkeerslawaaï gemeente Culemborg', d.d. 9 oktober 2007. Voor het voorliggend initiatief is derhalve bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels verzocht. Het besluit hogere grenswaarden is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.

De maximaal te verzoeken hogere waarde van 58 dB bij een gelijktijdige aanleg van wegen en woningen in stedelijk gebied wordt niet overschreden. De hoogste berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 56,2 dB. Omdat de woning aan de eisen van de Wet Geluidhinder en aan de in de beschikking hogere waarde gestelde voorwaarden voldoet, kan worden gesteld dat er sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

5.5.3 Sportvelden

Aan de noordzijde maken de nieuwe sportvelden van Focus '07 deel uit van de wijk. Deze sportvelden zijn reeds gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan worden de sportvelden aan drie zijden omgeven door (woon)kavels, waarbij de achtergevels naar sportvelden zijn gekeerd en de voorgevels de wijk inkijken. Aan de voorzijde van de woning is in het stedenbouwkundig plan een ondergeschikte ontsluitingsweg gelegen.

De situering van deze woningen in het stedenbouwkundig plan ligt niet vast. Woningen nabij een sportveld kunnen namelijk te maken krijgen met licht- en geluidhinder afkomstig van een sportvelden. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied 'Wonen-1' is het wenselijk de functies wonen en verkeer, de woningen en de ontsluitingsweg, op een goede manier in te passen ten opzichte van de sportvelden. In het stedenbouwkundig plan zijn de woningen voorzien van diepe kavels.

Met hun achtergevel staan de woningen minimaal 42 meter van de sportvelden af. De brochure van de VNG 'Bedrijven en milieuzoneringen' gaat uit van een minimale richtlijn van 50 meter (van de rand van de inrichting tot aan de gevels van de woningen) die gerelateerd is aan geluid- en lichthinder. De tuinen aan de achterzijde van de woningen zijn binnen de 50 meter zone gelegen. Een oplossing om de woningen minimaal 50 meter van de sportvelden te situeren, is het wijzigen van de stedenbouwkundige opzet. Er kan gedacht worden aan het schrappen van een deel van de hoofdgroenstructuur; de Eilanden en het water. Dit zou ruimte creëren om de woningen verder van de sportvelden te situeren.

Deze oplossing is echter een te zware inbreuk op het waardevolle gebied. Juist de hoofdgroenstructuur en het water zijn van belang om het stedenbouwkundig plan te voorzien van een kwalitatief hoog niveau in een gebied met kwalitatief hoge waarden. Voornamelijk de situering van de hoofdgroenstructuur en het water behoren in dit waardevolle gebied voorrang te krijgen bij diverse belangenafwegingen. Van de 50 meter richtlijn kan (en mag) dan ook gemotiveerd worden afgeweken. Indien besloten wordt de woningen om de sportvelden te realiseren, zullen er maatregelen genomen worden ten aanzien van geluid. In de tuinen wordt aan de achterzijde een doorlopende muur geplaatst waarlangs bomen worden geplant. Deze maatregel wordt voldoende geacht om de woningen tot 42 meter de sportvelden te situeren, in plaats van aangegeven richtlijn van 50 meter.

De geluidhinder wordt zoveel mogelijk beperkt en de waardevolle aspecten van het stedenbouwkundig plan gerespecteerd. De groene achterzijde, de diepe tuinen en het vrije zicht op de watergangen en weides van de hoofdgroenstructuur maken aan de voorzijde van de woningen deze percelen bijzonder aantrekkelijk en kwaliteitverhogend.

Wellicht zijn er andere stedenbouwkundige invullingen om de woningen verder van de sportvelden te situeren. Zo zou de ontsluitingsweg van dit gedeelte van de wijk langs de sportvelden gerealiseerd kunnen worden, waarmee, in het kader van de VNG richtlijn 'Bedrijven en milieuzoneringen' voldoende afstand gecreëerd kan worden tussen de woningen en de sportvelden. De definitieve uitwerking vindt in een later stadium plaats.

5.6 Licht

De verlichting op de sportvelden worden technisch op een wijze uitgevoerd dat deze enkel de sportvelden verlichten en niet de omgeving belasten. Dit is mogelijk, blijkt uit onderzoek. Door het bureau Oostendorp Nederland b.v. is een onderzoek gedaan naar de lichthinderaspecten van sportcomplex De Parijsch voor de omgeving (zie bijlage). Uitgangspunt bij het onderzoek is een ontwerp met 56 MVP 507 OptiVision armaturen gemonteerd op 18 masten met een lichtpunthoogte van 15 meter.

De gevonden lichtwaarden op de onderzochte gevels van de woningen voldoen aan de criteria die zijn gesteld door de commissie lichthinder van de NSVV. Alle waarden uit het rapport moeten als theoretische indicatoren voor de situatie worden beschouwd. Schaduwwlakken van bomen, huizen en andere objecten zijn niet in aanmerking genomen, deze kunnen hindersituatie verminderen, maar ook meer contrasteren. Ook de aanwezige straatverlichting in het gebied kan zowel hinder verminderen door contrastvermindering als vermeerderen door toename van de hoeveelheid licht uit een bepaalde richting.

Indien het huidige stedenbouwkundig plan wordt uitgevoerd en de woningen rond de sportvelden worden gesitueerd, zullen de omwonenden van het sportcomplex geen lichthinder ondervinden in de zin van de opgestelde grenswaarden door de NSVV bij uitvoering van lichtplan L2301xx.cule voor zone E3.

