

Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

Uitbreiding supermarkten aan de
Zijderupsvlinderlaan Parijsch Centrum
Gemeente Culemborg



Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

Uitbreiding supermarkten aan de

Zijderupsvlinderlaan Parijsch Centrum

Gemeente Culemborg

Ruimtelijke onderbouwing

Kaart besluitgebied

Schaal 1:500

Datum:

Oktober 2013

Datum besluit:

15 oktober (ontwerpbesluit)

Projectgegevens:

NL.IMRO.0216.PBLidIPlusParijsch-0101

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	PLANOLOGISCH REGIME	7
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	10
4.1	WATERPARAGRAAF	10
4.2	BODEM	11
4.3	GELUID	12
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	14
4.5	FLORA EN FAUNA	15
4.6	STEDENBOUW	16
4.7	ARCHEOLOGIE	16
4.8	FINANCIËLE PARAGRAAF	17
5	PROCEDURE	18
6	BRONNEN	19
6.1	BOEKEN EN RAPPORTEN	19
6.2	WEBSITES	19
7	BIJLAGEN	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Plus Vastgoed B.V. is van plan de bestaande supermarkten, de Plus en de Lidl, aan het Koopmansgildeplein uit te breiden aan de achterzijde (aan de Zijderupsvlinderlaan). Het bouwplan past niet in het ruimtelijke regime van de bestemmingsplannen 'Parijsch Centrumzone' en 'Culemborg-West'.

Met het voeren van een ruimtelijke procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan met ter motivering deze ruimtelijke onderbouwing is het college voornemens medewerking te verlenen aan het bouwplan en over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning.

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing begint met een locatiebeschrijving op perceelsniveau. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders in beeld gebracht waarna hoofdstuk 4 de onderzoeksresultaten beschrijft. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten door het hoofdstuk procedure waar de te volgen procedure wordt beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Parijsch Centrum. De supermarkten zijn gelegen aan het Koopmansgildeplein, de uitbreiding is gelegen aan de achterzijde. De achterzijde ligt aan de Zijderupsvlinderlaan.



Figuur 1: Plangebied Zijderupsvlinderlaan



Figuur 2: Plus en Lidl aan het Koopmansgildeplein Parijsch Centrum



Figuur 3: Plus en Lidl aan de achterzijde, de uitbreiding aan de Zijderupsvlinderlaan (noord-oost gevel)

2.2 Bouwplan

De Plus heeft in de bestaande situatie een Bruto Vloeroppervlakte (hierna: BVO) van 1.647 m², de Lidl een BVO van 1.072 m².

De uitbreiding van de supermarkten bestaat uit twee bouwlagen met een kap. In totaal is de uitbreiding 831 m² verdeeld over twee bouwlagen:

De begane grond wordt in totaal vergroot met 574 m². Dit is de oppervlakte van de uitbreiding van de supermarkten Lidl en Plus op de begane grond inclusief het magazijn en de laad- en losruimte. Dit is de footprint van het bouwplan.

De resterende 257 m² wordt gerealiseerd op de eerste verdieping ten behoeve van diverse ruimtes voor personeel en kantoren.

De uitbreiding is gepland aan de achterzijde van de supermarkten aan de Zijderupsvlinderlaan. Op het terrein van de uitbreiding staan een woning Prijsseweg 10 en een bijgebouw, beiden in het bezit van Giel Smits Beheer BV. De bouwwerken worden sloopd ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkten, de uitrit van het laad en los verkeer en 14 extra parkeerplaatsen.

Het laad en los gedeelte wordt verplaatst meer richting de Prijsseweg, zodat de uitbreiding gebouwd kan worden op het terrein van het huidige laad- en losstation.

3 Planologisch regime

Bestemmingsplan 'Parijsch'

Tijdens de start van de procedure van de omgevingsvergunning ten behoeve van de uitbreiding supermarkten van Lidl en Plus was het bestemmingsplan 'Parijsch', vastgesteld op 28 oktober 1998, van kracht. Binnen de bestemming 'Voorzieningen, werken en wonen' was voor het plangebied Parijsch een maximale verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel (food en non-food) vastgelegd van in totaal 2.500 m².

De uitbreiding van de supermarkten past hier niet binnen. Gezien de uitbreiding van woningbouw in de wijk Parijsch Zuid, is vergroten van de supermarkten wel wenselijk.

