

Wijzigingsplan Parijsch Zuid

Bouw van een vrijstaande woning aan de Rietveldseweg

Gemeente Culemborg



Wijzigingsplan Parijsch Zuid

Bouw vrijstaande woning aan de Rietveldseweg

Gemeente Culemborg

Toelichting

Kaart besluitgebied

Schaal 1:500

Datum:

Mei 2015

Datum besluit:

9 juni 2015

Projectgegevens:

NL.IMRO.0216BPW1woningParijsch-VG01

Bijlagen:

1. 'Notitie Wegverkeerslawaaï bij Rietveldseweg 14a Culemborg' d.d. 20 februari 2015;
2. Toetsing Flora- en faunawet, kavel CLB00N 3331 (Rietveldseweg 14-14a) d.d. 10 maart 2015;
3. Parijsch Zuid: toets aan de Flora- en Faunawet: herinrichting enkele watergangen en percelen d.d. 9 mei 2014
4. Besluit Hogere Grenswaarden, 9 juni 2015

Toelichting

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING.....	5
2.1	HET PLANGEBIED.....	5
2.2	BOUWPLAN	6
3	TOETSING AAN HET BESTEMMINGSPLAN	7
4	MILIEUHYGIËNISCHE / PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING.....	8
4.1	WATERPARAGRAAF	8
4.2	BODEM.....	9
4.3	GELUID	9
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	11
4.5	FLORA EN FAUNA	11
4.6	STEDENBOUW.....	12
4.7	ARCHEOLOGIE	13
4.8	VERKEER.....	14
4.9	VOLKSHUISVESTINGSBELEID	15
5	TOELICHTING OP DE REGELS.....	18
6	UITVOERBAARHEID	19
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
7	PROCEDURE	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 17 december 2014 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van één woning op het perceel aan de Rietveldseweg tussen de huisnummers 14 en 14a, kadastraal bekend onder nummer N3331.

In het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' wordt de bouw van deze woning mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Middels deze ruimtelijke onderbouwing is het College van burgemeester en wethouders voornemens gebruik te maken van deze bevoegdheid in het bestemmingsplan om over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning.

1.2 Leeswijzer

De toelichting begint met een locatiebeschrijving op perceelsniveau. In hoofdstuk 3 toetsing aan het bestemmingsplan omschreven, waarna hoofdstuk 4 de onderzoeksresultaten beschrijft. De toelichting wordt afgesloten door het hoofdstuk procedure waar de te volgen procedure wordt beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden, aan de rand, van de uitbreidingswijk Parijsch Zuid. Het perceel ligt aan de Rietveldseweg tussen de huisnummers 14 en 14a en sluit aan op de te ontwikkelen gronden van de CV Parijsch ten behoeve van woningbouw in wijk Parijsch Zuid.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Locatie vanaf de Rietveldseweg/Wethouder Schoutenweg

2.2 Bouwplan

De woning bestaat uit 1 bouwlaag met een kap. Het totale bouwplan heeft een inhoud van 600 m³ en een totale bruto vloeroppervlakte van 204 m².

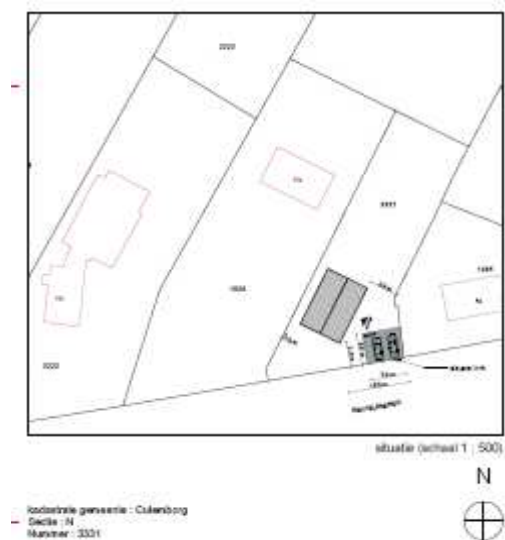
De woning wordt gebouwd op een perceel van ongeveer 890 m² perceel.



