Raadsvoorstel

Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Watertorenkwartier, Culemborg
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	12 april 2022
Behandelend ambtenaar:	Iris van Steenbergen en Angela Gijzel
Registratienummer:	GZDGCB81329/456820

Inleiding:

De watertoren, het pompgebouw en het bijbehorende perceel van 2.335 m² zijn verworven door een particulier in 2018. De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie C, nummers 3519 en 3520. Hij staat de volgende ontwikkelingen voor:

- het vervangen van de in 1972 aangebrachte aluminium bovenbouw door een nieuwe bovenbouw, die qua karakter beter past bij de rest van de toren;
- het realiseren van een woning met een B&B in de watertoren
- het gebruiken van het pompgebouw voor maximaal twee woningen;
- het bouwen van maximaal drie nieuwe woningen op 2 nieuwe bouwkavels, de filtergebouwkavel en de Kastanjeboomkavel;
- De mogelijkheid voor het realiseren van een maatschappelijke functie voor de wijk Lanxmeer.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan ‘Watertorenkwartier Culemborg’ opgesteld.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 2 februari 2022 tot en met 15 maart 2022. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen binnen de ter inzage termijn. Het plan wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

De zienswijzen hebben ertoe geleid dat wij voorstellen om het plan gewijzigd vast te stellen. De bouwhoogte van de toren is verlaagd. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve aanpassingen gedaan, dit gaat om een update van de stikstofberekening en het rapport industrielawaai. Daarnaast zijn er enkele kleine aanpassingen in de toelichting doorgevoerd. De precieze wijzigingen zijn terug te vinden in bijlage 13 van het bestemmingsplan.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening omdat het kostenverhaal op een anderszins verzekerd is;
2. Het bestemmingsplan 'Watertorenkwartier Culemborg', met het planidentificatienummer: NL.IMRO.0216.BPWATERTOREN-VG01 met de bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen en zes weken ter inzage te leggen voor beroep;
3. De kavelpaspoorten met beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Argumenten:

1.1 Behoud van het watertorenterrein

In 2005 is de watertoren met pompgebouw aan de Rijksstraatweg te Culemborg buiten bedrijf gesteld en is de zoektocht gestart naar een nieuwe duurzame functie voor de gebouwen. Na een lang verkooptraject is de initiatiefnemer in 2018 eigenaar geworden van het terrein. Uit de vele varianten die zijn bestudeerd, is herbestemming tot wonen met ontwikkeling van de omliggende gronden tot bouwgrond de economisch meest kansrijke variant gebleken.

Deze ontwikkeling zorgt voor herontwikkeling met behoud van het watertorenterrein als cultuurhistorisch ensemble. Voorliggend bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

1.2 Toevoegen van zes woningen

Actuele data van Primos uit 2019, alsmede het regionale woningbehoefte onderzoek uit 2019 en het lokale woningbehoefteonderzoek uit 2021 laten zien dat er een flinke behoefte is aan woningen in Culemborg. In alle woningbouwsegmenten zijn tekorten. In de woonvisie van de gemeente Culemborg 2017-2026 is vastgelegd welke type woningen er gerealiseerd dienen te worden in Culemborg. In deze woonvisie wordt ook aangegeven dat er in alle woningbouwsegmenten in Culemborg gebouwd moet worden en dat er per project een afweging gemaakt wordt welke woningbouwcategorieën er gerealiseerd worden. De zes duurdere koopwoningen in het project de Watertoren passen dan ook in de woonvisie van de gemeente Culemborg en maken onderdeel uit van de woningbehoefte en het totale woningbouwprogramma van de gemeente Culemborg.

Kanttekeningen:

Naast de positieve effecten zijn er ook kanttekeningen te plaatsen bij dit bestemmingsplan:

1.1. Bedrijven- en milieuzonering

Er is een geluidsonderzoek industrielawaai toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan van de datum 14 april 2022. Deze wijziging is door gevoerd na het collegebesluit op 12 april 2022. Deze wijziging is minimaal aangezien de conclusie van het rapport gelijk blijft. Uit dit onderzoek is gebleken dat de maatwerkvoorschriften voor het pompstation van Vitens aangepast dienen te worden, dit wordt momenteel voorbereid door de omgevingsdienst. Vanuit Vitens is hier al naar gekeken en op gereageerd.

1.2. Flora en fauna

Viridis heeft een vervolgonderzoek uitgevoerd naar soorten: rapport "Vleermuis- en broedvogelonderzoek Watertoren Culemborg" (11 augustus 2020). Het onderzoeksrapport is als bijlage 9 bijgevoegd.

