Onderbouwing BOPA Jan van Riebeeckstraat

Gemeente Culemborg



BURO SRO

Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Jan van Riebeeckstraat, Culemborg
Status:	Concept
Datum:	2 juli 2025
Projectnummer Buro SRO:	SR240197
Projectmedewerkers	Dhr. F.M. Polderman | Dhr. R. van der Made

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	KleurrijkWonen

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11
	3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en ambitie 4
1.2 Aanduiding plangebied 4
1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit 5
1.4 Leeswijzer 5

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 6

2.1 Omgevingstafel 6
2.2 Participatie 6
2.3 Bestuurlijk overleg 6

3 Huidige situatie 7

4 Planbeschrijving 9

5 Toetsing aan omgevingsplan 10

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden 10
5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan 11

6 Beleid 12

6.1 Rijksbeleid 12
6.2 Provinciaal beleid 13
6.3 Regionaal beleid 15
6.4 Gemeentelijk beleid 16

7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 19

7.1 Verkeer en parkeren 19
7.2 Duurzaamheid en gezondheid 20
7.3 Geluid 21
7.4 Activiteiten en milieuzonering 22
7.5 Luchtkwaliteit 24
7.6 Archeologie en cultuurhistorie 25
7.7 Bodem 26
7.8 Omgevingsveiligheid 27
7.9 Natuur 30
7.10 Water 32
7.11 M.e.r.-beoordeling 34

8 Financiële haalbaarheid 36

9 Conclusie 37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Initiatiefnemer is voornemens het braakliggende terrein aan de Jan van Riebeeckstraat in Culemborg te herontwikkelen. Deze herontwikkeling ziet toe op het realiseren van nieuwe woningen (27 sociale huurwoningen en 22 grondgebonden woningen), het aanleggen van nieuwe parkeergelegenheid en het (her)inrichten van de openbare ruimte. De Jan van Riebeeckstraat wordt opnieuw ingericht als fietsstraat. Dit initiatief bestaat uit drie delen, waarbij deelgebied 1 betrekking heeft op de realisatie van de 49 woningen.

Voor de planlocatie gold het bestemmingsplan ‘Goiberdingen’, welke onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Culemborg. Deelgebied 1 past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het realiseren van de nieuwe woningen is volgens het tijdelijke deel van het omgevingsplan niet toegestaan. Derhalve dient voor deelgebied 1 met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan afgeweken te worden. De voorliggende onderbouwing richt zich in beginsel op deelgebied 1.

1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Jan van Riebeeckstraat in Culemborg. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Culemborg, sectie H, perceelnummers 2159, 2160 en deels 2146. De navolgende afbeeldingen tonen een globale ligging en globale begrenzing van de planlocatie.



Globale ligging planlocatie, rood omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: KleurrijkWonen)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (o.a. resultaten van de omgevingstafel, de participatie en het bestuurlijk overleg). Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de aanwezigen rondom het plangebied. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop die participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat was.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren.

De gemeente heeft aangegeven dat voor onderliggend initiatief de uitgebreide procedure wordt gevolgd. De beslistermijn voor deze procedure is in principe 26 weken, met een mogelijke verlenging van 6 weken. De gemeenteraad kan zichzelf met een raadsbesluit als adviseur aanwijzen voor omgevingsvergunningen voor bepaalde gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. De raad heeft dan een bindend adviesrecht. Het bindend adviesrecht houdt in dat het college van burgemeester en wethouders het advies van de raad over de vergunningaanvraag moet opvolgen.

2.1 Omgevingstafel

Voor de gehele herontwikkeling van het terrein aan de Jan van Riebeeckstraat heeft op 6 juni 2024 een omgevingstafel plaatsgevonden. Tevens is in mei 2025 nogmaals een omgevingstafel geweest. Tijdens de omgevingstafel is het initiatief besproken met de betrokken ambtenaren van de gemeente, de brandweer, KleurrijkWonen en CPO Wonium. Tijdens de omgevingstafel zijn de aspecten zoals groen, wonen, verkeer, stedenbouw, etc. besproken. Relevant voor de beoogde ontwikkeling en onderliggende onderbouwing zijn de reacties/opmerkingen over het woonprogramma, de parkeernormen en de onderzoeken van archeologie en bodem. Belangrijk is dat er aansluiting wordt gevonden met de parkeernormen van de gemeente Culemborg. Er is korting mogelijk op de parkeernorm als er een mobiliteitsplan ligt. Daarnaast moet het aspect duurzaamheid verder uitgewerkt worden en dient er aandacht te worden besteed aan de watercompensatie. In deze onderbouwing wordt aandacht besteed aan deze aspecten.

2.2 Participatie

Er is een participatieplan opgesteld dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg vast zal stellen. In het participatieplan is vastgelegd op welke wijze de participatie wordt vormgegeven. Het participatieplan is toegevoegd als bijlage bij deze onderbouwing en aanvraag.

2.3 Bestuurlijk overleg

In het kader van bestuurlijk overleg zal met de relevante instanties (provincie Gelderland, waterschap Rivierenland, etc.) overleg plaatsvinden. De resultaten hiervan zullen in deze paragraaf verwerkt worden.

3 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan de Jan van Riebeeckstraat, ten westen van de spoordijk, tussen de buurten ‘Goilberdingen’ en ‘Achter de Poort’. Met de ligging aan de Jan van Riebeeckstraat beschikt de planlocatie over een goede verbinding met het centrum van Culemborg.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de onbebouwde gronden aan de Jan van Riebeeckstraat. Deze herontwikkeling is onder te verdelen in drie deelgebieden. De buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in welk kader de voorliggende onderbouwing is opgesteld heeft betrekking op deelgebied 1. De navolgende afbeelding geeft de verschillende deelgebieden weer.



Deelgebieden herontwikkeling Jan van Riebeeckstraat (bron: KleurrijkWonen)

Beide buurten ‘Goilberdingen’ en ‘Achter de Poort’ hebben hoofdzakelijk een woonfunctie. Aan de zuidzijde van de planlocatie, aan de overzijde van de Jan van Riebeeckstraat, bevinden zich drielaagse appartementengebouwen. Hierachter, verder ten zuiden, bevinden zich voornamelijk rijwoningen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Dominee Beyers Naudéstraat. Ook ten noorden van de planlocatie bevinden zich voornamelijk rijwoningen. Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich de basisschool Blink. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een buurtcentrum met natuurspeeltuin.