Figuur 3: Begane grond



Figuur 4: Woning voorzijde



Figuur 5: Situatie perceel

3 Toetsing aan het bestemmingsplan

Ter plaatse van de ontwikkellocatie is het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' in werking getreden. De geldende bestemming is 'Wonen'. Woningen dienen binnen het aangeduide bouwvlak te worden gebouwd. Op het perceel N3331 is er binnen het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' geen sprake van een bouwvlak.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden te wijzigen ten behoeve van de bouw van niet meer dan één vrijstaande woning ter plaatse van de gebiedsaanduiding - wro-zone, inclusief ontsluitingswegen en groenvoorzieningen, mits:

- 1 er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- 2 de wijziging inpasbaar is vanuit archeologisch oogpunt;
- 3 de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- 4 de wijziging inpasbaar is in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- 5 de goot- en bouwhoogte aansluiten bij de bestaande woningen.

Door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt een bouwvlak mogelijk gemaakt waarbinnen de woning gerealiseerd kan worden. Tevens zijn binnen en buiten het bouwvlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

In hoofdstuk 4 worden de voorwaarden, zoals gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan (1 t/m 4) nader uitgewerkt.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' met legenda

4 Milieuhygiënische / planologische verantwoording

Voorliggend plan betreft de bouw van 1 woning aan de Rietveldseweg binnen de wijk Parijsch-Zuid. In het bestemmingsplan Parijsch Zuid heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bouw van één woning mogelijk te maken met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mits er o.a. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

4.1 Waterparagraaf

4.1.1 Beleid en regelgeving

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

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

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Het beleid van de gemeente Culemborg voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Culemborg opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Culemborg gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.1.2 Waterberging voor het gehele plangebied Parijsch

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

De CV Parijsch is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Dit houdt op hoofdlijnen in dat de wegen, watergangen, hoofdgroenstructuren, riolering, e.d. wordt aangelegd. Daarnaast wordt er grond uitgegeven aan ontwikkelaars om te bouwen.

T.b.v. de bouwontwikkeling is in opdracht van de CV Parijsch een waterhuishoudkundig plan opgesteld door DHV. Dit plan is voor Waterschap Rivierenland goedgekeurd. In dit plan is bepaald hoeveel m2 wateroppervlak moet worden gegraven t.b.v. de compensatie van alle bouwplannen.

De CV Parijsch legt alle benodigde waterberging aan, d.m.v. het graven van sloten en vijvers in het plangebied Parijsch Zuid (overeenkomstig het vastgestelde en door het waterschap

goedgekeurde waterplan). Deze waterberging compenseert alle te realiseren verhard oppervlak, zowel in openbaar gebied als ook op uitgeefbaar terrein.

4.1.3 Conclusie en aanbeveling

Benutten van de waterberging

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

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

4.1.4 Duiker

Onder de geplande woning ligt een bestaande duiker. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat het tracé van de aanwezige duiker onder voorwaarden aangepast mag worden. Deze voorwaarden met tekening 'Leidingenverloop' d.d. 17 maart 2015 zijn op 18 maart 2015 voorgelegd aan de ontwikkelaar. Bij de uitvoering van het bouwplan geeft de ontwikkelaar het definitieve tracé aan bij de gemeente.

4.2 Bodem

Momenteel vindt de voorbereiding plaats voor de uitvoering van een verkennend onderzoek op perceel N3331. Voor zover bekend hebben op dit perceel nooit bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Het perceel is voor zover bekend vanaf de jaren '30 nooit bebouwd geweest. Er heeft geen boomgaard bestaan.

Ter hoogte van de bouw kavels op het perceel heeft vroeger een brede sloot/watergang gelopen: de Rietveldse Wetering. Deze sloot/watergang is tussen 1974 en 1980 gedempt met onbekend dempingsmateriaal.

De verwachting is dat bij het verkennende bodemonderzoek in het algemeen geen of slechts lichte verontreinigingen worden aangetroffen. Ter hoogte van de gedempte watergang zullen naar verwachting hooguit verontreinigingen met een beperkte omvang worden aangetroffen. De resultaten van het bodemonderzoek worden verwerkt bij de vaststelling van dit wijzigingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

Voor wat betreft het bouwplan aan de Rietveldseweg nabij huisnummer 14 en 14a is het wegverkeerslawaaï onderzocht. Het wegverkeer van de Wethouder Schoutenweg is voor het plangebied de belangrijkste geluidsbron.

4.3.2 Toetsingskader

De voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï is voor woningen 48 dB. De maximale grenswaarde is voor binnenstedelijke situaties 63 dB. Geluidniveaus boven de voorkeursgrenswaarde kunnen alleen worden toegestaan/vastgesteld, indien er gronden/rekenen aanwezig zijn om de woningen op de betreffende locaties te realiseren en er geen geluidsreducerende maatregelen mogelijk of wenselijk zijn.

