bestemmingsplan

WATERTORENKWARTIER CULEMBORG

vastgesteld 9 juni 2022

BUREAUVERKUYLEN

bestemmingsplan

WATERTORENKWARTIER CULEMBORG

documentstatus	vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.0216.BPWATERTOREN-VG01
IMRO-publicatieversie	
datum	9 juni 2022
projectnummer	38020002
auteur	Rick van Hest
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

BUREAUVERKUYLEN

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Geldende bestemmingsplannen	10
Hoofdstuk 2	**Gebiedsanalyse**	**15**
2.1	Geschiedenis	15
2.2	Wijdere omgeving	16
2.3	Directe omgeving en plangebied	18
Hoofdstuk 3	**Planbeschrijving**	**21**
3.1	Planconcept	21
3.2	Bebouwing	22
3.3	Verkeer en parkeren	25
3.4	Groen en water	26
3.5	Duurzame en gezonde leefomgeving	27
Hoofdstuk 4	**Beleid**	**29**
4.1	Nationaal niveau	29
4.2	Provinciaal niveau	30
4.3	Gemeentelijk niveau	33
Hoofdstuk 5	**Uitvoeringsaspecten**	**35**
5.1	Milieu	35
5.2	Waarden	48
5.3	Waterparagraaf	51
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**55**
6.1	Kostenverhaal	55
6.2	Gemeentelijke grondexploitatie	55
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 7	**Juridische aspecten**	**57**
7.1	Algemeen	57
7.2	Planregels	57
Hoofdstuk 8	**Procedure**	**61**
8.1	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	61

Bijlagen bij de toelichting **63**
Bijlage 1 **Rapport kavelpaspoort** **63**
Bijlage 2 **Memo parkeren** **63**
Bijlage 3 **Verkennend bodemonderzoek** **63**
Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek verkeerslawaai incl ontwerpbesluit Hogere grenswaarden** **63**
Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek industrielawaai** **63**
Bijlage 6 **Bio-certificaat boomgaard** **63**
Bijlage 7 **Stikstofdepositie-onderzoek** **63**
Bijlage 8 **Flora- en faunaonderzoek** **63**
Bijlage 9 **Vervolgonderzoek soortenbescherming** **63**
Bijlage 10 **Digitale watertoets** **63**
Bijlage 11 **Communicatiemomenten** **63**
Bijlage 12 **Nota van beantwoording vooroverleg** **63**
Bijlage 13 **Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke aanpassingen** **64**

Regels **65**
Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **67**
Artikel 1 Begrippen 67
Artikel 2 Wijze van meten 72
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **73**
Artikel 3 Wonen 73
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **79**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 79
Artikel 5 Algemene bouwregels 79
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 79
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels 80
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 80
Artikel 9 Overige regels 81
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **83**
Artikel 10 Overgangsrecht 83
Artikel 11 Slotregel 84

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Watertorenkwartier Culemborg" van de gemeente Culemborg.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de zuidzijde van de Culemborg staat de in 1911 gebouwde, karakteristieke watertoren, die een duidelijk herkenningspunt vormt. Direct naast de toren staat het oude pompgebouw uit dezelfde periode. De watertoren en het pompgebouw waren onderdeel van de winning en verspreiding van drinkwater, maar zijn sinds 2005 niet meer in gebruik.

De watertoren, het pompgebouw en het bijbehorende perceel van 2.335 m² zijn verworven door een particulier, die de volgende ontwikkelingen voorstaat:

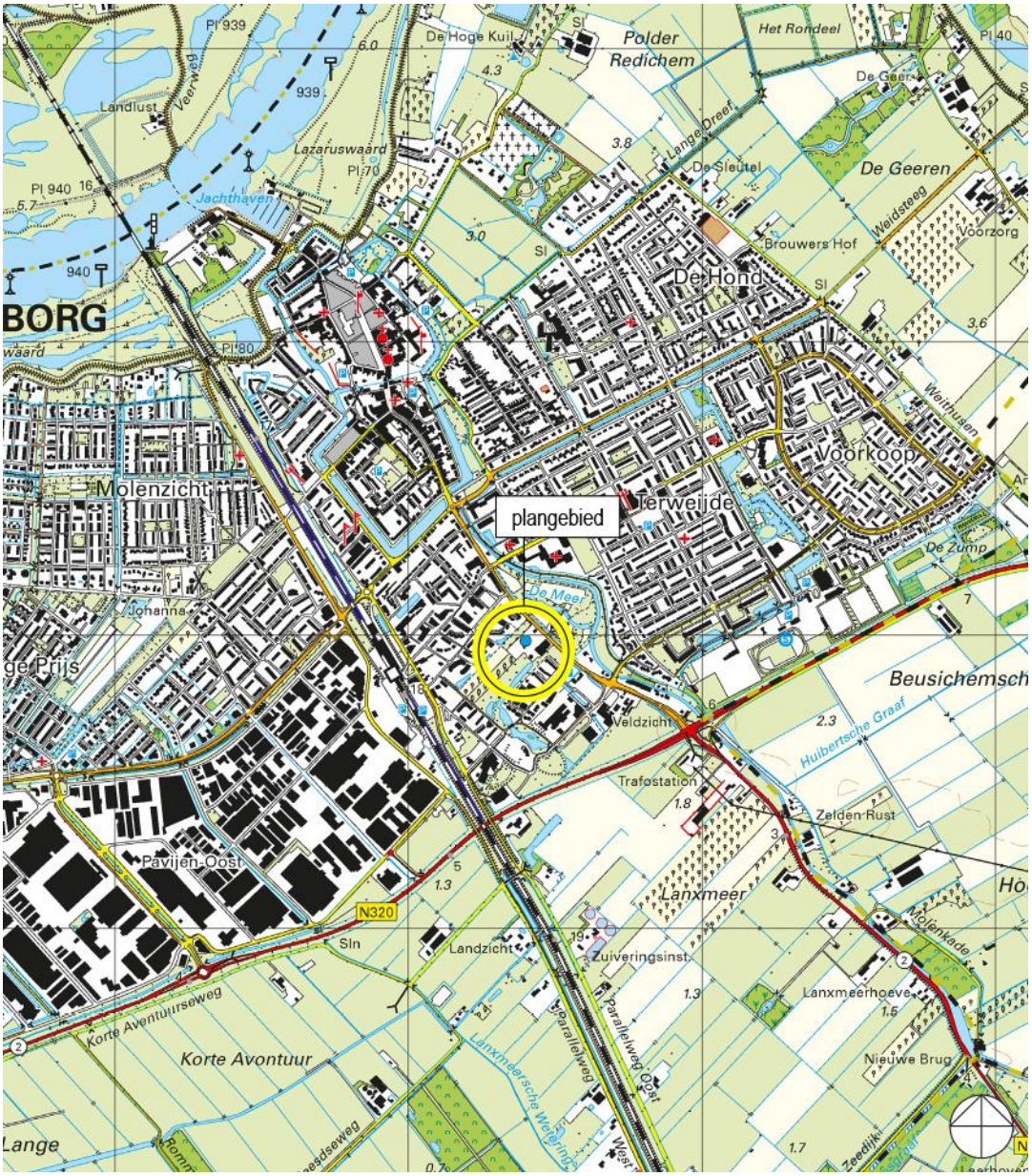
- het vervangen van de in 1972 aangebrachte aluminium bovenbouw door een nieuwe bovenbouw, die qua karakter beter past bij de rest van de toren;
- het realiseren van een woning met een B&B in de watertoren;
- het gebruiken van het pompgebouw voor maximaal twee woningen;
- het bouwen van maximaal drie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

Het plan heeft de naam "Watertorenkwartier" gekregen.

Het bouwen van de nieuwe gebouwen en het gebruik voor wonen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan "Lanxmeer", omdat dat ter plaatse voorziet in openbare drinkwatervoorziening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader.