Tot 2009 stond er nog bebouwing op het terrein, maar sinds de sloop hiervan heeft het terrein geen functie meer gehad en ligt het terrein braak. Op een enkele bosschage na in het noordoosten bestaat het plangebied voornamelijk uit grasland. In het verleden is de planlocatie al aangewezen als mogelijke locatie voor de realisatie van woningbouw. Tot de daadwerkelijke realisatie van woningen is het echter nooit gekomen.

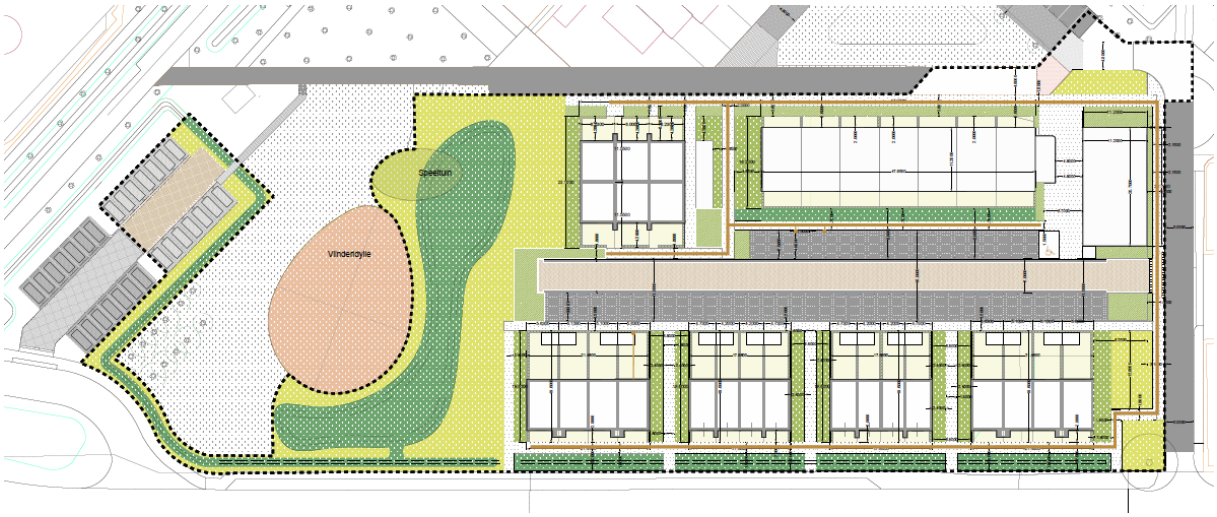
De navolgende afbeelding toont een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied (bron: Google Earth)

4 Planbeschrijving

De voorgenomen ontwikkeling maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling van het braakliggende terrein aan de Jan van Riebeeckstraat. Deze ontwikkeling ziet toe op de realisatie van de woningen en de herinrichting van het omliggende gebied. De navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundig en landschapsontwerp.



Stedenbouwkundig en landschapsontwerp, planlocatie rood omkaderd (bron: KleurrijkWonen)

Met de voorgenomen ontwikkeling worden in totaal 49 woningen gerealiseerd, waarvan er 22 als rijwoningen en 27 als sociale huurappartementen. De 22 rijwoningen komen door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap. Er komen achttien rijwoningen aan de Jan van Riebeeckstraat en vier rijwoningen aan de Dominee Beyers Naudéstraat. De 27 sociale huurappartementen komen aan de Dominee Beyers Naudéstraat en de Mandelastraat, in twee met elkaar verbonden appartementengebouwen. Beide gebouwen beschikken over drie bouwlagen.

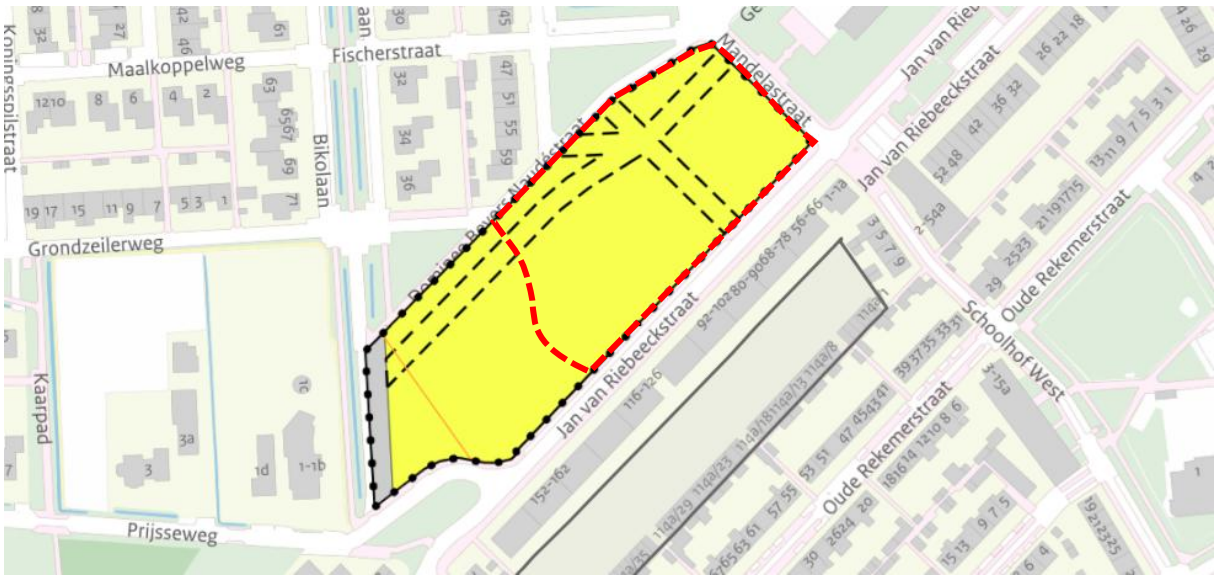
Met de plaatsing van de woningen en appartementen aan de straatkant ontstaat er een hof in het midden van het plangebied waar parkeerplaatsen worden aangelegd. Het hofje is met één ontsluitingsweg verbonden met de Mandelastraat. Voor het fiets- en voetverkeer beschikt de planlocatie over meerdere ontsluitingen. Zo komt er een directe aansluiting met het nieuw aan te leggen parkje ten zuidwesten van de planlocatie.