4.3.3 Rekenmethode

De berekeningen zijn uitgevoerd met "Standaard Rekenmethode 2, wegverkeerslawaaai" (SRM2) uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012 (RMG 2012). Gerekend is met het programma Geomilieu (v2.61) van DGMR.

4.3.4 Uitgangspunten

De gehanteerde verkeersgegevens zijn afkomstig uit een regionaal verkeersmodel. Dat model is opgesteld door bureau Goudappel Coffeng en in februari 2014 opgeleverd. De gegevens zijn gemiddelde weekdagintensiteiten in prognosejaar 2025. Daarbij is het verkeer verdeeld naar periode (dag-, avond-, nachtperiode) en naar voertuigcategorie (licht-, middelzwaar- en zwaar verkeer).

Voor alle ingevoerde relevante wegen is de rijsnelheid 50 km/uur en het wegdektype glad asfalt (dicht asfaltbeton). De gehanteerde wegvakgegevens zijn opgenomen als bijlage bij de 'Notitie Wegverkeerslawaaai bij Rietveldseweg 14a Culemborg' d.d. 20 februari 2015.

4.3.5 Rekenresultaten

De berekende maatgevende geluidsbelastingen op de woning Rietveldseweg 14a zijn:

- 56 dB ten gevolge van de Wethouder Schoutenweg,
- 41 dB ten gevolge van de overige wegen.

Deze geluidsbelastingen zijn inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder (Wgh). De resultaten zijn opgenomen als bijlage bij de 'Notitie Wegverkeerslawaaai bij Rietveldseweg 14a Culemborg' d.d. 20 februari 2015.

4.3.6 Toetsing

De voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt overschreden ten gevolge van de Wethouder Schoutenweg. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden.

4.3.7 Mogelijke maatregelen

Maatregelen waarmee de geluidsbelasting bij de woning kan worden gereduceerd zijn:

- verlaging rijsnelheid naar 30 km/uur: geluidsreductie is 2,5 dB en geluidsbelasting wordt dan 53 dB. Omdat de Wethouder Schoutenweg een belangrijke ontsluitingsweg is, is deze maatregel om verkeerskundige redenen niet wenselijk;
- aanbrengen geluidsreducerend wegdektype: geluidsreductie is 2 à 3 dB en geluidbelasting kan teruggebracht worden tot 53 dB. Deze maatregel is goed mogelijk, maar te kostbaar om voor één woning te realiseren;
- woning verder van weg af plaatsen: indien de woning helemaal achter op het perceel wordt gerealiseerd is de geluidbelasting 51 dB. Dit is in principe mogelijk, maar is stedenbouwkundig onwenselijk en heeft als nadeel dat de tuin aan de straatzijde komt en met geluid belast wordt. Daarbij wordt de voorkeursgrenswaarde nog niet gehaald.
- Aanleggen geluidsschermen: met een 3 meter hoog geluidsscherm tussen de Wethouder Schoutenweg en de Rietveldseweg kan de geluidsbelasting worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. Met een scherm op het perceel is het niet mogelijk om de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde terug te brengen. Schermen zijn hier om stedenbouwkundige redenen (openheid in de omgeving) niet wenselijk.