5.7 Bodem

5.7.1 Regionale bodemkwaliteitskaart en nota Bodembeheer

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 willen de negen gemeenten van Regio Rivierenland gebruik maken van de mogelijkheden die worden geboden onder het Besluit bodemkwaliteit. Hiervoor hebben de gemeenten een (regionale) bodemkwaliteitskaart en een, hierbij behorende, nota bodembeheer opgesteld.

Doelstelling van het project is het opstellen van de bodemkwaliteitskaart om daarmee een actueel en dekkend beeld te krijgen van de diffuse chemische bodemkwaliteit in de regio Rivierenland. 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.

Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 'Wonen na 1970'. Om vervolgens een bodemkwaliteitszone in te delen in een bodemkwaliteitsklasse moet een toetsing plaatsvinden aan de gestelde normen uit het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit. Hierbij is op de bodemfunctieklassenkaart het plangebied aangeduid als 'Wonen'. De kwaliteitsklasse alsmede de toepassingseis betreft 'Landbouw/natuur'.

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, zoals beschreven in de navolgende paragrafen.

5.7.2 Verontreinigingsgevallen

Asbest in bovengrond perceel N 142 (gedeeltelijk)

In 2010 is nader onderzoek verricht n.a.v. het aantreffen van asbest aan de Zuidkant van perceel N 142, over een oppervlakte van ca. 1460 m². Tweederde van dit oppervlak, ca. 1000 m³, is visueel verontreinigd met stukjes asbest, tot max. 0,3 mmv. Er is geen saneringsplicht, omdat de gemeten concentratie niet hoger is dan 100 mg/kg d.s. Voor verdere ontwikkeling als woonwijk is het echter onvermijdelijk deze asbestplaatjes te verwijderen, middels afgraven van de toplaag. Voor deze sanering hoeft geen saneringsplan bij de provincie ingediend te worden; de gemeente is bevoegd gezag. Het rapport 'Asbest in bodem N 142, zuid, Culemborg', d.d. 10 maart 2010, is als bijlage toegevoegd.

Bestrijdingsmiddelen (DDT/DDE/DDD) op percelen N 95 en N 143

Er liggen enkele (voormalige) boomgaardpercelen in Parijsch Zuid. Omdat sinds oktober 2008 de toetsingsnormen voor bestrijdingsmiddelen zijn gewijzigd als gevolg van wijzigingen in uitvoeringsregelingen van de Wet bodembescherming moesten op die percelen de gehalten aan DDT, DDE en DDD opnieuw getoetst worden. Het eerder gedefinieerde geval van ernstige bodemverontreiniging op de percelen N 95 en N 143 is daardoor niet gewijzigd. In 2010 heeft nader onderzoek plaatsgevonden om het geval beter in kaart te brengen. Hieruit volgt dat verspreid over 4 deellocaties ca. 4000 m² tot een diepte van ca. 0,25 m-mv tot boven de interventiewaarde verontreinigd is.

Er is een saneringsadvies opgesteld dat uitgaat van de interventiewaarde als terugsaneerwaarde, omdat DDT, DDE en DDD tot boven de interventiewaarde geen humane risico's geeft voor het gebruik als woning met tuin. Ecologische risico's spelen in een toekomstig woongebied een ondergeschikte rol. Omdat binnen de regio Rivierenland draagvlak is voor die onderbouwing en de provincie ook akkoord is met dit principe zijn de beschikbare gegevens uitgewerkt worden in een saneringsplan.

5.8 Luchtkwaliteit

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

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden.
- b. Een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Bij luchtkwaliteit zijn de grenswaarden van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Nagegaan is of het plan te beschouwen is als Niet In Betekende Mate (NIBM) genoemd onder c. Om dit te bepalen is de Handreiking 'Niet in betekende mate bijdragen' luchtkwaliteit concept van 9 november 2008 van het ministerie VROM gebruikt. De Handreiking geeft voorbeelden aan wanneer een ontwikkeling als Niet In Betekende Mate mag worden beschouwd. Indien een nieuwbouwlocatie minder dan 1.000 woningen en minimaal 2 ontsluitingswegen heeft, draagt het project 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

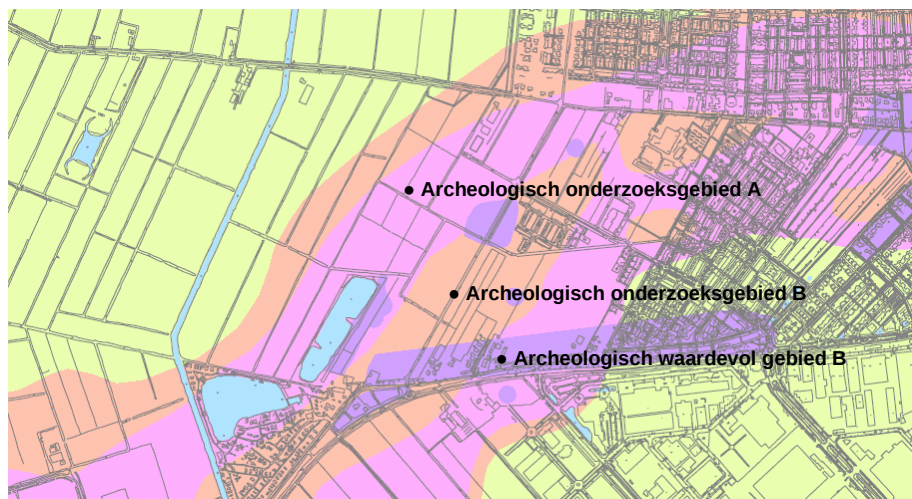
Hier is echter sprake van een nieuwbouwlocatie met circa 1.140 woningen en 2 ontsluitingswegen. Om deze specifieke situatie te kunnen beoordelen zijn berekeningen nodig.