Ten zuidenwesten van deelgebied 1 worden in deelgebied 3 groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en een wadi aangelegd. Deelgebied 2 bestaat uit herinrichten van de openbare ruimte rondom de Dominee Beyers Naudéstraat, de Mandelastraat en de Jan van Riebeeckstraat. Daarbij wordt een Kiss & Ride aangelegd en de Jan van Riebeeckstraat uitgevoerd als fietsstraat.

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Voor de gronden gold het bestemmingsplan ‘Goilberdingen’ dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Culemborg. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van de planlocatie de bestemming ‘Wonen’. Tevens maken het ‘Paraplubestemmingsplan Wonen’, het ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’ en het ‘Paraplubestemmingsplan Parkeernormen’ onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan ‘Goilberdingen’.



Uitsnede van bestemmingsplan ‘Goilberdingen’, plangebied rood omkaderd (bron: Regels op de kaart).

Bestemmingsplan Goilberdingen

In het bestemmingsplan ‘Goilberdingen’ beschikken de gronden van het plangebied over de bestemming ‘Wonen’. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. Het plangebied beschikt ook over de aanduiding ‘geluidzone - 60 dB (A)’. Er mogen geen woningen worden gebouwd binnen de strook die aangeduid is met de geluidcontourlijn.

Paraplubestemmingsplan Wonen

De gemeente Culemborg wil meer regie krijgen op mogelijke woonvormen met een ruimtelijke uitstraling die niet altijd passend zijn in de omgeving. Tegelijkertijd wil de gemeente het mogelijk maken dat onder voorwaarden bestaande woningen worden gesplitst in meerdere zelfstandige woonruimten. Dit paraplubestemmingsplan geeft een regeling voor die bestemmingsplannen van Culemborg waarvoor het bovenstaande nog niet afdoende geregeld is.

Paraplubestemmingsplan Archeologie

Met het ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’ is voor het gehele grondgebied van de gemeente Culemborg gestandaardiseerd archeologiebeleid opgenomen. In het paraplubestemmingsplan beschikken de gronden van het plangebied over de bestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ en ‘Waarde - Archeologie 3’. Voor de gronden met de bestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ geldt dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 200 m² of die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld. Voor gronden met de bestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ geldt dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden

bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² of die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld.

Paraplubestemmingsplan Parkeernomen

De gemeente Culemborg wil bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen. Met deze parapluherziening is de huidige Nota parkeernormen en diens rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen ingepast.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 49 woningen, waarvan 22 grondgeboden rijwoningen en 27 sociale huurwoningen. In het bestemmingsplan ‘Goilberdingen’ zijn de gronden voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Het plangebied is aangeduid met de gebiedsaanduiding ‘geluidzone - 60 dB (A)’. Binnen deze aanduiding zijn geen nieuwe woningen toegestaan. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In Artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Bij een realisatie van meer dan 11 woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de voorgenomen ontwikkeling worden in totaal 49 woningen gerealiseerd. Derhalve is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dienen de treden van de ladder te worden doorlopen.

De planlocatie ligt binnen het stedelijk gebied, zoals bedoeld in artikel 5.129g lid 2 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Behoefte

De regionale behoefte voor woningen in de regio Rivierland, waar de gemeente Culemborg onderdeel van is, is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Rivierenland. Uit de woonagenda blijkt dat er tussen 2020 en 2030 sprake is van een behoefte van 7.900 woningen. Specifiek voor de gemeente Culemborg is de woningbehoefte volgens 1.250 woningen.

In de Woonvisie Culemborg 2017-2026 is de lokale behoefte naar woningen nader uiteengezet. Samen met de regio heeft de gemeente Culemborg afgesproken dat er gemiddeld 120 woningen per jaar worden gerealiseerd. Een deel van de vraag naar woningen (ongeveer 33%) betreft goedkope woningbouw en het aandeel middelduur betreft ongeveer 36%. Onder goedkope woningbouw vallen volgens het ‘beleidsdocument prijsgrenzen Culemborg’ woningen tot € 215.000,- of met een huurprijs tot € 763,47,-. Voor (laag) middeldure koopwoningen geldt een prijsgrens van € 275.000,-

In de Nota van uitgangspunten voor de planlocatie is het te realiseren woonprogramma vastgelegd. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 6.4.3. Met de beoogde ontwikkeling worden sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Gelet op voorgaande wordt ingespeeld in de vraag naar woningen in de regio en de gemeente en kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte naar beoogde woningen.

Conclusie

Zoals uit het voorgaande blijkt wordt er aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking voldaan.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Nederland is vastgesteld op 19 december 2018. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie Gelderland legt bij de uitoefening van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt daaraan richting gegeven.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. De schetsen zijn een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen.

De ambities die hieruit volgen zijn:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling is voornamelijk sprake van aansluiting op de ambitie 'Woon- en leefomgeving'. Om het landschap open en groen te houden en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied voor de provincie het vertrekpunt. De planlocatie bevindt zich op een binnenstedelijke locatie, dicht bij het centrum van Culemborg. De provincie geeft aan dat het aanbod aan woningtypen en woonmilieus moet passen bij de diversiteit van de woningvraag. Een deel van de te realiseren woningen wordt als sociale huurappartementen gerealiseerd. Het andere deel betreft betaalbare koopwoningen. Daarmee wordt ingespeeld op de vraag naar dit type woningen in de gemeenten en regio, zoals ook blijkt uit paragraaf 6.3.1 en paragraaf 6.4.2. De beoogde woningen worden aardgasloos gebouwd en zullen voldoen aan de BENG-vereisten. Met de gehele ontwikkeling aan de Jan van Riebeeckstraat is sprake van een groene en klimaatadaptieve inrichting. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de aanleg van groenvoorzieningen en er worden nieuwe bomen geplant.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aansluiting met de ambities van de provincie Gelderland.