4.3.8 Conclusies

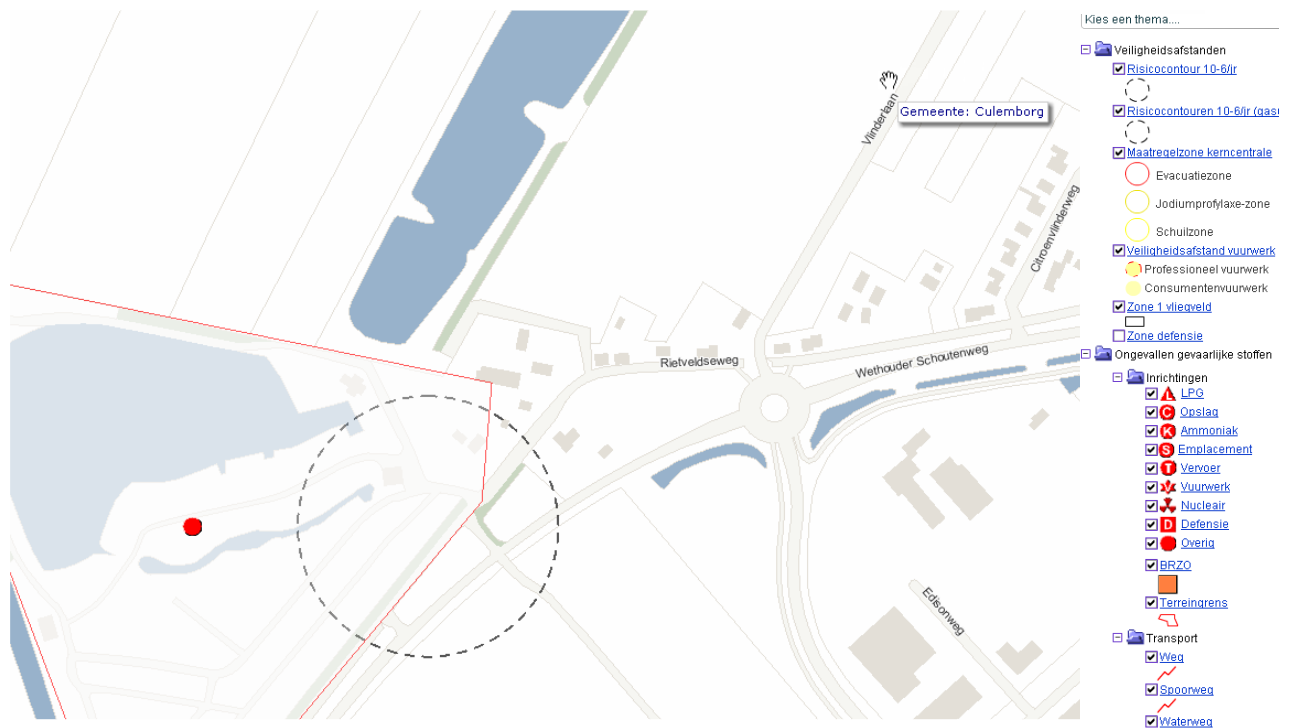
Bij het bouwplan Rietveldseweg tussen 14 en 14a wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden.

Terugbrengen van het geluid naar de voorkeurswaarde is alleen mogelijk met een 3 meter hoog scherm tussen de Wethouder Schoutenweg en de Rietveldseweg. Deze maatregel is hier om stedenbouwkundige reden niet gewenst. Andere maatregelen geven onvoldoende geluidsreductie.

Om het bouwplan mogelijk te maken stellen burgemeester en wethouders daarom een hogere grenswaarde vast.

4.4 Externe veiligheid

In het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' is onderzoek gedaan naar het aspect Externe Veiligheid. Alleen de propaantank op het recreatieterrein van Parc Beaugarde is relevant voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid voor het gehele plangebied Parijsch Zuid. Uit de notitie van Regio Rivierenland blijkt dat de normen voor het plaatsgebonden risico niet worden overschreden bij de ontwikkeling van de woonwijk. Daarnaast neemt het groepsrisico niet toe. Conclusie is dan ook dat er geen risico's op het gebied van externe veiligheid aanwezig zijn die belemmerend zijn voor de onderhavige planontwikkeling.



Figuur 7: Kaartje externe veiligheid

(bron: www.risicokaart.nl)

4.5 Flora en Fauna

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

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

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

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

De aanvullende onderzoeken uit 2009 en 2010, waarop het besluit van Dienst Regeling van februari 2011 is gebaseerd, zijn thans alweer verouderd. In 2014 is daarom opnieuw een natuurtoets uitgevoerd voor een gedeelte van de inrichtingswerkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Parijsch Zuid. Het betreffende perceel aan de Rietveldseweg maakte deel uit van die natuurtoets.

Op 10 maart 2015 is door bureau RPS een notitie opgesteld ten behoeve van de bouwontwikkeling op het perceel aan de Rietveldseweg (zie bijlage). In de notitie wordt aangegeven dat beschermde plantensoorten, zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden tijdens het veldbezoek niet zijn aangetroffen of ter plaatse bekend zijn uit bestaande verspreidingsgegevens.

Wel kan de kavel onderdeel zijn van foerageergebied van vleermuizen en jaarrond beschermde vogels. Het is mogelijk dat in de periode maart-augustus vogels kunnen broeden binnen de projectlocatie. Het is ook mogelijk dat bij het bouwrijp maken van de kavel, de locatie geschikt wordt voor de voortplanting of overwintering van de rugstreeppad. Het is niet toegestaan de eieren, juveniele of volwassen exemplaren van de rugstreeppad te doden of de voortplanting te verstoren zonder ontheffing van de Flora- en faunawet.