Het is namelijk niet per definitie zo dat als er meer dan 1.000 woningen zijn gepland het plan IBM is. Uit berekeningen door Regio Rivierenland d.d. 12 februari 2009 (zie bijlage), waarbij nog uit werd gegaan van 1.700 woningen, blijkt dat het plan inderdaad niet kan worden beschouwd als Niet In Betekenende Mate (NIBM). Wel blijkt uit de uitgevoerde berekeningen dat kan worden voldaan aan de normen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Er is dan ook geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding op basis van de grenswaarden (artikel 5.16 Wet milieubeheer onder a). Het plan ondervindt verder geen belemmeringen op basis van de luchtkwaliteit.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Culemborg komt het volgende beeld naar voren. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is aangemerkt 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						
	wettelijk beschermd rijksmonument	Archeologisch waardevol gebied A	Archeologisch waardevol gebied B	Onderzoeksgebied A	Onderzoeksgebied B	Onderzoeksgebied C	Gebied met lage verwachting
Aanlegvergunning	RACM	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 3m en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Bouwvergunning	RACM	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 3m en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Sloopvergunning	RACM	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoring diepte >30cm en opp. >50m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoring diepte >30cm en opp. >100m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoring diepte >30cm en opp. >500m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoring diepte >50cm en opp. >1000m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoring diepte >3m en opp. >2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Vrijstelling ex art 19	RACM	Diepte > 30cm en oppervlakte >50 m ²	Diepte > 30cm en oppervlakte >100 m ²	Diepte > 30cm en oppervlakte >500 m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >1000 m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Soorten gebieden	op moment van schrijven n.v.t.	Historische binnenstad	AMK-terreinen, oude woongronden	Hoge archeologische verwachting, stroomruggen	Middelhoge archeologische verwachting	Onbekende archeologische verwachting, diepgelegen stroomruggen	lage verwachting, verstoorte gebieden

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

Door onderzoeksbureau RAAP is in 2005 een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld (zie bijlage). Het begrip cultuurhistorie wordt in brede zin opgevat. Het gaat om de nalatenschap die de mens door zijn aanwezigheid en activiteit in het verleden in het huidige landschap heeft achtergelaten.

Uit de inventarisatie blijkt dat in het plangebied slechts een beperkt aantal cultuurhistorische elementen aanwezig is. Opvallende landschappelijke elementen zijn de Schoonrewoerdse stroomrug en de noord-zuid en oost-west georiënteerde hoofdrichtingen. Tijdens het archeologisch onderzoek is op de Schoonrewoerdse stroomrug mogelijk een kleine vindplaats uit de ijzertijd-Romeinse tijd aangetroffen. Aan de rand van diezelfde stroomrug bevinden zich de resten van een kleine veldoven uit de Nieuwe tijd. Vermoedelijk bevinden zich verspreid over de Schoonrewoerdse stroomrug nog wel enkele kleine, moeilijk karteerbare archeologische vindplaatsen. Opmerkelijke historisch-geografische elementen in het plangebied zijn de langwerpige percelering en de Prijsseweg.

Voor het bepalen van de kenmerkendheid, zeldzaamheid en gaafheid van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische elementen is naar een lokaal, regionaal en bovenregionaal niveau gekeken. Uiteindelijk is op basis van deze aspecten de waarde van de elementen bepaald. Een zeer hoge waarde is onder andere toegekend aan de Schoonrewoerdse stroomrug. Een hoge waarde is onder andere toegekend aan de hoofdrichtingen oost-west en noord-zuid, het middeleeuwse bewoningslint Prijsseweg en het inundatiegebied.

Geadviseerd is de ensembles van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Goilberdingerdijk te behouden. Ook de Prijsseweg en de Pijssche Wetering dienen in de huidige vorm behouden te blijven. Voor de archeologische vindplaatsen op de Schoonrewoerdse stroomrug wordt aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen. Bij ingrepen dieper dan 2,0 m – mv in het gebied met de Tienhovense stroomrug wordt aanvullend archeologisch onderzoek aanbevolen. Voor de Schoonrewoerdse stroomrug en het middeleeuwse bewoningslint Prijsseweg wordt geadviseerd de uitvoerende werkzaamheden te laten begeleiden door een archeoloog.

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft van 7 t/m 21 september 2011 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd. Het onderzoek heeft tot doel om de tijdens vooronderzoek vastgestelde vindplaatsen nader te waarderen. Tijdens het onderzoek zijn 32 proefsleuven aangelegd met een gezamenlijk oppervlak van 4.260 m². In drie sleuven is bovendien een tweede vlak aangelegd (gezamenlijke oppervlakte 600 m²). Het onderzoek heeft een paar honderd archeologische sporen en ongeveer 1.700 vondsten opgeleverd.

Er zijn vier vindplaatsen onderscheiden (vindplaats 6, 10, 45 en 52). Vindplaats 6 is een nederzettingsterrein (met periferie) uit de Vroege-Late Bronstijd en de Vroege IJzertijd met (deels) stratigrafisch gescheiden vondst- en sporenniveaus. Binnen de vindplaats komen bovendien kavelsloten uit de Romeinse tijd en de Volle Middeleeuwen voor. Vindplaats 10 is een nederzettingsterrein uit de Volle Middeleeuwen. Vindplaats 45 is een nederzettingsterrein met resten uit het Laat Neolithicum of de Vroege Bronstijd, de Midden Bronstijd B en de Vroege IJzertijd. Ook hier is sprake van stratigrafisch gescheiden vondst- en sporenniveaus. Vindplaats 52 is een nederzettingsterrein uit de Midden Romeinse tijd, te weten de eerste helft van de 3e eeuw na Chr. Waarschijnlijk hebben oudere fasen van dezelfde inheems-Romeinse nederzetting verder naar het zuidwesten gelegen.