Bestemmingsplan 'Culemborg West'

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is het bestemmingsplan 'Culemborg West' op 13 december 2012 door de gemeenteraad van Culemborg vastgesteld. Het plan biedt de mogelijkheid het winkelcentrum Parijsch uit te breiden tot een maximum oppervlak detailhandel van 3800 m². De uitbreiding van de supermarkten is voor wat betreft de uitbreiding van de vierkante meters passend binnen de bestemming 'Centrum-1' van dit bestemmingsplan. Nu de omvang en situering van het bouwplan bekend is blijkt, dat de uitbreiding deels buiten het bouwvlak (zoals vastgesteld in het bestemmingsplan Culemborg West) gelegen is, zodat toch een ruimtelijke procedure gevolgd moet worden voor het afwijken van het bestemmingsplan om de omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen verlenen.

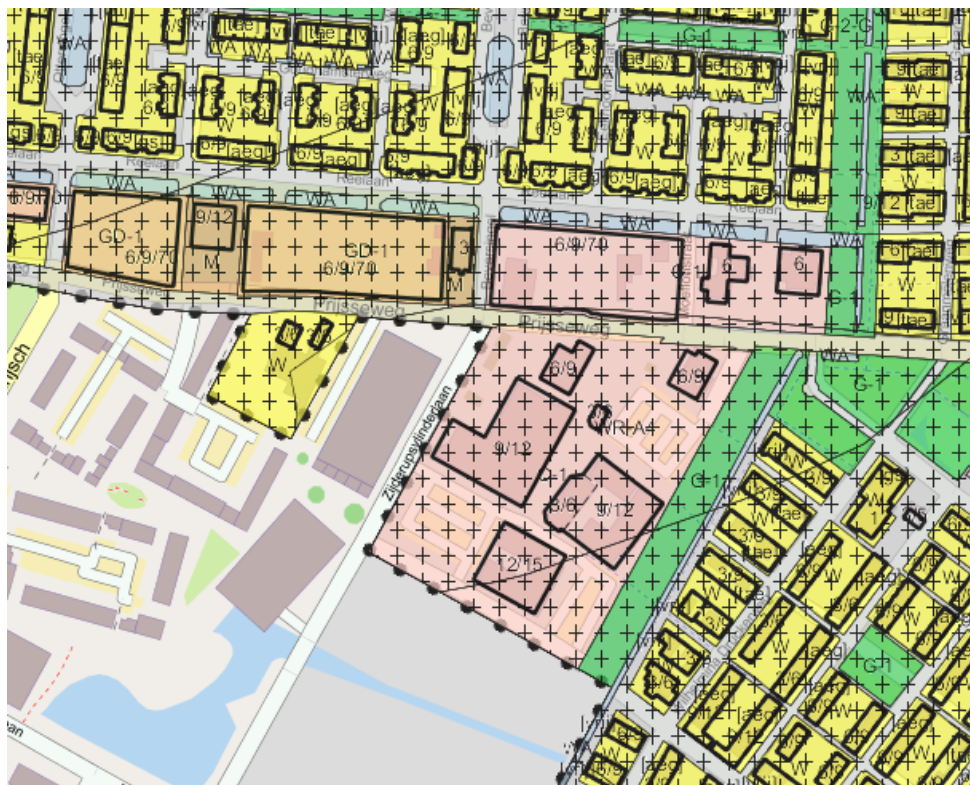
Het bestemmingsplan 'Culemborg West' is in werking getreden en onherroepelijk geworden op 6 november 2013.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. Hoewel de planregels uitbreiding van het winkelcentrum door de Raad van State werd vernietigd, heeft de Raad van State in de betreffende uitspraak aanleiding gezien te bepalen dat de rechtsgevolgen ten aanzien van de uitbreiding van het winkelcentrum in stand blijven.

Uit nader akoestisch onderzoek is gebleken dat de uitbreiding van de supermarkten met daarbij te nemen van maatregelen (wegen uitvoeren met zeer stil asfalt) niet of nauwelijks gevolgen heeft voor de omliggende geluidsgevoelige objecten.



Figuur 4: Bestemmingsplan Parijsch





Figuur 5: Bestemmingsplan Culemborg West

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend plan betreft de uitbreiding van de supermarkten Plus en Lidl aan het Koopmansgildeplein Parijsch Centrum met in totaal 574 m² bruto vloeroppervlakte. De uitbreiding wordt aan de achterzijde, de Zijderupsvlinderlaan, gerealiseerd.

Het bouwplan heeft tot gevolg dat meer bebouwing en verharding gerealiseerd wordt. Dit kan gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

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.