Er worden voorwaarden en maatregelen bij de start van en gedurende de uitvoering van de werkzaamheden omschreven in de notitie.

Wanneer deze voorwaarden worden opgevolgd, is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet aan de orde. Indien tijdens de werkzaamheden andere, dan in de betreffende notitie beschreven, zwaar beschermde soorten worden aangetroffen dient alsnog een ecooloog te worden geraadpleegd. De ecooloog dient aan te geven of en hoe de werkzaamheden verder uitgevoerd kunnen worden.

4.6 Stedenbouw

Het bouwplan is gesitueerd direct aan de Rietveldseweg. De zone aan de Rietveldseweg kenmerkt zich door een 'bebouwingslint' van vrijstaande woningen. Dit zijn o.a. oude woningen bij agrarische bedrijven of anderszins losstaande woningen (losse bebouwingskorrel). Als er nieuwe bebouwing toegevoegd wordt (direct) aan de Rietveldseweg, zou dit te allen tijde niet meer dan één vrijstaande woning mogen zijn (geen 2^e-kapwoning of rijenwoningen). Het bouwplan gaat uit van één vrijstaande woning, en is goed in te passen.

De woning dient bij te dragen aan het karakter van de Rietveldseweg. Deze vrijstaande woning is klassiek uitgewerkt in een rode baksteen, met doorgemetselde kopgevels, rollagen boven de ramen en aan de dakrand en ramen in een klassieke kleurstelling (wit en antraciet) en luiken. Op deze wijze vormt deze nieuwe woning geen dissonant in het bebouwingslint van de Rietveldseweg.

De meest voorkomende goot- en bouwhoogte aan de Rietveldseweg is 1 bouwlaag met een kap. De goot ligt in de meeste gevallen op 1 laag (ongeveer 3,50 meter) en de nok op 2 lagen (afhankelijk van de kaphelling tussen 7 en 9 meter). De kaprichting wisselt: de nokrichting ligt afwisselend parallel aan of haaks op de Rietveldseweg.

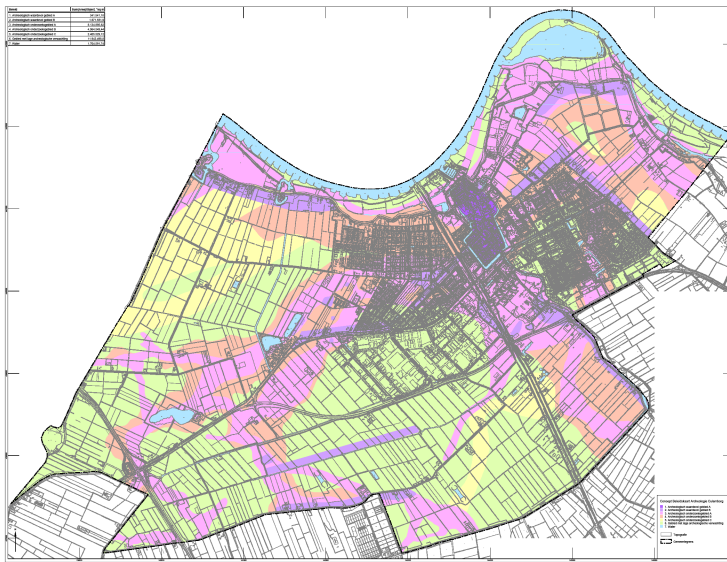
Dit bouwplan heeft een goothoogte van +1 laag (3,52 meter) en bouwhoogte van +2 lagen (8,02 meter), met een nokrichting haaks op de Rietveldseweg. De bouwhoogte van het bouwplan sluit aan op de bouwhoogtes zoals die nu voorkomen aan de Rietveldseweg.