6.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 1 mei 2024 is de Omgevingsverordening Provincie Gelderland in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Beschermden landschap Gelderse streken

Voor zover een ontwikkeling van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. De planlocatie bevindt zich op een binnenstedelijke locatie, omringd door bebouwing. De kernkwaliteiten zoals beschreven in de omgevingsverordening zijn hier niet aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet van invloed op de kernkwaliteiten van het landschap 'Betuwe en Tielerwaard'.

Glastuinbouwgebied

Het plangebied is gelegen in een glastuinbouwgebied. Omdat de beoogde ontwikkeling verder niet voorziet in de uitbreiding of de realisatie van een glastuinbedrijf is er op dit onderdeel geen sprake van een raakvlak met de regels van de omgevingsverordening, maar ook geen strijdigheid.

Intrekgebied

De planlocatie is gelegen in een intrekgebied. Met het oog op de drinkwatervoorziening zijn deze gronden beschermd voor de kwaliteit van het grondwater. Met de voorgenomen ontwikkeling worden woningen gebouwd. Deze zullen geen invloed hebben op de kwaliteit van het grondwater.

Molenbiotoop

De planlocatie is gelegen in een molenbiotoop. Een omgevingsplan mag binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting toelaten als daardoor de windvang van de molen wordt beperkt. Er is een onderzoek naar de molenbiotoop uitgevoerd. Dit onderzoek wordt in paragraaf 7.6 nader toegelicht. In het onderzoek word geconcludeerd dat er met de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening wordt gehouden met de molen.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening Gelderland.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030

In de regio Rivierenland is de jaren voorafgaand aan de vaststelling van de woonvisie samengewerkt op het beleidsveld wonen. Deze Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 is de opvolger van de ‘Woonagenda regio Rivierenland: Samen werken aan wonen’ uit 2015 en vormt een belangrijk kader voor de samenwerking in de regio Rivierenland op het beleidsveld wonen. Het doel van de regionale woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Regionale afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen én op de goede plek.

Planspecifiek

In de woonagenda is beschreven dat er tussen 2020 en 2030 sprake is van een behoefte naar 7.900 extra woningen. In de gemeente Culemborg zijn dit 1.250 woningen. Het woningtekort in de provincie is de afgelopen jaren opgelopen. In het Actieplan Wonen 2020-2025 van de provincie Gelderland wordt daarom gepleit voor een inhaalslag in de vorm van een versnelling van de nieuwbouwproductie. De realisatie van de woningen aan de Jan van Riebeeckstraat speelt (op een kleine schaal) in op de vraag naar nieuwe woningen in de regio.

Op basis van regionale woningbehoefteonderzoek wordt de opgave aan sociale huurwoningen tot 2030 geraamd op 30%. In de gemeentelijke woonvisies en in de prestatieafspraken met de woningcorporaties worden concrete afspraken gemaakt over de voorraadontwikkeling van de sociale (en midden)huur per gemeente. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een groot aandeel van de te realiseren woningen (27) als sociale huurwoning gerealiseerd. Het overige deel van de woningen (22) wordt als betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Daarmee voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de kwalitatieve vraag naar sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in de regio.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woonagenda van de regio Rivierenland.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Culemborg

De Omgevingsvisie van Culemborg is een langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van de gemeente, vastgesteld in 2024. De visie beschrijft hoe Culemborg eruit wil zien in de toekomst en welke ambities de gemeente heeft op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid, en meer. De Omgevingsvisie biedt een leidraad voor de toekomstige ontwikkeling van Culemborg, gebaseerd op behoud van waardevolle kenmerken en gemeenschappelijke prioriteiten, waarbinnen belanghebbenden beslissingen over ruimtegebruik kunnen maken. Het doel is om de stad verder te verbeteren door het verleden te gebruiken als inspiratie voor toekomstige mogelijkheden.

Om alle opgaven en ruimtelijke onderwerpen een plek te geven is er in de omgevingsvisie een aantal thema's geformuleerd. Per thema zijn keuzes gemaakt en doelen en ambities gesteld. Daarbij is ook aangegeven welke middelen nodig zijn om de doelen te bereiken. Zo kan de gemeente, uitgaande van het kompas, ruimtelijke karakter en gekozen richting aan de slag met onze leefomgeving in Culemborg.

De volgende thema's komen aan bod:

- Binnenstad
- Wonen voor iedereen, stedelijk groen en leefbaarheid
- Economie
- Gezond en veerkrachtig
- Mobiliteit
- Buitengebied

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling is met name raakvlak met het thema 'Wonen voor iedereen, stedelijk groen en leefbaarheid'. Wonen, stedelijk groen en leefbaarheid vormen een essentieel thema in de omgevingsvisie, omdat het de basis legt voor een welvarende en levenswaardige stad. Dit thema richt zich op de manier waarop mensen wonen, de groene ruimte om hen heen en de algehele levenskwaliteit binnen de gemeenschap.

De gemeente zet in op een prettige en veilige en betaalbare woonomgeving en wil voldoende passende woningen bouwen om in de woningbehoefte te voorzien en zorgen voor een gevarieerd aanbod in de stad, in iedere buurt. Culemborg heeft in 2023 bijna 30.000 inwoners. De verwachting is dat de bevolking van Culemborg richting 2050 met 10% of meer groeit. Met de voorgenomen ontwikkeling worden er in totaal 49 woningen gerealiseerd waarvan 22 als rijwoningen en 27 als sociale huurappartementen. Daarmee wordt ingespeeld op de vraag naar sociale huurwoningen binnen de gemeente en de norm van 30% sociale huur van de totale woningvoorraad van de gemeente. Gesteld kan worden dat er wordt voldaan aan de omgevingsvisie van de gemeente Culemborg.

6.4.2 Woonvisie Culemborg 2017-2026

In de woonvisie zet de gemeente Culemborg uiteen welke voornemens zij heeft voor het beleidsveld wonen. De gemeente geeft aan wat zij –gegeven de context van de huidige economie, verwachte demografische ontwikkelingen, regionale samenwerking, enzovoorts– ziet als de belangrijkste opgaven voor het wonen en welke instrumenten zij daarvoor inzet.