4.2 Bodem

Ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkten is in opdracht van PLUS Retail aan Geofox-Lexmond bv opdracht gegeven een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. In het rapport d.d. 18 april 2013, projectnummer 20130366/ARST, is de milieuhygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) vastgelegd.

In het rapport wordt de volgende conclusie gegeven:

De bodem op de locatie bestaat ter plaatse van het perceelsgedeelte Koopmansgildeplein 16 over het algemeen uit een zandige, puinhoudende bovenlaag, waarin lichtverhoogde gehalten aan enkele zware metalen (cadmium, lood, zink), PAK en PCB zijn vastgesteld. Deze licht verhoogde gehalten zijn direct te relateren aan de bijmenging met puin.

De kleiige bovenlaag ter plaatse van het perceel Pijsseweg 10 is licht verontreinigd met lood. De herkomst van het licht verhoogde gehalte aan lood in de kleiige toplaag is onbekend; dergelijke licht verhoogde gehalten worden in bewoonde gebieden vaker vastgesteld en worden daarom beschouwd als verhoogd achtergrondgehalten.

De onderlaag van de bodem bevat geen verhoogde gehalten.

Op basis van de resultaten van het onderzoek dient strikt genomen de onderzoekshypothese 'onverdacht' te worden verworpen. De vastgestelde gehalten geven echter geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. Er zijn derhalve met betrekking tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen beperkingen voor de voorziene herinrichting.

Wel is vastgesteld dat de bovengrond lokaal puin bevat. Dit kan een mogelijke aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van asbest. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning dient een asbestinventarisatierapport overlegd te worden.

4.3 Geluid

Verkeersbewegingen

Aan Goudappel Coffeng is gevraagd onderzoek te doen naar de verkeerseffecten van de uitbreiding van het winkelcentrum Parijsch. In dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen de effecten met en zonder opstelling van de drie verbindingen tussen de wijken Goilberdingen en Parijsch.

Goudappel Coffeng concludeert dat uitbreiding van het winkelcentrum Parijsch naar verwachting zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen tussen de 850 en 1.100 motorvoertuigen per etmaal (werkdag). Deze toename is ondermeer relatief beperkt omdat de uitbreiding van het winkelcentrum voor een groot deel bestaat uit een toevoeging van het vloeroppervlak voor de bestaande Lidl en Plus supermarkten (250 m² wvo voor Lidl, 250 m² voor Plus en 800 m² voor non-food).

In de rapportage zijn zestien wegvakken geanalyseerd. Uit deze analyse volgt dat de hoogste absolute en relatieve toename van het aantal verkeersbewegingen 450 motorvoertuigen per etmaal bedraagt op de Zijderupsvlinderlaan ten opzichte van de referentiesituatie. Het aantal motorvoertuigbewegingen neemt daar toe van 4.350 per etmaal (werkdag) tot 4.800 motorvoertuigbewegingen per etmaal (werkdag) in een situatie zonder openstelling van de verbindingen tussen Goilberdingen en Parijsch. Indien de verbindingen tussen Goilberdingen en Parijsch worden opengesteld zal het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Zijderupsvlinderlaan aanzienlijk afnemen. Zonder uitbreiding van het winkelcentrum Parijsch zal het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (werkdag) dan naar verwachting 2.650 zijn. Wanneer het winkelcentrum Parijsch wordt uitgebreid zal het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (werkdag) naar verwachting toenemen tot 3.050.

Woon- en leefklimaat

De Omgevingsdienst Rivierenland heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is de toename van geluidsbelastingen bij geluidgevoelige bestemmingen door de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding van het winkelcentrum Parijsch inzichtelijk gemaakt. Ook in dit onderzoek is de situatie gezien met en zonder openstelling van de verbindingen tussen de wijken Goilberdingen en Parijsch.

In de situatie zonder openstelling van de verbindingen geeft de uitbreiding van het winkelcentrum het volgende beeld:

- bij 33 woningen zal naar verwachting een toename van de geluidsbelasting op de gevel plaatsvinden van 0,5 dB. Het gaat hier om woningen waar de geluidsbelasting op de gevel dan tussen de 50 en 54 dB zal komen te liggen;
- bij een school zal een verwachte toename van 0,6 dB op de gevel plaatsvinden. De geluidsbelasting zal dan naar verwachting 40 dB gaan bedragen en derhalve ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde liggen;
- bij een woning wordt een toename van de geluidsbelasting op de gevel verwacht van 0,7 dB. De geluidsbelasting op de gevel zal dan naar verwachting 51 dB gaan bedragen;
- bij twee woningen wordt een toename van 0,9 dB op de gevel verwacht. De geluidsbelasting zal dan naar verwachting 46 dB gaan bedragen en derhalve onder de voorkeursgrenswaarde liggen;
- bij een woning wordt een toename van 1,2 dB op de gevel verwacht. De geluidsbelasting zal dan naar verwachting 45 dB op de gevel bedragen en derhalve

onder de voorkeursgrenswaarde liggen.

