Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsplan Watertorenkwartier, Culemborg

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Watertorenkwartier Culemborg' is op 1 februari 2022 gepubliceerd in Het Kontakt en het gemeenteblad. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. In de periode 2 februari 2022 tot en met 15 maart 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Watertorenkwartier Culemborg' ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg. In totaal zijn er 3 zienswijzen ingediend binnen de inzage termijn.

Zienswijze nr		Indiener	Adres
1	A		
2	B		
3	C		

1 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. In totaal zijn er 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan worden de wijzigingen onder het kopje conclusie aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen.

1.1 Zienswijze 1

Samenvatting

a. De hoogte en vorm van de watertoren zijn niet in overeenstemming met het eerder genoemde doel van behoud van het markante beeld.
b. Door het toenemen van de hoogte zal meer zonlicht worden weggenomen in de woning en tuin van de indiener gedurende herfst en winter.
c. De afwijkingsbepaling van 10% ten opzichte van de totale hoogte van de watertoren is niet gewenst, omdat een dergelijke afwijking meer dan 4 meter zou betreffen.
d. Het is niet gewenst dat de nieuwe bewoners vanaf een hoogte van 40 meter in de tuin en het huis kunnen kijken. Verzocht wordt bij het uitwerken van de plannen rekening te houden met de zichtlijnen.

Beantwoording

a. Het uiteindelijke bouwplan wordt ter toetsing voorgelegd aan het kwaliteitsteam, deze is nu nog niet beschikbaar. We weten om deze reden nog niet precies hoe de vorm van de watertoren eruit gaat zien en wat de exacte hoogte zal zijn. Het Kwaliteitsteam toetst of het ingediende bouwplan het markante beeld voldoende in stand houdt. Dit bestemmingsplan schetst slechts de kaders van wat er maximaal mogelijk is. In het kavelpaspoort wat is opgenomen als bijlage worden voorwaarden meegegeven op basis waarvan het kwaliteitsteam het ontwerp zal beoordelen. Hierin is opgenomen dat de schacht van de watertoren vrij blijft van verticale aanbouw en dat de huidige kop vraagt om vernieuwing en ruimte biedt voor mogelijk nieuwe functies zoals genoemd in het 'Ruimtelijk kader voor het watertorenterrein' uit 2016.
b. De initiatiefnemer is in gesprek gegaan met de indiener van de zienswijze op zaterdag 26 maart 2022. Er zijn onderlinge afspraken gemaakt om de toegenomen schaduwvorming tegen te gaan. Er is onderling afgesproken dat de maximale hoogte van de toren wordt verlaagd en dat er maximaal drie verdiepingen plus bouwdelen op het dak komen.
c. Bij opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is de hoogte met goedkeuren van het kwaliteitsteam bepaald op 45 meter + 10%. Naar aanleiding van een ingekomen reactie uit het vooroverleg is deze hoogte gewijzigd naar 41,5 meter + 10%. De plannen zijn naar aanleiding van de zienswijze nogmaals bekeken en zullen worden aangepast naar 41,5 meter + 6 % Zoals overeengekomen tussen indiener en eigenaar. Hierbij wordt gemeten vanaf het peil van het pompgebouw. Dit is een verbetering ten opzichte van de bouwhoogte uit het ontwerpbestemmingsplan, vanuit de gemeente is er tegen deze wijziging daarom geen planologisch geen bezwaar.
d. Er is onderling afgesproken dat bij het uitwerken van de plannen rekening gehouden wordt met de zichtlijnen om de privacy te beschermen. Er is aangeboden deze afspraken desgewenst privaatrechtelijk vast te leggen.

Conclusie

Artikel 3.2.1.d.3. van de regels zal worden gewijzigd naar in afwijking van het bepaalde onder 2 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren' de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 41,5 + 6% overschrijding ter beoordeling van het kwaliteitsteam. Hierbij kan geen gebruik geworden gemaakt van de 10% afwijkingsregels uit het beleid van de gemeente Culemborg. Ook is dit opgenomen in het rapport kavelpaspoort.

Daarnaast zal ook de bouwhoogte in de toelichting (paragraaf 3.2.1.) worden aangepast.