Conclusie

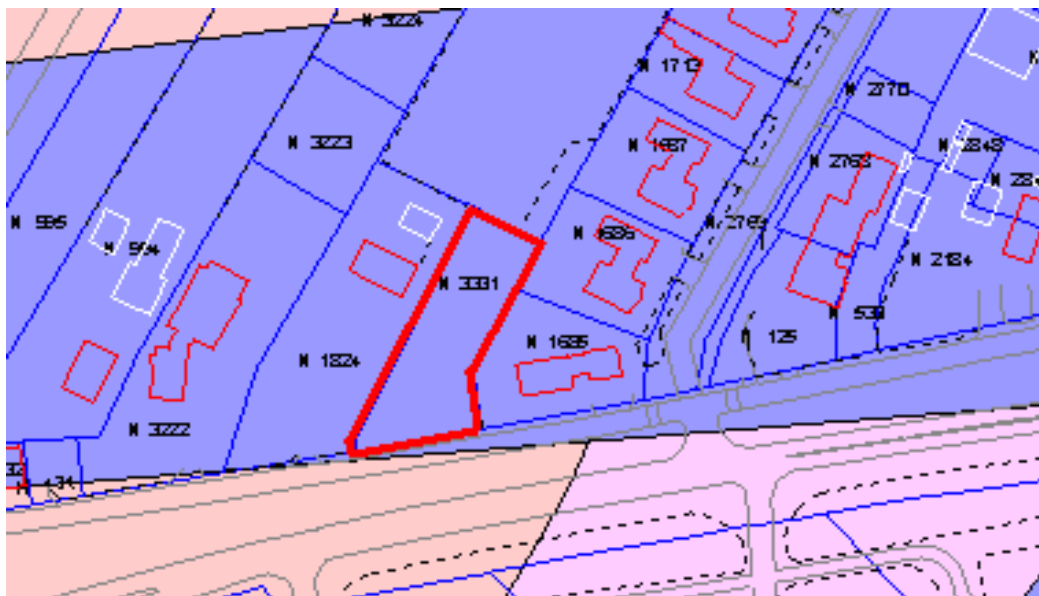
De bouw van deze woning vormt derhalve vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt, en tevens vanuit het oogpunt van goot- en bouwhoogte, geen bezwaar.

4.7 Archeologie

Het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie is vastgelegd in het Archeologisch Beleidsplan Culemborg. Op basis van een gemeentedekkende waarden- en verwachtingenkaart, die een overzicht geeft van de aanwezige en verwachte archeologie, is een beleidskaart opgesteld. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in archeologisch waardevolle gebieden (A en B) en archeologische onderzoeksgebieden (A, B en C). Daarnaast zijn gebieden met een lage archeologische verwachting aangegeven. Per gebied zijn oppervlakte- en dieptenormen aangegeven die gelden voor bodemverstoringen in het betreffende gebied. Deze normen kunnen worden vertaald in bestemmingsplanregels, zodat (mogelijk) aanwezige archeologische waarden van een passende bestemming worden voorzien.



Figuur 8: waarden- en verwachtingenkaart archeologie beleid



- ☒  Archeologie Beleid
- ☒  Archeologisch onderzoeksgebied A
- ☒  Archeologisch onderzoeksgebied B
- ☒  Archeologisch onderzoeksgebied C
- ☒  Archeologisch waardevol gebied A
- ☒  Archeologisch waardevol gebied B
- ☒  Gebied met lage archeologische verwachting
- ☒  Water
- ☒ 

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 verstoringsdiepte >30cm en opp.>50m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>100m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>500m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>1000m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >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, verstoorde gebieden

Figuur 9: Kaartje uitsnede archeologie beleid met bijbehorende matrix

De te ontwikkelen gronden zijn aangemerkt als 'Archeologisch waardevol gebied B'. De gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Volgens deze dubbelbestemming dienen gronden die vanaf een diepte van 30 cm en groter dan 100 m² worden verstoord, onderzocht te worden welke effecten de werkzaamheden hebben op de archeologische waarden.

Het bouwplan heeft een bebouwingsoppervlakte groter dan 100 m². De gronden worden dieper dan 30 cm verstoord. Archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk/verplicht.

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning om te bouwen dient het terrein onderzocht en een rapport opgesteld te worden.

De gemeente dient het onderzoek (en eventuele vervolgonderzoeken) te hebben goedgekeurd, voordat de omgevingsvergunning verleend kan worden. De gemeente kan aanvullende voorwaarden stellen in de omgevingsvergunning ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden.

4.8 Verkeer

Ten behoeve van de woning wordt één uitrit gerealiseerd (zie figuur 5). De enige mogelijkheid het perceel te ontsluiten is via de Rietveldseweg.

De gekozen locatie voor de uitrit is verkeerskundig getoetst. Vanuit verkeerskundig oogpunt is de situering van de uitrit geen bezwaar, mits de uitrit tot maximaal 5 meter breed uitgevoerd wordt.

4.9 Volkshuisvestingsbeleid

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De voorgenomen woningbouwontwikkeling van Culemborg sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

Trede 1. – Regionale behoefte

Regionale behoefte

Samen met de gemeentes Buren, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel vormt Culemborg de Regio Rivierenland.