In het regionale woningbehoefte onderzoek is een prognose gemaakt voor de lokale behoefte voor gemeenten. Op basis van deze prognose is de verdeling van de woningbehoefte in specifieke differentiaties voor Culemborg tot 2025 als volgt:

- 33% goedkope woningbouw
- 36% middeldure woningbouw
- 31% dure woningbouw

In overleg met de provincie en de regio is afgesproken uit te gaan van een bandbreedte van 7.000-8.600 woningen voor Rivierenland tot 2025. Voor Culemborg betekent dit gemiddeld 120 woningen per jaar. Deze schijnbare ophoging van het aantal woningen betekent geen extra ruimte in het woningbouwprogramma voor de gemeente Culemborg, omdat er niet meer gerekend mag worden met de 30% planuitval waar tot dusver in woningbouwplanningen mee gerekend werd.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 27 sociale huurwoningen en 22 betaalbare koopwoningen gerealiseerd. In het beleidsdocument ‘Prijsgrenzen Culemborg’ zijn de meeste recente prijsgrenzen voor woningen opgenomen. Met de realisatie van de sociale huurwoningen wordt ingespeeld op de vraag naar dit type woningen binnen de gemeente. De gemeente geeft in de woonvisie aan dat ze graag een diversiteit aan doelgroepen ziet in de bestaande wijken. De gemeente wil dat er voldoende woningen beschikbaar moeten blijven voor de primaire doelgroep van de corporatie (KleurrijkWonen). Dit wil ze bereiken door beperkt en gefaseerd woningen te laten verkopen door KleurrijkWonen én de mogelijkheid te bieden om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Voordeel hiervan is tevens, dat KleurrijkWonen de mogelijkheid krijgt om haar voorraad te vernieuwen en aan te passen aan de woningbehoeften en kwalitatieve eisen van de toekomst. Verder wordt voorzien in betaalbare koopwoningen, die door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap tot stand komen. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de woonvisie van de gemeente Culemborg.

6.4.3 Nota van uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling heeft het college van B&W van de gemeente Culemborg in december 2022 de nota van uitgangspunten vastgesteld. In de nota van uitgangspunten is een kader voor de integrale ontwikkeling uiteengezet.

Planspecifiek

Bij het ontwerp heeft de Nota van uitgangspunten de leidraad gevormd. Er is rekening gehouden met de molenbiotoop en de bebouwing is georiënteerd op de Jan van Riebeeckstraat en de Dominee Beyers Naudéstraat. Er is sprake van geclusterd parkeren op het middenterrein. De grondgebonden woningen worden voorzien van twee bouwlagen met kap. De appartementen komen in twee aangesloten appartementengebouwen met drie

bouwlagen. Daarmee zal sprake zijn van een aansluiting met de bestaande bebouwing in de omgeving van de planlocatie.

In het geval van de Jan van Riebeeckstraat is uitgangspunt sociale huurwoningen (huurprijs tot € 765,00) en koopwoningen voor Culemborgse starters in het (lage) middeldure segment (tot € 275.0000,-) te realiseren. Hier wordt bij de voorgenomen ontwikkeling gehoor aan gegeven. Er worden 27 sociale huurwoningen gerealiseerd en 22 rijwoningen die vallen in het middeldure segment.

In hoofdstuk 7 worden de aspecten op het gebied van duurzaamheid, parkeren, water, bodem en archeologie toegelicht. De initiatiefnemers hebben de ambitie dat de beoogde woningen als BENG+ worden gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de meest recente parkeernormen in paragraaf 7.1.2. Het aspect water wordt toegelicht in paragraaf 7.10. Voor de beoogde ontwikkeling zal een waterbalans opgesteld worden. Er worden nog een bodem- en een archeologisch onderzoek voor de planlocatie uitgevoerd. Te zijner tijd zullen de resultaten van deze onderzoeken in de relevante paragrafen worden verwerkt.

7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met behulp van de CROW-publicatie 744 kan de verkeersgeneratie in de beoogde situatie worden berekend. Voor de stedelijkheidsgraad van de planlocatie wordt aangesloten bij de ‘Nota parkeernormen 2020-2025’ van de gemeente Culemborg. De planlocatie is gelegen in ‘rest bebouwde kom’. Volgens het CBS wordt de gemeente Culemborg als ‘matig stedelijk’ aangemerkt. De navolgende tabel toont de totale verkeersgeneratie in de beoogde situatie.

Type	CROW	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneratie
Sociale huurwoningen	Huur, appartement, sociale huur, < 75 m² bvo	27	2,7	72,9
Grondgebonden woningen	Koop, huis, tussen/hoek	22	7,1	156,2
Totaal				229,1

In de beoogde situatie is sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 229 voertuigbewegingen per etmaal. Met de algehele herontwikkeling van het terrein worden ook de Jan van Riebeeckstraat, de Mandelstraat en de Dominee Beyers Naudéstraat heringericht. De omliggende verkeersstructuur wordt zodanig heringericht dat de toename van de verkeersintensiteit opgevangen kan worden. Gesteld kan worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

De geplande nieuwe inrichting voor de Jan van Riebeeckstraat is een fietsstraat. De fietsstraat moet ervoor zorgen dat fietsers meer ruimte hebben op de weg en het autoverkeer zijn snelheid aanpast. Bij de Blinkschool wordt een Kiss & Ride aangelegd. De precieze inrichting moet nog bepaald worden. Daarbij zal aandacht zijn voor de aansluiting van de Kiss & Ride en de manieren van wegrijden richting de doorgaande wegen. Hierbij is het van belang dat de wijk daar zo min mogelijk overlast van ondervindt.