Wanneer wordt uitgegaan van een situatie met openstelling van de dwarsverbindingen geeft de uitbreiding van het winkelcentrum het volgende beeld:

- bij twee woningen wordt een toename van de geluidsbelasting op de gevel verwacht van 0,6 dB. De geluidsbelasting zal dan naar verwachting 48 dB op de gevel gaan bedragen en derhalve voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.
- bij 31 woningen wordt een toename van de geluidsbelasting van de gevel verwacht van 0,7 dB. De geluidsbelasting op de gevel zal dan naar verwachting komen te liggen tussen de 50 en 53 dB op de gevel.
- bij 4 woningen wordt een toename verwacht van 1,1 dB op de gevel. De geluidsbelasting in die gevallen zal dan naar verwachting 47 dB bedragen, derhalve onder de voorkeursgrenswaarde.

Toename van de geluidsbelasting op de gevel is met name van belang wanneer de geluidsbelasting op de gevel boven de voorkeursgrenswaarde zal komen te liggen. In de situatie zonder openstelling van de dwarsverbindingen zal er bij 33 woningen sprake zijn van een geluidstoename die beperkt zal blijven tot 0,5 dB. Bij één woning zal naar verwachting sprake zijn van een toename met 0,7 dB. In de situatie met openstelling van de dwarsverbindingen zal naar verwachting bij 31 woningen de geluidsbelasting op de gevel toenemen met 0,7 dB.

Op pagina 10 van de rapportage van de Omgevingsdienst Rivierenland is nagegaan in hoeverre geluidsreducerende maatregelen haalbaar zijn teneinde de toename van de te verwachten geluidsbelasting zoveel mogelijk ongedaan te maken. Uit deze beschrijving blijkt dat het mogelijk is om met geluidreducerend asfalt (SMA – NL5) een geluidsreductie te realiseren. Het betreft weliswaar een beperkte geluidsreductie, omdat het 30 km-wegen betreft, maar de geluidsreductie is voldoende om de toename van de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van de uitbreiding van het winkelcentrum Parijsch met meer dan een 0,5 dB (afgerond 1 dB) weg te nemen. De Omgevingsdienst Rivierenland adviseert om dit stiller asfalt aan te brengen op een deel van de Prijsseweg (tussen de Laan van Parijsch en de blocker), op de Zijderupsvlinderlaan (tussen de Zijderupsvlinderlaan en de Prijsseweg) en op een zuidelijk stukje van de Beverweg.

Het voorgestelde stillere wegdektypen wordt toegepast. Hiermee wordt invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening.

Veiligheid bij winkelcentrum Parijsch

Vanwege de veiligheid en alle uitwisselingen is er in beleid en inrichting voor gekozen om ter hoogte van het winkelcentrum – waar zich nog meer voorzieningen bevinden – een verblijfsgebied in te stellen: een 30 km zone; zo weet de weggebruiker dat er uitwisselingen kunnen plaatsvinden en kan deze zijn gedrag hierop aanpassen. Er is dus bewust gekozen de 50 km/h structuur hier te beëindigen en niet door te zetten. Bij de opzet is hier dus rekening mee gehouden. Het maakt daarin niet uit of het winkelcentrum uitbreidt of niet, het principe blijft hetzelfde. Het betreft de Zijderupsvlinderlaan, tussen laad/losdok nabij de Prijsseweg en de Distelvlinderlaan. De Prijsseweg ligt al binnen de 30 km/h zone, evenals de Admiraalvlinderlaan.

Vanwege de voorzieningen zijn er meer fietsers te verwachten in dit gebied, waardoor er voor gekozen is om op de Zijderupsvlinderlaan fietsstroken te realiseren. Voor wie deze route desondanks niet prettig vindt, is er een goed alternatief in het parallel gelegen Welmoet Wijnaendts Franckenpad (vrijliggend voet/fietspad).