Voor een historische bewoningskern langs de Rietveldseweg zijn geen aanwijzingen gevonden. De hier wel aangetroffen verspreide prehistorische sporen en vondsten behoren mogelijk tot de periferie van een nederzetting uit de IJzertijd die circa 250 m verder naar het zuidwesten ligt. De vindplaatsen liggen op (de oostelijke flank van) de meandergordel van Schoonrewoerd. Uit het onderzoek is duidelijk geworden dat de crevasserug ten oosten hiervan bij de meandergordel van Hennisdijk hoort en significant jonger is dan die van Schoonrewoerd. Tussen beide ruggen ligt een langgerekte laagte waarin een pakket ligt van stratigrafisch gescheiden vondstlagen en gefaseerde crevasseafzettingen. Dit levert uitstekende mogelijkheden op voor het uitvoeren van kwalitatief hoogwaardig archeologisch onderzoek.

Op basis van een waardering van de vindplaatsen conform de KNA worden alle vier de vindplaatsen als behoudenswaardig beschouwd. De geïsoleerde vondsten en sporen in het zuidoostelijke deelgebied zijn wel gewaardeerd, maar worden niet behoudenswaardig geacht.

5.9.1 Aanbevelingen

- Voor de vindplaatsen 10, 45 en de westzijde van vindplaats 52 wordt aanbevolen om de begrenzingen te laten bepalen door middel van het aanleggen van extra proefsleuven. Daarbij geldt in principe dat de grens van de vindplaats pas bereikt is wanneer een sporenvrije zone van minstens 50 m breed is geconstateerd.
- Aanbevolen wordt om de vindplaatsen, voor zover ze niet duurzaam en liefst in hun geheel behouden kunnen worden, te laten opgraven. Het verdient daarbij de voorkeur om vindplaatsen in hun geheel te onderzoeken. Indien er te weinig middelen zijn om alle vindplaatsen te laten opgraven, wordt geadviseerd om een selectie te maken van geheel vrij te geven (of slechts archeologisch te begeleiden) vindplaatsen en geheel te onderzoeken vindplaatsen. Deze selectie kan gemaakt worden op basis van de vindplaatswaardering en op grond van de mogelijkheden die de bouwplannen bieden voor behoud *in situ*.

- Ook voor de periferie van vindplaats 6 wordt behoud of vervolgonderzoek aanbevolen conform het selectiebesluit voor de kern van deze vindplaats, met dien verstande dat vervolgonderzoek of behoud minimaal 25% van de periferie moet omvatten. Met andere woorden: onderzoek of behoud *in situ* van de kern van vindplaats 6 dient hand in hand te gaan met onderzoek of behoud *in situ* van grote oost-west transecten van de periferie van vindplaats 6.
- Voor het opgraven van de resten uit het Laat Neolithicum of de Vroege Bronstijd in vindplaats 45 wordt aanbevolen om vuursteen te verzamelen middels handmatig schaven in veelbelovende delen van de cultuurlaag en de sporen. Microdebitage kan verzameld worden door het op systematische wijze nemen van zeefmonsters.
- Voor de zone met geïsoleerde sporen in het zuidoostelijke deelgebied wordt aanbevolen de 'vindplaats' vrij te geven. Let wel: deze aanbeveling geldt niet voor het gehele zuidoostelijke deelgebied, maar alleen voor de zone rondom de aangelegde proefsleuven;
- Naar nu blijkt zijn de vindplaatsen die door karterend en waarderend booronderzoek in het kader van de cultuurhistorische effectrapportages zijn ontdekt, inmiddels (gedeeltelijk) ingepast in de infrastructuur van de woonwijk Parijsch. Dit is zeer lovenswaardig. Het huidige proefsleuvenonderzoek toont echter aan dat de destijds vastgestelde vindplaatsbegrenzingsen te krap bemeten waren en dat er meer vindplaatsen aanwezig zijn dan uit het booronderzoek bleek. Dit heeft helaas aantasting van de archeologische resten tot gevolg gehad. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen na het booronderzoek eerst proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren. Zo kunnen bekende vindplaatsen beter begrensd worden en kan de kans op het ongezien verdwijnen van andere vindplaatsen tot een minimum worden beperkt.

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente Culemborg een selectiebesluit. De aanwezige waarden zijn in voorliggend bestemmingsplan beschermd door de opgenomen dubbelbestemmingen.

5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

5.10.1 Loonwerkersbedrijf/schapenhouderij Prijsseweg

In het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening te worden gehouden met het loonwerkersbedrijf/schapenhouderij aan de Prijsseweg. Volgens de milieuvergunning dient een afstand van 50 m te worden aangehouden tussen de perceelsgrenzen van het bedrijf en hindergevoelige bestemmingen zoals woningen. In de structuur van het plangebied is hiermee rekening gehouden door een groenzone rond het bedrijf te projecteren.

5.10.2 Sportvelden

De hinderaspecten van de sportvelden zijn reeds omschreven onder het kopje 'Licht'. Dit is het maatgevende hinderaspect van deze functie.

5.10.3 Percelen Rietveldseweg

De percelen aan de Rietveldseweg hebben een woonbestemming met daarbij aan-huis-verbonden beroepen. Met een omgevingsvergunning is lichte bedrijvigheid op de begane grond als nevenactiviteit toegestaan. In de regels zijn hieraan voorwaarden gekoppeld. Zo mogen het uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven van de Staat van Bedrijfsactiviteiten betreffen en moet de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar zijn.