1.2 Zienswijze 2

Samenvatting

a. Onderdeel van de herbestemming is de verkoop van 5 kavels voor woningen op het terrein. De opbrengsten van de verkoop zijn bedoeld voor de renovatie van de watertoren. Een instandhoudingsverplichting van 10 jaar en een zelfbewoningsverplichting zijn indirecte waarborgen. Een directe relatie tussen de opbrengsten van de verkoop van de kavels en concreet geformuleerde doelen voor de renovatie van de watertoren geeft een eenvoudiger, doeltreffender, beter controleerbaar en concreter resultaat dan de nu overeengekomen tijdelijke instandhouding. Het verzoek aan de gemeente is dan ook om een duidelijker focus op het behoud van de watertoren met een directere koppeling tussen de opbrengsten van de verkoop van de kavels en de renovatie van de watertoren.
b. Er zitten grote risico's in het project. Het zou kunnen dat de kosten te hoog worden en de opgerichte ontwikkel-BV failliet gaat. Wat gebeurt er dan met de opbrengst van de verkochte kavels? Aan de andere kant kan het zijn dat de opbrengst van de kavels ver uitstijgt boven de kosten van herontwikkeling. Wat gebeurt er dan met de extra opbrengsten? De indiener ziet graag dat er een waarborgstelling komt die de risico's van deze uitersten voorkomt.
c. Bij de verkoop van het perceel is benadrukt dat een maatschappelijke functie een integraal onderdeel zou zijn van de herontwikkeling. Zo was ook te lezen in het plan dat de huidige eigenaren destijds indienden. In de huidige plannen is alleen sprake van een bestemming die een maatschappelijke functie toestaat, waar onder voorwaarden derden een deel van de grond kunnen kopen om voor eigen rekening en risico een maatschappelijke functie te ontwikkelen. De indiener vindt dit te vrijblijvend. Ze zien dan ook graag dat de maatschappelijke functie als integraal onderdeel van de herontwikkeling terugkomt, zoals ook in de verkoopbrochure vastgelegd is.

Beantwoording

a. Het betreft hier een particulier initiatief welke de gemeente wil faciliteren. De eigenaar gaat uiteindelijk op zijn eigen gronden zijn plannen binnen de kaders van het bestemmingsplan realiseren. De eigenaar heeft enige ruimte nodig om zijn plannen te realiseren en bij te stellen wanneer dat nodig is. Dit is de verantwoordelijkheid van de eigenaar, niet van de gemeente. De gemeente wil dat de opbrengsten uit de gronden, dus uit de extra planologische mogelijkheden, ingezet worden in de restauratie van de watertoren. Daartoe zijn afspraken gemaakt, de eigenaar moet gaan wonen in de watertoren en mocht dit om redenen (zoals vastgelegd in de overeenkomst) niet lukken, dan moet een ontheffing gevraagd worden door de eigenaar aan het College van B&W. Ieder project heeft een risico in zich dat het niet uitgevoerd kan worden, met de anterieure overeenkomst is dit risico zoveel mogelijk afgedekt, met enige ruimte aan de eigenaar, omdat situaties kunnen wijzigen. Met deze afgesproken voorwaarden meent het college zoveel als mogelijk vast te hebben gelegd en risico's te verkleinen.
b. Wanneer de B.V. failliet gaat wordt er beslag gelegd op de bezittingen uit de B.V. In dit geval kan de eigenaar dan niet meer over de watertoren en evt. gronden beschikken. Dit is dus niet in zijn belang. Tevens kan een initiatiefnemer bij ieder project failliet gaan. Dit is niet volledig af te dekken in een overeenkomst. Bij dergelijke kleinschalige particuliere initiatieven worden geen afspraken gemaakt over het failliet gaan en/of het afromen van winst, dit is een ondernemersrisico. Indien er sprake is van winst, dan is er in ieder geval geen sprake van een onrendabele top en kan er geen gebruik gemaakt worden van subsidie. De kans dat de opbrengsten uit stijgen boven de renovatiekosten van de watertoren, is erg klein.
c. De eigenaar is voornemens een maatschappelijke functie te realiseren voor de wijk, maar wel samen met de wijk. De gemeente kan dit faciliteren in het bestemmingsplan, maar kan dit niet eisen van de eigenaar. In de kavelpaspoorten is wel rekening gehouden met een maatschappelijke functie. In de uitgangspunten van de gemeente uit 2016 is een maatschappelijke functie opgenomen, als mogelijkheid, niet als een verplichting in het totale plan. De gemeente neemt dit dan ook niet verplicht op. De gemeente ziet graag een gezamenlijk plan ontstaan tussen eigenaar en de wijk, voor een maatschappelijke functie in en voor de wijk. Bij de verkoop door Vitens is dit als wens

geformuleerd niet als eis opgelegd, om te realiseren. Het is bij de aankoop door de eigenaar wel als wens/mogelijkheid meegenomen, maar deze heeft hiervoor aangegeven ook input en financiële middelen nodig te hebben vanuit de wijk, om dit daadwerkelijk te realiseren. Om deze reden is de mogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie
Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