De oversteekbewegingen in het gebied zijn enigszins diffuus. Het is echter niet zinvol om oversteekplaatsen aan te wijzen, omdat de ervaring uitwijst dat voetgangers toch hun eigen

gang gaan en oversteken waar zij dat logisch vinden. Bovendien schrijft het CROW voor om in 30 km/h zones geen zebra's aan te leggen (in tegenstelling tot het verleden, waar dit wel kon mits er goede gronden voor waren). De conclusie is dat uitbreiding van het winkelcentrum geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid ter plaatse.

Conclusie

De uitbreiding van het Winkelcentrum kan plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van de woon- en leefkwaliteit van omwonenden. Hiermee wordt invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten, zowel bij bedrijven als vanwege transport met gevaarlijke stoffen (over weg, water, spoor en door buisleidingen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water) en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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

Risicovolle inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

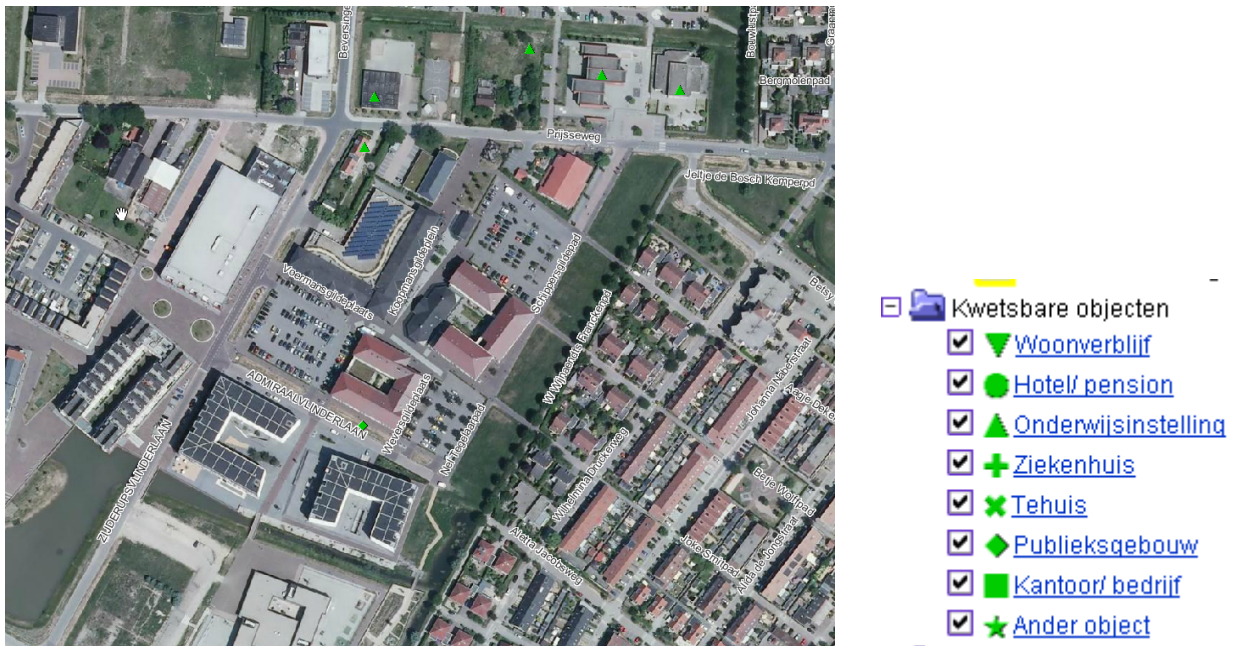
- Wegverkeer: De Rijksweg A2 en de Rijksweg (tot aan het LPG-tankstation);
- Railverkeer: De spoorlijn Utrecht – 's-Hertogenbosch v.v.;
- Scheepvaartverkeer: De Lek.

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

Buisleidingen

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

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



Figuur 6: Kaartje externe veiligheid

(bron: www.risicokaart.nl)

4.5 Flora en Fauna

Voor de uitbreiding van de supermarkt is een eerste toets gedaan in het kader van de natuurwetgeving, omdat het vermoeden bestond dat bij de sloop van het woonhuis aan de Pijpsseweg 10 beschermde soorten verstoord kunnen worden.

De woning aan de Pijpsseweg wordt gesloopt voor de aanleg van (een deel van de) extra parkeerplaatsen ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt. (De parkeerplaatsen langs de Zijderupsvlinderlaan kunnen worden zondermeer aangelegd.)

Het gaat om een gelede woning met een losstaande schuur. Ook de begroeiing in de tuin rond de woning zal worden verwijderd.