In 2010 heeft het bestuur van Regio Rivierenland het derde Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld. Een programma waarin alle gemeenten op basis van regionaal afgestemde woningbouwbehoefte een planning en doorkijk geven welke woningen wanneer en waar worden gerealiseerd om op deze manier aan de woningbehoefte van in dit geval Culemborg (en de Regio) te kunnen voldoen.

Op basis van lokale woningbehoefteonderzoeken en provinciale prognoses hebben alle gemeenten eerst een gemeentelijk woningbouwprogramma opgesteld. Het Woningbehoefte onderzoek 2009 en de Woonvisie 2010 – 2014 van de gemeente Culemborg stammen uit 2009/2010.

Het wijzigingsplan Parijsch Zuid, Bouw van een vrijstaande woning aan de Rietveldseweg maakte al in 2010 onderdeel uit van het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2020.

In 2013 zijn alle gemeentelijke woningbouwprogramma's tegen het licht gehouden en is gekeken (door gemeenten, regio en provincie) wat bij de betrokken gemeenten de ruimte was tussen de plancapaciteit en de woningbehoefte.

Voor veel gemeenten gold dat hun woningbehoefte dateerde van voor de crisis, 2007, bij de gemeente Culemborg was dat niet het geval. Gevolgen van de crisis en onzekere woningmarkt zijn meegenomen in de Woonvisie 2010 – 2014 van de gemeente Culemborg. Het woningbouwprogramma 2010-2020 van de gemeente Culemborg is daarmee actueel gebleken.

Locale behoefte

In het Woningbehoefteonderzoek 2009 en in de Woonvisie 2010 – 2014 is geconstateerd dat het aandeel koopwoningen in het duurste segment in Culemborg ondervertegenwoordigd is.

Inwoners van Culemborg die een woning in dit segment willen kopen slagen momenteel niet in hun eigen stad. Ook trekt de gemeente nu geen kopers met een dergelijke behoefte. Terwijl de gemeente Culemborg als subregionale kern in dit deel van het Rivierenland een opvangtaak heeft.

In de Woonvisie 2010-2014 is ook aangegeven dat meer ruimte geboden zal worden voor particulier opdrachtgeverschap. Met het wijzigingsplan Parijsch Zuid, Bouw van een vrijstaande woning aan de Rietveldseweg wordt ook deze ambitie uit de Woonvisie 2010 – 2014 voor een deel gerealiseerd.

De bevolkingsprognose in relatie tot de woningbouw van de gemeente Culemborg geeft de huishoudenontwikkeling aan en wat de behoefte aan het aantal woningen is voor een bepaalde gemeente. Op basis van de bevolkingsprognose 2012 van de provincie zal tot zeker na 2050 de huishoudenontwikkeling van de gemeente Culemborg stijgen, en daarmee ook de vraag naar extra woningen.

Woningbouwprogrammering is een programmering voor de lange termijn waarbij niet te abrupt gereageerd moet en kan worden. Een goede differentiatie van het woningbouwprogramma op de lange termijn is belangrijk voor een regio en een stad. Het bevordert naar verwachting de doorstroming op de woningmarkt hetgeen gewenst is. En het zorgt ervoor dat een categorie inwoners wordt bediend die behouden moeten blijven of bediend moeten worden. Het is voor Culemborg dus belangrijk dat woningen in dit marktsegment gerealiseerd worden.

Woningtype

Actuele data zoals uit SmartGIS¹ 2014, data op het gebied van woningbouw, ondersteunen de Woonvisie 2010 - 2014 en het Woningbehoefteonderzoek 2009.

Uit de gegevens van SmartGIS 2014 blijkt dat de gemeente Culemborg, ook ten opzichte van de overige gemeenten in Regio Rivierengebied, een ondervertegenwoordiging heeft in het dure segment, grondgebonden eengezinswoningen vanaf € 350.000,-. Het wijzigingsplan Parijsch Zuid, Bouw van een vrijstaande woning aan de Rietveldseweg beoogd ook dit woningtype te realiseren en heeft dus een directe relatie met de woningvoorraad en behoefte van Culemborg.