5.10.4 Tuincentrum

Voor wat betreft het tuincentrum aan de Pijssseweg dient rekening gehouden te worden met een afstand van 10 m tussen de perceelgrenzen van het tuincentrum en hindergevoelige bestemmingen zoals wonen. Deze afstandsnorm is gerelateerd aan de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Gezien de beoogde uitstraling en de uitgangspunten van woonvlek 'Wonen-1', namelijk levendigheid inbrengen in de wijk en maximale functiemenging (wonen - werken), kan het gebied worden gekenmerkt als 'gemengd gebied' (omgevingstype volgens VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering).

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van parkeergelegenheid tussen het tuincentrum en de te realiseren woningen. Er zal hiermee worden voldaan aan de aan te houden afstanden tussen de functies. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van bedrijvigheid van categorie A. Bij beëindiging van het tuincentrum kan dan ter plaatse, onder voorwaarden, een ander bedrijf worden gevestigd (zoals genoemd in de bijlage bij de regels).

5.10.5 Werklandschap

Er is in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen voor werklandschappen. Binnen de werklandschappen zijn bedrijven toegestaan binnen de milieucategorie A (milieucategorie 1- en 2-bedrijven), die passend zijn in de omgeving en in de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. Deze zijn vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteit-functiemenging, welke als bijlage bij de regels is toegevoegd. De werklandschappen worden mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is gelegen rondom de sportvelden en aan de Laan van Parijsch. Deze bedrijven worden passend geacht in de woonwijk.

Binnen het plangebied worden verder geen functies gerealiseerd die hinder naar de omgeving veroorzaken of een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van bedrijven in Culemborg.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag van verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi schrijft voor om -in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een invloedsgebied- te toetsen aan de normen voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) te verantwoorden bij een toename van het van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast zijn voor de omgeving van transportroutes en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een aantal circulaires van belang, die te zijner tijd worden vervangen door AMVB's waarin risiconormen en een verantwoordingsplicht worden verankerd.

Gelet op de beleidsvisie Externe Veiligheid (EV-visie) van Culemborg conformeert de gemeente zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder zijn in de EV-visie richtinggevende uitspraken opgenomen over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicobronnen wel of niet worden toegestaan;
- bestaande situaties.

5.11.2 Risicobronnen

Binnen het bestemmingsplangebied zijn enkele relevante risicobronnen gelegen, waarvoor veiligheidsafstanden zijn opgenomen in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit. Het betreft een agrarisch bedrijf met een kleine propaantank aan de Pijssesweg en een hoveniersbedrijf met een vergunde vuurwerkopslag aan de Distelvinderlaan. De veiligheidsafstanden reiken echter niet tot buiten de terreingrenzen van deze bedrijven, waardoor er geen knelpunt optreedt vanwege het aspect externe veiligheid. Verder is geborgd in het plan dat de nieuwvestiging van risicobronnen niet kan plaatsvinden.

Voorts is het plangebied ruimschoots gelegen buiten de toetsingszone (200 m) van transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (de rijksweg A2 en provinciale weg N320), zodat geen groepsrisicoverantwoording nodig is vanwege deze risicobronnen. Hoewel volgens de EV-visie voor het aspect zelfredzaamheid breder moet worden gekeken, is de afstand tot deze relevante wegen voldoende groot om een beoordeling van dit aspect achterwege te laten.

Het plangebied is ook niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen, zoals hogedruk aardgasleidingen of ondergrondse leidingen voor brandbare vloeistoffen. Het plangebied is wel gedeeltelijk gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Bevi. Dit invloedsgebied ligt rond een propaantank met inhoud van 20 m³ en de opstelplaats voor een propaantankwagen op het recreatieterrein van Parc Beaugarde, gelegen aan Rietveldseweg 21a te Culemborg.

5.11.3 Toets aan normen voor het plaatsgebonden risico

Ten behoeve van de vaststelling van het plaatsgevonden risico is door Regio Rivierenland een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd (notitie 'QRA vanwege Parc Beaugarde', 5 maart 2009, Regio Rivierenland). Uit de risicoberekeningen blijkt dat de PR 10⁻⁶-contour ligt op circa 55 m vanaf de tankwagen. Het nieuwe bestemmingsplangebied ligt niet binnen deze risicocontour. Dit betekent dat de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.

5.11.4 Groepsrisico

Ook de resultaten van groepsrisicoberekeningen zijn opgenomen in de notitie 'QRA vanwege Parc Beaugarde'. Berekend is dat het invloedsgebied ligt op circa 300 m vanaf de opstelplaats van de propaantankwagen. Binnen dit gebied moet het aantal aanwezige personen worden geïnventariseerd voor het uitvoeren van groepsrisicoberekeningen. Het aantal personen, dat zich bevindt binnen het invloedsgebied (uitgezonderd de personen op het recreatieterrein van Parc Beaugarde), bepaalt de hoogte van het groepsrisico. Uitgaande van dit aantal wordt in de huidige en nieuwe situatie een verwaarloosbaar groepsrisico berekend.

In een groepsrisicoberekening hoeven geen personen op het recreatieterrein te worden meegenomen. Aangezien deze personen wel slachtoffer kunnen worden van een groot incident met de propaantankwagen, zijn ook groepsrisicoberekeningen uitgevoerd vanwege alle aanwezige personen binnen het invloedsgebied (inclusief personen op het recreatieterrein). Uit een vergelijking van het groepsrisico in de huidige en nieuwe situatie blijkt dat het groepsrisico niet toeneemt bij de nieuwvestiging van woningen binnen het bestemmingsplangebied Parijsch.