Het onderzoek wijst uit dat het voorste deel van het woonhuis een functie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen, en wellicht als nestplaats voor de huismus. Alle hagen en struweel nabij het voorhuis maken deel uit van het functionele leefgebied van de huismus en maken het perceel tevens geschikt voor vleermuizen.

Nader onderzoek is nodig met betrekking tot de functie van het voorste deel van het woonhuis voor de vleermuis en of de huismus de woning gebruikt als broedplaats. Zonodig moet een ontheffing worden aangevraagd.

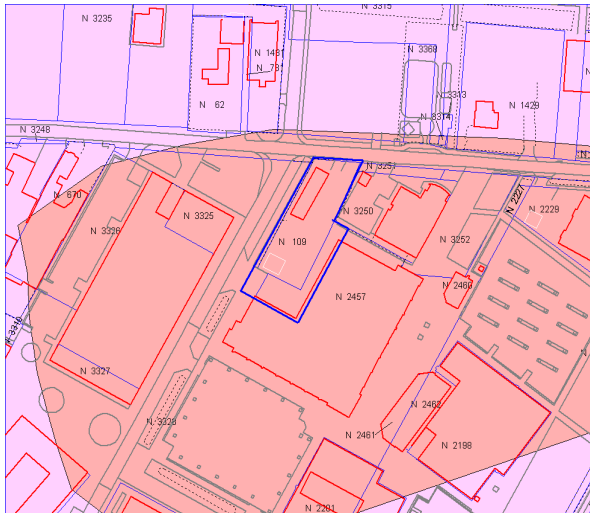
Het tussen- en achterdeel van het woonhuis, de schuur en het achterste deel van de tuin hebben geen functie voor vleermuissoorten en huismus. Sloop van dit deel van het huis kan zonder overtreding van de flora- en faunawet plaatsvinden. Hagen en struiken op het perceel tot op de hoogte van het voorhuis kunnen eveneens zonder gevolgen voor beschermde soorten verwijderd worden.

Eventuele compensatie moet volledig functioneel zijn op het moment dat oude verblijfs- en/of gebruiksfuncties worden vernietigd.

Daarom zal in eerste instantie alleen het tussen- en achterdeel van het woonhuis en de schuur gesloopt worden en het achterste deel van de tuin worden verwijderd. Deze hebben geen functie voor beschermde soorten.

Het voorste deel van het woonhuis en de tuin zullen in stand gehouden worden totdat eventueel benodigde compensatie gerealiseerd is.

De meldingsplicht (art. 53 Monumentenwet 1988) blijft echter wel van kracht. De mogelijkheid bestaat dat een toevalsvondst wordt gedaan. Eventueel behoudenswaardige archeologische resten dienen door de aannemer officieel gemeld te worden bij de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed in Amersfoort, de archeologisch instantie van het Ministerie OCW. De aannemer dient tevens direct de gemeente Culemborg in kennis te stellen van de toevalsvondst.



 Archeologisch onderzoeksgebied B

Figuur 7: Kaartje gemeentelijke archeologiebeleid

4.8 Financiële paragraaf

De kosten voor de uitbreiding van het winkelcentrum zijn verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de Gemeente Culemborg en PLUS Vastgoed B.V. en Giel Smits Beheer B.V., zijnde een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Deze laatste zijn aan te merken als zelfrealisatoren en zullen aan de Gemeente Culemborg een exploitatiebijdrage betalen. Tevens zullen zij de kosten betalen om het perceel bouw- en woonrijp te maken en daarop de bebouwing te realiseren alsmede de inrichting van het openbaar gebied.

De exploitatiebijdrage dekt de gemaakte kosten waaronder het wijzigen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken, de plankosten.

Daarmee is de planologische maatregel economisch haalbaar.

5 Procedure

De aanvraag voor het perceel aan de Zijderupsvlinderlaan doorloopt de procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht. De eerste stap in de procedure wordt gevormd door het indienen van alle stukken, bestaande uit de bouwtekeningen en voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Er dient vooroverleg gevoerd te worden met de betreffende personen en instanties. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na de termijn van tervisielegging worden de zienswijzen verwerkt en kan in het geval van weinig bezwaren de omgevingsvergunning worden verleend. De omgevingsvergunning bevat zowel de ruimtelijke onderbouwing als de verschillende benodigde vergunningen om de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied direct mogelijk te maken.

** Bron: www.risicokaart.nl

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

–

6.2 websites

- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.dewatertoets.nl
- www.risicokaart.nl
- www.culemborg.nl

7 Bijlagen

-