7.1.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van de ‘Nota Parkeernormen 2020-2025’ van de gemeente Culemborg. Voor de planlocatie geldt de parkeernorm opgenomen onder de kolom ‘rest bebouwde kom’. De gemeente hanteert verschillende parkeernormen voor sociale huurwoningen, afhankelijk van het aantal personen in een sociale huurwoning. De navolgende tabel toont het aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Type	Nota parkeernormen	Aantal	Kengetal	Parkeerplaatsen
Sociale huurwoningen	Sociale huur midden (klasse 2)	7	1,6	11,2
Sociale huurwoningen	Sociale huur hoog (klasse 3)	20	1,7	34,0
Grondgebonden woningen	Koop goedkoop / sociale koop	22	1,8	39,6
Totaal				**84,8**

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat er in de beoogde situatie sprake is van een afgeronde parkeerbehoefte van 85 parkeerplaatsen. Met gehele herinrichting van het terrein aan de Jan van Riebeeckstraat worden in totaal 87 parkeerplaatsen gerealiseerd, daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente en kan gesteld worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.2 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema’s geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema’s. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit

bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Gemeente Culemborg

De gemeente Culemborg heeft in 2017 een document opgesteld waarin de stappen worden beschreven hoe de gemeente in 2040 energieneutraal kan worden. In 2040 wil Culemborg energieneutraal zijn. Dat betekent dat de gemeente net zoveel schone of groene energie opwekt als er gebruikt wordt en dat er geen broeikasgassen meer uitgestoten wordt.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden meerdere duurzaamheidsmaatregelen genomen. Op de nieuw te realiseren woningen worden zonnepanelen aangelegd, zodat er zelf van energie kan worden voorzien. De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd. Daarbij zal er worden voldaan aan de BENG vereisten.

Met de gehele ontwikkeling van het terrein aan de Jan van Riebeeckstraat worden diverse maatregelingen genomen in het kader van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deelgebied 3, ten westen van de planlocatie, wordt als groenvoorziening ingericht. Hier komt een wadi, een vlindertuin en een natuurlijke speelplaats. Het realiseren van groen voorkomt hittestress. Daarnaast komt het realiseren van groen komt ten goede van de gezondheid van de toekomstige en de huidige bewoners in de omgeving van het plangebied.

7.3 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

De planlocatie is gelegen in de geluidsaandachtsgebieden van de omliggende wegen, waaronder de Jan van Riebeeckstraat, de Mandelastraat en de Dominee Beyers Naudéstraat. Derhalve is er voor de beoogde ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeer- en spoorweglawaai uitgevoerd (Adviesbureau van der Boom, d.d. 30 januari 2025, zie bijlage 10).

De waarde van het geluid door wegverkeer op lokale wegen voldoet in alle rekenpunten aan de standaardwaarde van 53 dB. De hoogste waarde bedraagt 53 dB. De waarde van het geluid door railverkeer voldoet eveneens in alle rekenpunten aan de standaardwaarde van 55 dB. De hoogste waarde bedraagt 53 dB.

De waarde van het gecumuleerd geluid bedraagt ten hoogste 54 dB. De waarde van het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 55 dB. Omdat de standaardwaarden van 53 dB voor lokale wegen en van 55 dB voor spoorwegen niet worden overschreden kan voor het aspect geluid sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De hoogste waarde van het gezamenlijke geluid bedraagt 55 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt dan 22 dB. Voor de gevels van de woningen met een waarde van het geluid van meer dan 53 dB zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat, mits bij de gevels van de woningen aanvullende geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd, het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.4 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1.1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben. Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De ‘Vereniging van Nederlandse Gemeenten’ (VNG) heeft in 2019 de uitgave ‘Milieuzonering nieuwe stijl’ gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave ‘Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024’. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema’s die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

Planspecifiek

Er dient in beeld te worden gebracht of de toevoeging van de woningen een belemmering vormt voor omliggende (bedrijfs)activiteiten en of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaard woon- en leefklimaat. Hoewel de Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering uit 2009 inmiddels is verouderd, biedt deze nog steeds goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten en gevoelige functies. Bij het boordelen van de milieubelastende activiteiten is gebruik gemaakt van de richtafstanden van de Lijst voor bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Hier is bij de voorgenomen ontwikkeling echter geen sprake van. De planlocatie is gelegen in gebied dat zich overwegend typeert als woonwijk. Derhalve is uitgegaan van het gebiedstype ‘rustige woonwijk’. Navolgend wordt ingegaan op de relevante activiteiten in de omgeving van het plangebied.

Basisschool Blink

Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich een basisschool. Volgens de VNG-lijst geldt voor een basisschool de categorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Het geluid van de school is hierbij maatgevend. Het gaat bij een school met name om het stemgeluid van de kinderen die op de school aanwezig zijn en spelen op het schoolplein. De afstand van de school tot aan de gevel van de beoogde woningen bedraagt ongeveer 33 meter. Hierbij is gerekend vanaf de grens van het schoolplein van de school. Er word dus voldaan aan de richtafstand van de VNG-lijst, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Kiss & Ride Basisschool Blink

Tussen de basisschool en de planlocatie wordt een nieuwe Kiss & Ride aangelegd. De Kiss & Ride zal worden gebruikt door ouders om hun kinderen weg te brengen en op te halen. In de VNG-lijst is geen categorie opgenomen voor een Kiss & Ride. Voor een Kiss & Ride zal geluid het maatgevende aspect zijn. Dit blijft beperkt tot de momenten in de ochtend rond 8:30 uur wanneer de kinderen weggebracht worden en rond 14:30-15:30 wanneer de kinderen opgehaald worden. Buiten deze momenten wordt de Kiss & Ride niet gebruikt. De afstand van de Kiss & Ride tot aan de planlocatie bedraagt ongeveer 21 meter. De Kiss & Ride zal enkel gebruikt worden voor de school en heeft geen andere functie. De afstand, het moment van het gebruik en de functie van de Kiss & Ride maakt dat deze niet van invloed is op het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen.

Bolderburen

Ten zuidwesten van de planlocatie bevindt zich de natuurspeeltuin Bolderburen. Tevens bevindt zich hier een buurtcentrum en het ‘bolderhuis’, waar buurtinitiatieven en vrijwilligersorganisaties een plek hebben. Volgens de VNG-lijst gelden voor buurt- en clubhuizen milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De afstand van dichtstbijzijnde woningen tot aan het buurtcentrum bedraagt ongeveer 74 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan. Gezien de grote afstand wordt er vanuit gegaan dat ter plaatse van de planlocatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gesteld kan worden dat er voor Bolderburen als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een belemmering voor de activiteiten.