1.3 Zienswijze 3

Samenvatting

a. De gemeente zal met het plan drie bouwkavels met substantiële bebouwingsmogelijkheden toevoegen om het plan financieel haalbaar te maken. Vergelijkbare bouwkavels in Culemborg hebben een waarde van naar schatting van de indiener circa € 350.000,- tot € 500.000,-. Met het bestemmen van deze bouwkavels subsidieert de gemeente Culemborg derhalve in feite dit particuliere initiatief met circa € 1.000.000,- tot € 1.500.000,-. In het bijgevoegde kavelpaspoort worden diverse redenen opgegeven waarom de herontwikkeling kostbaar is. Geen van de redenen die opgegeven worden waren echter onbekend ten tijde van de verwerving volgens de indiener. De indiener kan daarom geen verklaring vinden voor de beweegredenen van de gemeente mee te werken aan deze bestemmingswijziging. Graag krijgt de indiener van de gemeente Culemborg inzicht in haar beweegredenen om specifiek bij dit plan bouwkavels toe te voegen teneinde de financiële haalbaarheid van het plan mogelijk te maken.
b. Ook verneemt de indiener van de zienswijze, in het kader van een Ievel playing field, graag of ten tijde van de verkoop in 2017/2018 aan andere geïnteresseerden is gemeld dat drie bouwkavels voor woningen toegekend konden worden of dat de gemeente hier voor open stond. In het Ruimtelijk kader terrein Watertoren Rijksstraatweg Culemborg wordt immers gesproken over een viertal andere functies dan wonen en wordt de eventuele toevoeging van nieuwbouw omschreven als kleinschalig en alleen voor de nieuwe functie noodzakelijk. Ook dient de nieuwbouw ondergeschikt te zijn aan de huidige bebouwing. Alle vooraf vastgestelde kaders voor zowel functie als massa lijken volgens indiener door de gemeente overboord gegooid te zijn om onderhavig plan 'financieel' mogelijk te maken.
c. Daarnaast verneemt de indiener graag hoe de gemeente Culemborg om denkt te gaan met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de projectontwikkelaar aangeeft dat deze zonder de toevoeging van extra (vrijstaande) kavels niet financieel haalbaar zijn. Neemt de gemeente in deze gevallen ook het ondernemersrisico weg door extra kavels of extra bouwlagen toe te staan?

Beantwoording

a. Het maatschappelijk belang van het instandhouden van de watertoren is heel belangrijk en uitgangspunt geweest bij de planvorming. Dit doel behalen kan niet zonder consensus van alle partijen om de ontwikkeling haalbaar te maken. Anders is het gevolg verval van de watertoren. Een duurzame herontwikkeling van de watertoren is de inzet geweest, om instandhouding voor een lange termijn van zeker 50 jaar te verzekeren. Een woning is voor een langdurige instandhouding een goede invulling. Een woning of een andere functie realiseren bovenin de top van een watertoren, is een dermate hoge investering, dat die vrijwel nooit zonder subsidies en/of extra uitgebreidere planologische mogelijkheden gerealiseerd kan worden. In de praktijk komt dit, zeker voor industrieel en cultureel erfgoed, zoals watertorens, veel voor. Het restaureren van een watertoren is heel duur, vanwege de hoogte en specifieke bouwingrepen die nodig zijn.
   Door de gemeente is zorgvuldig gekeken naar de mate van toevoeging van extra woningen, gezien de bijzondere ligging van deze watertoren. Wat kan dit gebied aan extra bebouwing aan, zonder de kwaliteit aan te tasten en er toch sprake kan zijn van een financieel haalbare ontwikkeling?
   Mocht de gemeente vasthouden aan bijvoorbeeld enkel het herbestemmen van de gebouwen dan zal de watertoren alleen in huidige vorm in standgehouden worden en zal er geen kwaliteitsimpuls aan de toren zelf gegeven worden. Zowel de eigenaar als de gemeente willen graag inzetten op een totale restauratie van de kop van de toren. Om er voor te zorgen dat de opbrengst van de kavels ingezet worden ten behoeve van de instandhouding en restauratie van de watertoren en de eigenaar zijn handen niet zomaar van de watertoren kan aftrekken, is een anterieure overeenkomst opgesteld.