Blijkbaar leidt een toename van het aantal personen in nieuwe woningen, die zijn gelegen op meer dan 150 m vanaf de opstelplaats van de propaantankwagen, niet tot een verhoging van het groepsrisico.

Er is in deze situatie wel sprake van een hoog groepsrisiconiveau, waarbij de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, maar dit hoge groepsrisiconiveau wordt met name veroorzaakt door de aanwezige personen op het recreatieterrein van Parc Beaugarde. Volgens de Regionale brandweer Gelderland-Zuid neemt het maximale aantal gewonden wel in geringe mate toe bij een grote calamiteit met de propaantankwagens, omdat voor gewonden een effectgebied van 300 m relevant is.

Daarom is een beperkte invulling gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico. Het gaat daarbij met name om de afweging van maatregelen ter beperking van het groepsrisico en ter bevordering van de zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

5.11.5 Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

In de notitie 'QRA vanwege Parc Beaugarde' zijn mogelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico opgenomen. Deze (bron)maatregelen kunnen niet worden geborgd binnen het bestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk. Wel kunnen bronmaatregelen worden voorgeschreven in de milieuvergunning voor Parc Beaugarde. In 2009 zal binnen het kader van een uit te voeren regionaal project (actualiseren/reviseren van milieuvergunningen voor risicobedrijven) nader worden onderzocht welke (haalbare) bronmaatregelen kunnen of moeten worden voorgeschreven, waarna de milieuvergunning voor Parc Beaugarde zal worden geactualiseerd.

5.11.6 Maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid en rampenbestrijding

In de brief van de Regionale brandweer Gelderland-Zuid d.d. 18 februari 2009 is een beoordeling opgenomen van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. De regionale brandweer concludeert daarin het volgende:

Brandweer Culemborg heeft voldoende materieel om het maatgevende scenario (een BLEVE) te voorkomen, de risicobron is voldoende bereikbaar, nabij de risicobron is voldoende ruimte voor het opstellen van blusvoertuigen, en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig. Hoewel de kans op het maatscenario zeer klein is, is toch niet uit te sluiten dat dit kan optreden. De effecten van het maatscenario zijn zeer groot. Een dergelijk scenario zal resulteren in een hulpvraag die de mogelijkheden van de rampenbestrijdingsorganisatie overschrijdt.

Er zijn voldoende vluchtwegen die van de risicobron wegleiden, maar de overige mogelijkheden voor de zelfredzaamheid zijn niet optimaal of konden niet goed worden beoordeeld. Gelet op deze beoordeling kunnen volgens de regionale brandweer de volgende maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid en rampenbestrijding worden getroffen:

a *Het plaatsen van een sprinkler boven het propaanvulpunt*

Een sprinkler boven het propaanvulpunt zal bij een brand nabij de propaantankwagen direct beginnen met het koelen van de propaantankwagen. Hierdoor is meer tijd beschikbaar voor de hulpdiensten om het maatscenario te voorkomen en eventueel het omliggende gebied te ontruimen.

b *Gevelopeningen van woningen in het plangebied binnen het effectgebied zoveel mogelijk van de risicobron afkeren*

Door de gevelopeningen van woningen binnen het effectgebied zoveel mogelijk van de risicobron af te keren worden de mogelijkheden voor schuilen door personen binnen deze woningen geoptimaliseerd. De gesloten gevel kan dan namelijk als afscherming voor de effecten van het maatscenario dienen.

c *Bestemmingen en/of objecten specifiek bedoeld voor verblijf van verminderd of niet-zelfredzame personen buiten het effectgebied van het maatscenario realiseren*

Indien in het bestemmingsplan ruimte wordt gereserveerd voor objecten die specifiek zijn bedoeld voor gebruik door verminderd of niet-zelfredzame personen (bijvoorbeeld kinderdagverblijven, basisscholen of verzorgingstehuizen) wordt geadviseerd deze op minimaal 300 m van de opstelplaats van de propaantankauto te bestemmen.

d *Personen binnen het effectgebied van de propaantankauto voorlichten over de risico's en hoe zij moeten handelen bij een incident*

Deze aanbeveling is terecht en wordt ook omarmd. Een onmisbaar onderdeel van de uitvoering van het bestaande beleid met betrekking tot externe veiligheid is het actief geven van voorlichting aan burgers over risico's verbonden aan handelingen met gevaarlijke stoffen. Met enige regelmaat attendeert de gemeente Culemborg haar inwoners hierop.

e *Het realiseren van een sirene welke is aangesloten op het landelijk sirenenetwerk centraal in plangebied*

Door het centraal in het plangebied plaatsen van een sirene welke is aangesloten op het landelijk sirenenetwerk kunnen personen binnen het plangebied snel gewaarschuwd worden. Daarbij wordt opgemerkt dat het landelijk sirenenetwerk eind 2015 waarschijnlijk wordt afgeschaft en vervangen door een nieuw systeem van burgeralarmering via mobiele telefoons.

De maatregelen die worden voorgesteld door de regionale brandweer zijn niet allemaal ruimtelijk relevant en ook niet allemaal in het onderhavige bestemmingsplan te verwerken. Wel kunnen maatregelen binnen een ander kader worden getroffen. Hieronder is aangegeven hoe met de voorgestelde maatregelen wordt omgegaan:

- Ad a Het eventueel realiseren van een sprinklerinstallatie ter plaatse van de losplaats van de lpg-tankwagen zal worden meegenomen als één van de mogelijke maatregelen ter verkleining van het risico binnen het kader van het regionale project 'actualiseren/reviseren van milieuvergunningen voor risico-bedrijven'. Mede in overleg met de beheerder van Parc Beaugarde zal worden nagegaan welke (haalbare) bronmaatregelen kunnen of moeten worden voorgeschreven, waarna de milieuvergunning voor Parc Beaugarde zal worden geactualiseerd.