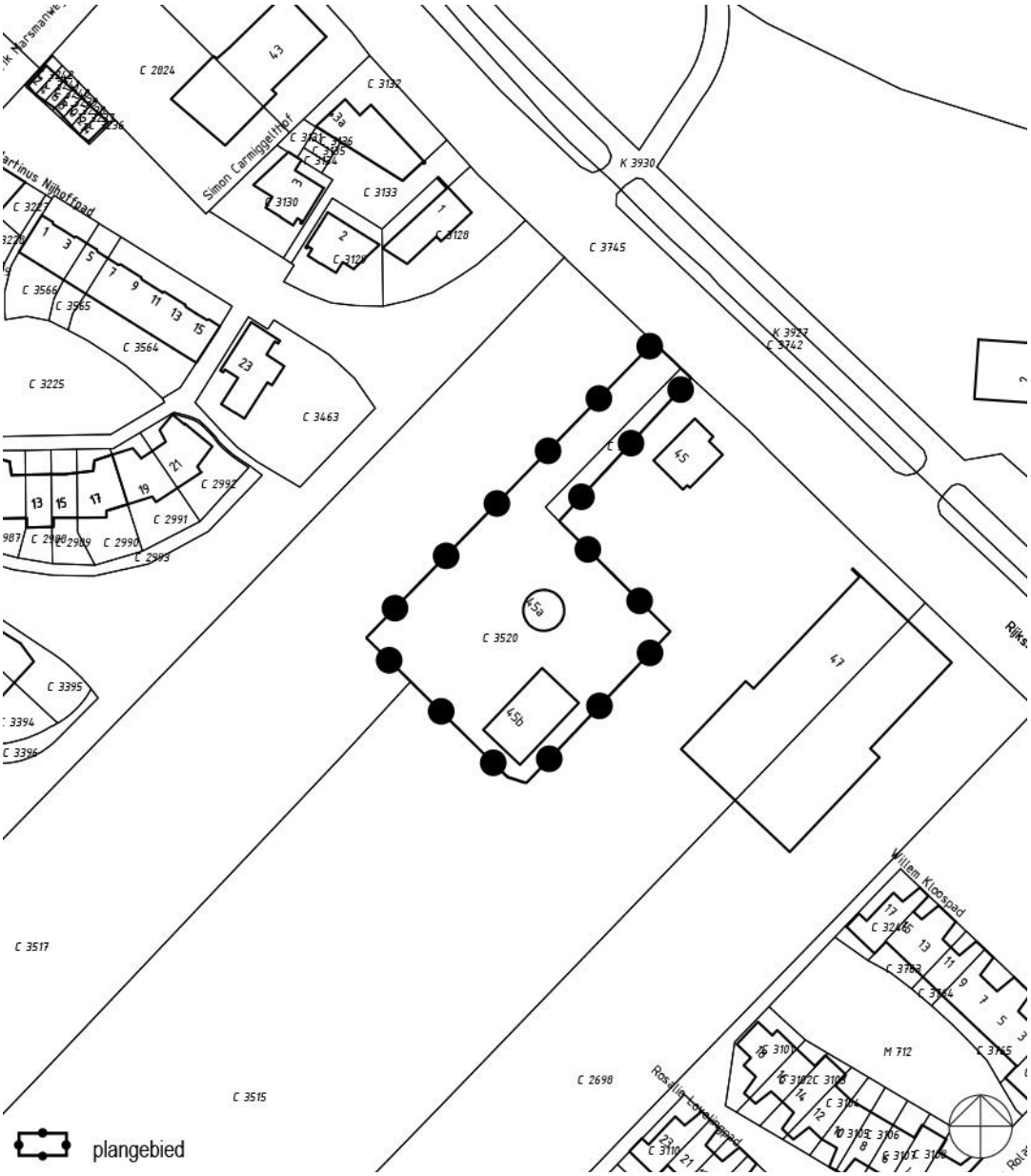
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie C, nummers 3519 en 3520.
De oppervlakte van het plangebied bedraagt 2.476 m². De gronden zijn in particulier eigendom.