Viridis concludeert het volgende:

Er zijn verblijfsplaatsen van vleermuizen aangetroffen in het pompgebouw. Door de voorgenomen werkzaamheden zullen de verblijfsplaatsen verloren gaan. Het uitvoeren van mitigerende maatregelen is noodzakelijk al of niet in combinatie met een aanvraag tot ontheffing van de Wet natuurbescherming.

Er zijn geen nestplaatsen van broedvogels aangetroffen. Omdat er wel vogels in het gebied zijn aantroffen wordt geadviseerd om mitigerende maatregelen te treffen, die negatieve effecten voorkomen of verzachten. In het onderzochte plangebied zijn beschermde verblijfplaatsen aangetroffen. Het gaat het om onderstaande aantallen en typen verblijf- en nestplaatsen in de te onderzoeken woningen.

1.3 Ingediende zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het onderhavige plan wordt gewaardeerd vanwege de kwaliteitsverbetering voor het betreffende gebied, toch zijn er een aantal punten die volgens de zienswijzen verbeterd kunnen worden of verduidelijkt dienen te worden. Deze punten en een reactie hierop zijn opgenomen in de 'nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

Kosten, Baten, Dekking:

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal (planschade, apparaatskosten, en andere voorkomende en wettelijk verplichte kosten). Ook zijn hierin afspraken gemaakt en voorwaarden gesteld over het restaureren van de kop van de watertoren en de bewoning van de toren door de huidige eigenaar.

Alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en behoeft voor dit plan geen exploitatieplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Partijen die een zienwijze hebben ingediend en belanghebbenden kunnen dan beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een communicatietraject doorlopen. Zo is er op 10 september 2020 een laatste bewonersmiddag/ -avond gehouden voorafgaand aan de start van de ruimtelijke procedure. Zie voor een overzicht van deze momenten de bijlagen bij het bestemmingsplan. Daarnaast heeft er wettelijk vooroverleg plaatsgevonden volgens ex art. 3.1.1 Bro met 9 belanghebbende partijen. Het verslag hiervan is terug te vinden in de nota vooroverleg welke als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 2 februari 2022 tot en met 15 maart 2022. Gelijktijdig heeft ook het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn beantwoord in de 'nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' welke is bijgevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan.

De terinzagelegging van het bestemmingsplan, kavelpaspoort en besluit hogere waarden wordt gepubliceerd in het Kontakt, het gemeenteblad, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl na vaststelling door de raad. Het besluit hogere grenswaarden is vooraf aan deze raadsvergadering vastgesteld door het college en zal gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gaan.

Gedurende zes weken kan beroep worden ingediend.

Bijlagen:

1. Verbeelding bestemmingsplan Watertorenkwartier, Culemborg
   (GZDGCB81329/465974)
2. Regels en toelichting bestemmingsplan Watertorenkwartier, Culemborg
   (GZDGCB81329/465973)
3. Bijlage 1 bij toelichting Rapport kavelpaspoort
   (GZDGCB81329/465989)
4. Bijlage 2 bij toelichting Memo parkeren
   (GZDGCB81329/465990)
5. Bijlage 3 bij toelichting Verkennend bodemonderzoek
   (GZDGCB81329/465991)
6. Bijlage 4 bij toelichting Akoestisch onderzoek verkeerslawaai
   (GZDGCB81329/465993)
7. Bijlage 5 bij toelichting Akoestisch onderzoek industrielawaai
   (GZDGCB81329/465992)
8. Bijlage 6 bij toelichting Bio-certificaat boomgaard
   (GZDGCB81329/465994)
9. Bijlage 7 bij toelichting Stikstofdepositie-onderzoek
   (GZDGCB81329/465995)
10. Bijlage 8 bij toelichting Flora- en faunaonderzoek
    (GZDGCB81329/465996)
11. Bijlage 9 bij toelichting Vervolgonderzoek soortenbescherming
    (GZDGCB81329/465997)
12. Bijlage 10 bij toelichting Digitale watertoets
    (GZDGCB81329/465998)
13. Bijlage 11 bij toelichting Communicatiemomenten
    (GZDGCB81329/465999)
14. Bijlage 12 bij toelichting Nota van beantwoording vooroverleg
    (GZDGCB81329/466000)

15. Bijlage 13 bij toelichting Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
    (GZDGCB81329/466001)
16. Kavelpaspoorten en beeldkwaliteit
    (GZDGCB81329/466040)
17. Besluit hogere grenswaarden
    (GZDGCB81329/465966)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/81329/456820

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
2. Het bestemmingsplan ‘Watertorenkwartier Culemborg’, met het planidentificatienummer: NL.IMRO.0216.BPWATERTOREN-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen en zes weken ter inzage te leggen voor beroep;
3. De kavelpaspoorten met beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 31 mei 2022.

De griffier De voorzitter

A.N. van Aarsen G. van Grootheest