	BUREN	CULEM- BORG	DRUTEN	GELDER- MALSEN	LINGE- WAAL	MAAS- DRIEL	NEDER- BETUWE	NEE- RUINEN	TIEL	WEST MAAS EN WAAL	ZALT- BOMMEL
HUUR - Eengezins - goedkoop (tot 150)	2%	6%	7%	3%	2%	1%	6%	3%	7%	4%	4%
HUUR - Eengezins - betaalbaar (150-200)	11%	12%	14%	10%	9%	9%	21%	14%	18%	12%	12%
HUUR - Eengezins - duur (200+)	9%	7%	7%	10%	9%	13%	6%	11%	4%	7%	7%
HUUR - Meergezins - goedkoop (tot 150)	1%	5%	3%	1%	3%	1%	2%	1%	12%	1%	2%
HUUR - Meergezins - betaalbaar (150-200)	1%	6%	2%	2%	2%	1%	1%	0%	3%	1%	3%
HUUR - Meergezins - duur (200+)	1%	2%	1%	2%	1%	2%	1%	0%	1%	1%	2%
KOOP - Eengezins - goedkoop (tot 175)	2%	4%	4%	1%	3%	2%	3%	2%	8%	3%	3%
KOOP - Eengezins - middelduur laag (175-200)	3%	9%	5%	2%	7%	3%	4%	4%	9%	2%	5%
KOOP - Eengezins - middelduur hoog (200-250)	13%	18%	13%	14%	21%	13%	20%	12%	12%	16%	18%
KOOP - Eengezins - duur laag (250-350)	18%	8%	13%	15%	17%	19%	16%	17%	12%	22%	15%
KOOP - Eengezins - duur hoog (350+)	38%	14%	23%	35%	25%	33%	18%	36%	9%	27%	24%
KOOP - Meergezins - goedkoop (tot 175)	1%	3%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	4%	1%	1%
KOOP - Meergezins - middelduur laag (175-200)	0%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
KOOP - Meergezins - middelduur hoog (200-250)	1%	2%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	1%	1%	1%
KOOP - Meergezins - duur laag (250-350)	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%
KOOP - Meergezins - duur hoog (350+)	0%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%

Bron: SmartGIS 2014/ BAG⁵

Tabel uit SmartGis 2014 over de woningvoorraad in Regio Rivierenland.

Hier zien we dat ten opzichte van het gemiddelde van de regio, Culemborg erg achter blijft in de categorie Eengezins duur (categorie laag € 250.000 – € 350.000 en categorie hoog > € 350.000).

Gemiddelde regio: 41,3 %

Gemeente Culemborg: 22%

¹ Online openbare gegevens over de woningmarkt van gemeenten in Nederland.

Trede 2. - Binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding)

Beschikbare ruimte

Het plangebied, de betreffende kavel aan de Rietveldseweg ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De kavel maakt deel uit van de (bestaande) lintbebouwing aan de Rietveldseweg. Een vrijstaand woonhuis realiseren op deze kavel is een logische stedenbouwkundige opvulling; de kavel is een stedenbouwkundig samenstelsel van bebouwing ten behoeve van woning met bij de woning kleinschalige en lichte bedrijvigheid.

Deze woning is wel meegenomen in de woningaantallen van de uitbreiding van Parijsch.

Financiële haalbaarheid

De kosten van de planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken van de gronden en bouw van de woning worden zijn volledig voor rekening en risico van de aanvrager.

Trede 3. - Buiten bestaand stedelijk gebied (uitbreiding)

In onderhavige situatie is er sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. De bouw van de betreffende woning maakt onderdeel uit van (bestaande) lintbebouwing aan de Rietveldseweg en is ruimtelijk inpasbaar. Er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De regionale en lokale behoefte is aangetoond en er is reeds een koper gevonden voor deze woning.

5 Toelichting op de regels

Wonen

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn aangewezen voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn uitsluitend vrijstaande 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.

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 (of melding) vereist.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Naar aanleiding van de aanvraag voor de bouw van de vrijstaande woning aan de Rietveldseweg tussen huisnummers 14 en 14a is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de CV Parijsch en de ontwikkelaar van de gronden.

Aanvrager van de omgevingsvergunning maakt het perceel bouw- en woonrijp, welke werkzaamheden voor eigen rekening en risico zullen worden uitgevoerd.

De kosten waaronder het wijzigen van het bestemmingsplan (leges) en bijbehorende onderzoeken, de plankosten, de kosten voor het bouwrijp maken en de kosten voor het woonrijp maken zijn voor rekening van de aanvrager.

7 Procedure

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde wijzigingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, tegelijkertijd met het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan en het besluit Hogere Grenswaarden zijn op 9 juni 2015 door het College van burgemeester en wethouders vastgesteld. Deze besluiten liggen nogmaals voor een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Raad van State door diegenen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze in te dienen bij het College van B&W.