Hierin zijn diverse verplichtingen, zoals een zelfbewonings- en instandhoudingsverplichting opgenomen om te zorgen dat de opbrengsten uit de bouwkavels ingezet worden voor herbestemmen en behoud van de toren. Er is dan ook geen sprake van een subsidieverstrekking door de gemeente, maar van het creëren van mogelijkheden om de watertoren met een hoge kwaliteit voor langere termijn in stand te houden in plaats van minimaal in te zetten op behoud van de watertoren met het risico dat de toren toch verloren gaat.

b. In 2016/2017 is de watertoren met pompgebouw en omliggende gronden in de verkoop gezet door de toenmalige eigenaar Vitens. Dit is een openbare verkoop geweest. Het gemeentelijk ruimtelijk kader is in 2016 aan Vitens bij de verkoop meegegeven. Om de eerder genoemde maatschappelijke doelen te behalen, zijn zo ruim mogelijke uitgangspunten meegegeven, zodat er ruimte ontstaat om een initiatief mogelijk te maken. Zo zouden plannen indien wenselijk aangepast kunnen worden in massa en functie.
Als er een ander initiatief was geweest danwel een andere partij met dezelfde invulling, dan had de gemeente hier ook open voor gestaan en de opties opengehouden om dit te bespreken. De huidige eigenaar heeft uiteindelijk de watertoren gekocht van Vitens en gekozen voor de invulling van woningbouw om de ontwikkeling met duurzame herbestemming mogelijk te maken. Omdat het maatschappelijk belang van de instandhouding van de watertoren groot is, is tussen de partijen de consensus gezocht, maar dit proces is heel zorgvuldig doorlopen. Er is een balans gezocht tussen het behalen van de maatschappelijke doelen, behoud van de watertoren met de kwaliteiten van gebied en de financiële haalbaarheid. Er hebben steeds afwegingen plaatsgevonden.
Om de achtergrond van het verkoopproces te schetsen: Vitens heeft samen met de Stichting Watertoren een keuze gemaakt uit drie partijen, die een bod en plan hadden ingediend. Hierbij moest sprake zijn van een goede invulling van het gebied en een reëel bod. Voor het bod en voor het plan op verschillende onderdelen, konden punten gescoord worden. Eén partij trok zich na het indienen van de plannen terug. De huidige eigenaar werd hierbij tweede. De eerste partij wilde een onderwijsinstelling starten in de watertoren en het pompgebouw. Het terrein zou een maatschappelijke bestemming krijgen. Na doorrekening van deze plannen werd het terrein toch weer terug gegeven aan Vitens. Het bleek financieel niet haalbaar. De tweede partij, de huidige eigenaar, werd uiteindelijk de eigenaar. De plannen voor woningbouw met een maatschappelijke functie waren toen al bekend.
c.. Dat zal zeker voor kunnen komen. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling en of er sprake is van bijvoorbeeld monumentale of behoudens waardige panden, die de gemeente graag in stand wil houden. De watertoren is een markant punt in de stad. Zelfs in logo's van derden komt de watertoren voor, ook voor inwoners is de watertoren een herkenningspunt. De gemeente wil ontwikkelingen zoals de herontwikkeling van de watertoren graag faciliteren mits en voor zover dit binnen de wet- en regelgeving toegestaan is. De kans is groot dat wanneer de gemeente vasthoudt aan het bestaande en niet denkt in mogelijkheden, dergelijke ontwikkelingen de eindstreep niet halen. Dan kan sloop het gevolg zijn, iets wat niet wenselijk is voor de Culemborgse watertoren. Uiteraard wordt wel een (financiële) onderbouwing gevraagd waarom een initiatiefnemers meer planologische mogelijkheden wil. Hierbij ligt de focus of iets ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord is. Ook wordt (financiële) informatie ingewonnen bij gerealiseerde projecten in het verleden bij andere gemeenten om te kunnen vergelijken en te toetsen.
In het geval van de watertoren wil de eigenaar gebruik maken van een provinciale subsidie (Steengoed Benutten). Om hiervoor in aanmerking te komen moet er sprake zijn van een zogenaamde onrendabele top, om een subsidiebeschikking te krijgen. De gemeente heeft dit proces gevolgd en volgt dit nog steeds bij de provincie om te kunnen onderbouwen waarom extra planologische mogelijkheden nodig zijn voor de haalbaarheid.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Ambtshalve aanpassingen

Er worden ten opzichte van het ontwerp enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De stikstofberekening is geactualiseerd naar de aanpassing van de Aeriusberekening van 13 januari 2022. Deze bijlage is vervangen voor het nieuwe rapport van 10 februari 2022.
Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan de hoogte van de watertoren aangepast van 34 meter naar 36,8 meter gemeten vanaf het peil van het pompgebouw, dit was foutief opgenomen in het plan. Het woonbeleid is geactualiseerd alsmede paragraaf 1.1. van de toelichting.
Ook is de versie van 24 december 2021 van het akoestisch onderzoek naar industrielawaai verwijderd uit de bijlagen van het bestemmingsplan en geactualiseerd en vervangen naar de versie van 14 april 2022. Uit de conclusie is gebleken dat de maatwerkvoorschriften voor het pompstation van Vitens aangepast dienen te worden, dit wordt momenteel voorbereid en de inwerking treding hiervan is meegenomen als voorwaardelijke verplichting bij de regels van het bestemmingsplan.