Fysiotherapiepraktijk

Aan De Kaapstraat 1, ten zuidoosten van de planlocatie, bevindt zich een fysiotherapiepraktijk. Voor een dergelijke functie geldt milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. De afstand van de planlocatie tot aan de praktijk bedraagt ongeveer 20 meter. Gezien de afstand en de functie is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt de bedrijfsuitvoering niet belemmerd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omliggende (bedrijfs)activiteiten worden niet belemmerd in de mogelijkheden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.5 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CILMK) is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2023 (receptor 30278756_21587) van fijnstof PM_{10}, fijnstof $PM_{2,5}$ en stikstofdioxide O_2 in het plangebied bedragen respectievelijk 15,7 µg/m³ fijnstof PM_{10}, 8,7 µg/m³ fijnstof $PM_{2,5}$ en 12,2 µg/m³ NO_2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.6 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.
In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Archeologie

De gemeente heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidskaart op laten stellen. In de ‘Archeologische Beleidskaart Culemborg’ zijn de gronden aangegeven als een gebied met een hoge archeologische verwachting van categorie 2. Bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 200 m² of die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Derhalve is voor de planlocatie archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, d.d. 12 juni 2025, zie bijlage bij toelichting).

Er zal woningbouw plaatsvinden en er wordt een fietsstraat, park+ride en parkeerplaats aangelegd. Verder zullen ingrepen ten behoeve van groenvoorziening en terreininrichting plaatsvinden. Gezien het vroege stadium van de planvorming is nog niet bekend tot welke diepte en op welke locatie precies er bodemingrepen voorzien zijn. De verwachting is dat een groot deel van het gebied graafwerkzaamheden nodig zijn. In het vervolg zal er nog proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden.

Cultuurhistorie

Direct ten westen van de locatie staat de Johannamolen. Voor de beoogde ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar de molenbiotoop van de molen (EAG Monuments, d.d. 1 augustus 2022, bijlage 1). De theorie en praktijk leren allebei dat het plaatsen van een object binnen de molenbiotoop, met name de eerste 100 meter, grote gevolgen kunnen hebben voor de windvang van de molen. Hierin speelt de windreductie een grote rol, maar ook de turbulentie draagt bij aan een verslechtering van de biotoop. De nieuwbouw is op meer dan 100 meter van de molen voorzien, maar wel binnen de contour van 400 meter waar volgens het beleid van de provincie en de gemeente beperkingen gelden. Op verzoek van de gemeente Culemborg heeft EAG Monuments het nieuwbouwplan doorgerekend om te bepalen of de nieuwbouw een belemmering op de windvang van de molen

veroorzaakt (EAG Monuments, d.d. 15 november 2022, bijlage 2) en in 2025 is het onderzoek van AEG monuments opnieuw beoordeeld en geactualiseerd op het nieuwe ontwerp.

Met behulp van terreinruwheidsmodellen is de windvang van de molen in de huidige situatie vergeleken met die van de beoogde situatie. Als er alleen wordt gekeken naar de windreductie ter plaatse van het plangebied (40° en 90°) is er sprake van een reductie van 12% ten aanzien van de bestaande situatie. Als er wordt gekeken in de context van een gehele windroos (360°) is er sprake van een reductie van 1% ten aanzien van de bestaande situatie. Of een dergelijke windreductie acceptabel wordt geacht bepaalt de gemeente.

Geconcludeerd wordt dat er tot zover goed rekening is gehouden met de molen en haar rol als maalvaardig monument. Mits de gemeente de windreductie acceptabel acht vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.7 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd (grondslag, d.d. 16 december 2024, zie bijlage). Tijdens het bodemonderzoek is binnen het plangebied geen verontreiniging aangetoond. In het grondwater zijn geen overschrijdingen gemeten van de signaleringsparameters. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem weer.

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Ter plaatse van de parkeerplaats is een fundatie aangetroffen van menggranulaat. De fundatie voldoet indicatief aan de eisen voor een NV-bouwstof. In het menggranulaat is zowel zintuigelijk als analytisch indicatief geen asbest aangetoond. Er is geen aanleiding tot nader onderzoek. Op basis van dit onderzoek kan de fundatie worden hergebruikt in het werk. Voorwaarde hierbij is dat het hergebruik plaatsvindt onder dezelfde condities en zonder tussentijdse bewerking. Als dit niet mogelijk is kan het materiaal worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning en de beoogde herinrichting. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf. Aanbevolen wordt om grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden te hergebruiken binnen het project. Indien dit niet mogelijk is kan vrijkomende grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank. Op basis van dit rapport is in sommige gevallen toepassing elders mogelijk volgens de voorwaarden van een bodemkwaliteitskaart. Voor overige toepassingen elders is aanvullend een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit nodig. Met name bij grotere partijen grond is dit voordeliger dan afvoeren naar een grondbank.

Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden op de locatie dient rekening te worden gehouden met onderstaande regels en voorschriften (ervan uitgaande dat er geen sprake is van een saneringsdoelstelling). Te allen tijde geldt de verplichting dat bodemlagen van verschillende kwaliteit apart ontgraven dienen te worden en, indien van toepassing, worden teruggeplaatst in de oorspronkelijke bodemlaag.

7.8 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6}-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6}-contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

Buisleidingen

Ten oosten van de planlocatie, op een afstand van ongeveer 365 meter, bevindt zich een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De planlocatie bevindt zich niet binnen het explosie-, brand- of gifwolkaandachtsgebied. Derhalve vormt de buisleiding geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

Ten oosten van de planlocatie bevindt zich het spoortraject Geldermalsen-Utrecht. De planlocatie is niet gelegen in het explosieaandachtsgebied of het brandaandachtsgebied. Wel bevindt de planlocatie binnen het gifwolkaandachtsgebied. Voor een locatie binnen een gifwolkaandachtsgebied is een beperkte verantwoording nodig. Verder in deze paragraaf is een beperkte verantwoording opgenomen.