- Ad b In het onderhavige bestemmingsplan is niet geborgd dat de gevelopeningen van woningen binnen het effectgebied zoveel mogelijk van de risicobron moeten zijn afgekeerd, omdat deze maatregelen deels strijdig zijn met andere belangen en wensen, de kans op slachtoffers binnen woningen zeer klein is, en deze kans door andere te treffen maatregelen naar verwachting nog verder wordt verkleind.
- Bovendien is geconstateerd dat het groepsrisico door het ontwikkelen van de nieuwe woonwijk niet toeneemt.
- Ad c In het bestemmingsplan is geborgd dat specifieke bestemmingen voor verminderd en niet-zelfredzame personen (bijvoorbeeld kinderdagverblijven, basisscholen of verzorgingstehuizen) niet binnen het effectgebied worden gerealiseerd, maar niet kan worden geborgd dat objecten met bestemming 'wonen' door verminderd of niet-zelfredzame personen kunnen worden gebruikt;
- Ad d Aan het bevoegd gezag wordt ter besluitvorming voorgelegd de toekomstige gebruikers van woningen binnen het effectgebied van de propaantankauto actief voor te lichten over de risico's. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een door de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid in 2009 op te stellen risicocommunicatieplan.
- Ad e Aan het bevoegd gezag wordt als keuze voorgelegd een sirene te plaatsen centraal binnen het bestemmingsplangebied (en de kosten hiervoor op te nemen in de exploitatie) of af te zien van plaatsing van een sirene in verband met het beschikbaar komen van een nieuw systeem van burgeralarmering.

Hoewel het uitvoeren van deze maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, valt daarmee niet uit te sluiten dat het maatscenario zich voor zal doen en boven de mogelijkheden van de rampenbestrijdingsorganisatie uitstijgt. Dit laatste wordt echter met name veroorzaakt door de bestaande omgeving, en niet of nauwelijks door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.

5.11.7 Conclusie

Alleen de propaantank op het recreatieterrein van Parc Beaugarde is relevant voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid. Uit de notitie van Regio Rivierland blijkt dat de normen voor het plaatsgebonden risico niet worden overschreden bij de ontwikkeling van de woonwijk. Daarnaast neemt het groepsrisico niet toe. Uit een advies van de Regionale brandweer Gelderland-Zuid blijkt verder dat personen binnen het bestemmingsplangebied gewond kunnen raken bij een groot incident (met zeer kleine kans dat dit zal optreden), en de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid niet optimaal zijn. Het treffen van bronmaatregelen ter beperking van het risico (mede in overleg met de beheerder van Parc Beaugarde) en een aantal (van door de brandweer voorgestelde) maatregelen heeft een positief effect op de veiligheid. Hiermee kunnen de kansen op relevante ongevalsscenario's en/of de gevolgen van dergelijke scenario's worden beperkt.

5.12 Kabels en leidingen

Er is een KLIC-melding gedaan voor het plangebied en daaruit is naar voren gekomen dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor het bouwrijp maken van het plangebied.

6 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld in de vorm van een anterieure overeenkomst. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd, is geen exploitatieplan opgesteld.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied Parijsch-Zuid in Culemborg.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)2008. Ook voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

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

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

Agrarisch

Op de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere een agrarisch bedrijf met een hoofdzakelijk grondgebonden bedrijfsvoering toegestaan. Verder nog wegen, paden en terreinverhardingen, groenvoorzieningen en dergelijke. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een bedrijfswoning toegestaan. In het algemeen is er voor bouwwerken een bebouwingspercentage opgenomen. Voor de bedrijfsgebouwen geldt dat er uitsluitend, ten behoeve van één agrarisch bedrijf, in het bouwvlak gebouwd mag worden. Voor de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen gelden de maatvoeringen zoals opgenomen in de planregels. Behalve de gebouwen (zoals bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen binnen bouwvlakken) zijn op de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals antennes tot 30 m, palen en masten tot 10 m en erf- en terreinafscheidingen tot 2 m toegestaan. Van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is de bouwhoogte ten hoogste 4 m.

Bedrijf - Tuincentrum

Op de gronden binnen de bestemming 'Bedrijf – Tuincentrum' is een tuincentrum met bijbehorende opslagvoorziening, parkeervoorzieningen, erven en verhardingen toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen en kassen is opgenomen ter plaatse van de gelijknamige aanduiding. Daarnaast is een bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan, waarbij de maatvoeringen blijken uit de planregels. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, beperken zich tot antennes tot 30 m bouwhoogte, palen en masten tot 10 m bouwhoogte en erf- en terreinafscheidingen tot 2 m bouwhoogte. Van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is de bouwhoogte ten hoogste 4 m.

Via een wijzigingsbevoegdheid kan de plaatsing van een tweede bedrijfswoning worden toegestaan, mits noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, of kan de bestemming worden gewijzigd ten behoeve van een bedrijf van categorie A.

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.

Groen – 2

Op de gronden binnen de bestemming 'Groen – 2' zijn onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen en ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer toegelaten. In de bestemming 'Groen – 2' zijn behalve bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend dierenverblijven 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. De dierenverblijven mogen wat betreft oppervlakte niet groter zijn dan 30 m², met een toegestane goot- en bouwhoogte van 2 respectievelijk 3 m.

Sport

Op de gronden binnen de bestemming 'Sport' zijn onder andere sportvelden, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten. Horeca is als ondergeschikte functie ten opzichte van de sportvoorzieningen toegelaten. Er dient binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd waarbij wordt aangesloten bij de als bijlage opgenomen Bijlage Nota parkeernormen 2011-2012.

Gebouwen binnen de bestemming 'Sport' mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag worden volgebouwd en buiten het bouwvlak mag maximaal 2.000 m² aan gebouwen worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak zijn opgenomen ter plaatse van de gelijknamige aanduiding. Voor gebouwen buiten het bouwvlak is in de regels een maximale maat opgenomen.

Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn onder andere gebiedsontsluitingswegen (doorgaande wegen), groenvoorzieningen, parkeer- en nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en dergelijke zijn in de planregels beperkingen qua maatvoering opgenomen.

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, voorzieningen voor het aanleggen van boten en daaraan ondergeschikte groenvoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van 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.

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 terreinafscheidingen 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, of lichte bedrijvigheid, althans op die plaatsen waar geen aanduiding 'bedrijf uitgesloten' is opgenomen.

Door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om, onder voorwaarden, nieuwe woningen toe te staan.

Wonen – 1

Op de gronden binnen de bestemming 'Wonen – 1' zijn woningen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groen, water en speelvoorzieningen toegelaten. De planregels maken de bouw van vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en/of gestapelde (dienst)woningen mogelijk. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' mogen maximaal 281 (en via afwijking 340) woningen worden gebouwd.

Van gestapelde woningen mag de bouwhoogte maximaal 15,5 m bedragen. Voor de andere woningtypen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 12,5 respectievelijk 13,5 m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in de planregels mogelijk gemaakt met beperkingen qua situering en maatvoeringen. Voor bedrijfsgebouwen gelden aparte regels. 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. Voor vestiging van bedrijven categorie A is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan een grotere oppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep worden toegestaan.

Door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maatschappelijke voorzieningen en daghoreca toe te staan. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van sportvoorzieningen opgenomen.

Wonen – 2

Op de gronden binnen de bestemming 'Wonen – 2' zijn woningen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groen, water en speelvoorzieningen toegelaten. De planregels maken de bouw van vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en/of gestapelde (dienst)woningen, mogelijk. Binnen de bestemming 'Wonen – 2' mogen 364 (en via afwijking 441) woningen worden gebouwd. Tevens is een maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van personen met een psychogeriatrisch, psychische, lichamelijk en/of verstandelijke handicap toegestaan, behalve daar waar het op de verbeelding is uitgesloten.

Van gestapelde woningen mag de bouwhoogte maximaal 15,5 m bedragen. Voor de andere woningtypen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 12,5 respectievelijk 13,5 m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in de planregels mogelijk gemaakt met beperkingen qua situering en maatvoeringen. Voor bedrijfsgebouwen gelden aparte regels. 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. Voor vestiging van bedrijven categorie A is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan een grotere oppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep worden toegestaan.

Door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om, onder voorwaarden, daghoreca toe te staan.

Wonen – 3

Op de gronden binnen de bestemming 'Wonen – 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 woningen mogelijk. Binnen de bestemming 'Wonen – 3' mogen maximaal 101 (en via afwijking 123) woningen worden gebouwd.

Van gestapelde woningen mag de bouwhoogte maximaal 15,5 m bedragen. Voor de andere woningtypen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 12,5 respectievelijk 13,5 m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in de planregels mogelijk gemaakt met beperkingen qua situering en maatvoeringen. 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.

Door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maatschappelijke voorzieningen en daghoreca toe te staan.

Wonen – 4

Op de gronden binnen de bestemming 'Wonen – 4' 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 woningen mogelijk. Binnen de bestemming 'Wonen – 4' mogen maximaal 326 (en via afwijking 396) woningen worden gebouwd.

Van gestapelde woningen mag de bouwhoogte maximaal 15,5 m bedragen. Voor de andere woningtypen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 12,5 respectievelijk 13,5 m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in de planregels mogelijk gemaakt met beperkingen qua situering en maatvoeringen. 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.

Door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maatschappelijke voorzieningen en daghoreca toe te staan.

Wonen – 5

Op de gronden binnen de bestemming 'Wonen – 5' 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 woningen mogelijk. Binnen de bestemming 'Wonen – 5' mogen maximaal 152 (en via afwijking 185) woningen worden gebouwd.

Van gestapelde woningen mag de bouwhoogte maximaal 15,5 m bedragen. Voor de andere woningtypen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 12,5 respectievelijk 13,5 m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in de planregels mogelijk gemaakt met beperkingen qua situering en maatvoeringen. 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.

Door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maatschappelijke voorzieningen en daghoreca toe te staan.

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.

8 Procedures

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Parijsch-Zuid' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De reacties en beantwoording hiervan zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde 'Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Parijsch-Zuid'. Enkele reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Parijsch-Zuid' heeft conform de gemeentelijke inspraakprocedure gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 11 juni tot en met 22 juli 2009 in het stadskantoor aan de Ridderstraat 250. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. In deze periode zijn drie inspraakreacties ontvangen.

De reacties en beantwoording hiervan zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde 'Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Parijsch-Zuid'. Enkele reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

8.3 Terinzagelegging

Naar aanleiding van de wijzigingen zoals benoemd in de 'Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Parijsch-Zuid' en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Parijsch-Zuid' heeft vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het plan heeft hierbij vanaf 23 augustus 2012 gedurende een periode van 8 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zestien zienswijzen binnengekomen. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parijsch-Zuid. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

8.4 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Parijsch-Zuid' in haar vergadering van 28 maart 2013 gewijzigd vastgesteld.

8.5 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.