Risicovolle activiteiten

Ten oosten van de planlocatie, ter plaatse van de buisleiding, bevindt zich een aardgasstation. De afstand tussen de planlocatie en het aardgasstation bedraagt ongeveer 365 meter. De planlocatie bevindt zich niet binnen één van de aandachtsgebieden. Gezien afstand tot aan de planlocatie vormt het aardgasstation geen risico voor de beoogde ontwikkeling.

Beperkte verantwoording

Bestrijdbaarheid

Het plangebied is vanuit meerdere richtingen voor de hulpdiensten goed bereikbaar. Voor de woningen worden tevens bouwtechnische maatregelen genomen, zoals afschakelbare (mechanische) ventilatie.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het effectgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen, indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is mede bepalend

voor het uiteindelijke aantal slachtoffers en voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Voor het toxische wolkscenario is de beste optie om in de woning te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

7.9 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingszones in het buitenland.

Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het braakliggende terrein herontwikkeld ten behoeve van onder andere de realisatie van woningen. Omdat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk ten kosten gaat van beschermde soorten of gebieden is voor de planlocatie een quickscan natuur uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 5 juli 2024, bijlage 3).

Soortenbescherming

Gezien het geschikte leefgebied met geschikt foerageergebied kan de aanwezigheid van de bunzing, hermelijn, wezel en steenmarter niet worden uitgesloten. Middels aanvullend onderzoek dient de aan- of afwezigheid naar kleine marterachtigen en steenmarter te worden onderzocht. Dit onderzoek heeft reeds plaatsgevonden (Blom Ecologie, d.d. 6 december 2025, bijlage 6). Tijdens de onderzoek rondes zijn geen marterachtige vastgelegd. Alle methoden hebben beeldmateriaal van andere diersoorten vastgelegd, waardoor er kan worden gesteld dat de materialen naar behoren werken. Op de beelden zijn ook recreanten vastgelegd, spelende kinderen of bewoners die de hond uitlaten. Dit wijst op een hoge verstoring voor marterachtigen. Tijdens de veldbezoeken zijn geen sporen van marterachtigen vastgesteld. Tevens dienen wel enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. De planlocatie maakt ook geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, Weidevogelgebied, Ganzenrustgebied of Beschermingszone natte landnatuur. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Ten opzichte van de huidige situatie leidt de beoogde ruimtelijke ingreep in de gebruiksfase tot een toename in het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase geen stikstofuitstoot hebben.

Desalniettemin is er voor de planlocatie een stikstofonderzoek uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 24 juni 2025, bijlage 4). Zowel bij de gebruiksfase als bij de aanlegfase is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de naastgelegen Natura 2000-gebieden. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Met het oog op de bepalingen omtrent Natura 2000-gebieden uit de Omgevingswet en AMvB's is geen vergunning benodigd.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m2 of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Daarbij hebben de kapwerkzaamheden geen nadelige gevolgen voor de oogmerken voor regels voor deze activiteit. Een meld- en herplantplicht bij bevoegd gezag of verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken is niet noodzakelijk. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht houtopstanden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.10 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterschap

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening Waterschap Rivierenland de keur en de algemene regels van het waterschap vervangen. De waterschapsverordening bevat de regels van het Waterschap Rivierenland over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen, de zuiveringtechnische werken en de wegen die in beheer zijn bij Waterschap Rivierenland. De waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de keur en de algemene regels. Bovendien bevat de waterschapsverordening regels over lozingen. Lozingen waren eerst op het niveau van de centrale overheid geregeld.

Planspecifiek

Watercompensatie

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² dient watercompensatie plaats te vinden. De planlocatie (deelgebied 1) is in de huidige situatie volledig onverhard. Derhalve is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een toename in verharding van meer dan 500 m². Derhalve dient er watercompensatie plaats te vinden. Er is voor de beoogde ontwikkeling een waterberekening opgesteld. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een toename in verharding van 5.330 m².

Bebouwd Oppervlakte	1.990 m²
Verharding	1.892m²
Open verharding - 50%	357 m²
Privetuinen - 100%	1.091 m²
Bebouwd Oppervlakte	5.330m²

Binnen het plangebied meerdere wadi's aangelegd, met in totaal een oppervlakte van 1.086 m² en een buffer van 326 m³. Daarmee wordt voldoende waterberging binnen het plangebied gerealiseerd.

Waterafvoer

Het hemelwater wordt niet aangesloten op het gemeentelijke riool, maar geïnfiltreerd in de bodem en/of afgevoerd naar de wadi's en de omliggende watergangen. Bovendien wordt het zo lang mogelijk vastgehouden binnen het plangebied. Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande rioolsysteem.

Waterkeringen

De planlocatie is niet gelegen binnen de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Conclusie

Omdat er met de beoogde ontwikkeling meer dan 500 m² aan verharding wordt aangelegd dient er watercompensatie plaats te vinden. Er worden binnen de planlocatie wadi's aangelegd. Of er voldoende water kan worden geborgen binnen het plangebied zal moeten blijken uit het nog op te stellen verhardingsbalans.

7.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.
Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van woningen aan de Jan van Riebeeckstraat. Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van het Omgevingsbesluit beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Onderhavig initiatief is een project als bedoeld onder b. Om inzichtelijk te maken of het plan aanzienlijke milieueffecten heeft, is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie is als bijlage bij de voorliggende onderbouwing gevoegd (Buro SRO, d.d. 27 juni 2025, zie bijlage 9).

8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften mogen betrekking hebben op het gebied waar de omgevingsvergunning voor geldt en de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde ‘anterieure overeenkomst’. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een ‘financiële bijdrage gebiedsontwikkeling’ worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in nadeelcompensatie, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook de overige kosten worden via de anterieure overeenkomst verhaald. Het plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

9 Conclusie

Ten behoeve van het afwijken van het omgevingsplan van de gemeente Culemborg zijn de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten onderzocht en afgewogen. Tevens is getoetst aan het relevante beleid. Hieruit is gebleken dat het project in overeenstemming is met het beleid op de verschillende overheidsniveaus. Gesteld kan worden dat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



www.buro-sro.nl