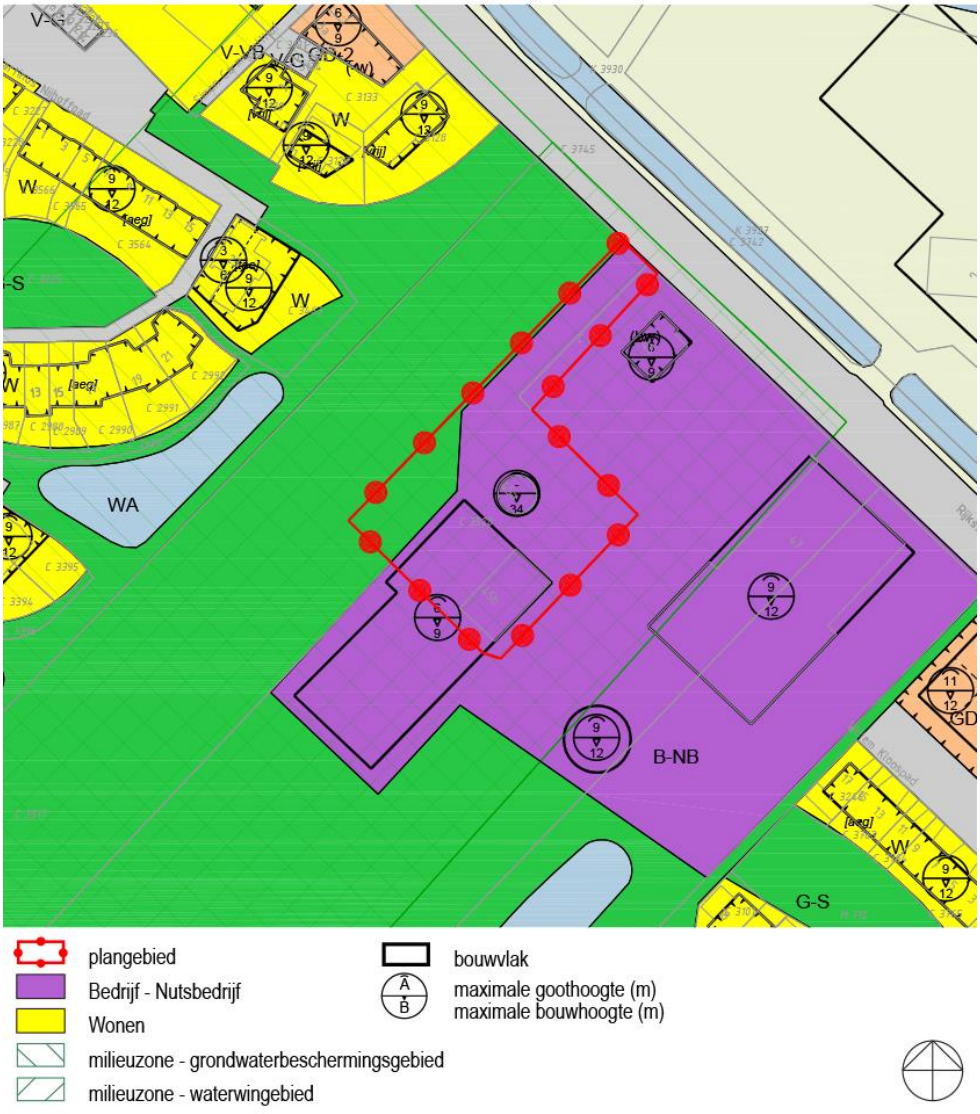
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- "Lanxmeer";
- "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen";
- "Paraplubestemmingsplan Archeologie";
- "Voorbereidingsbesluit parapluplan wonen".

1.3.1 Bestemmingsplan "Lanxmeer"

Het bestemmingsplan "Lanxmeer" is op 23 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN "LANXMEER"

Voor een groot deel van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf', specifiek bedoeld voor de openbare drinkwatervoorziening. Ter plaatse van de aangeduide bouwvlakken zijn gebouwen voor de genoemde functie toegestaan.

Het noordwestelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Groen', onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Naast de bestemmingen gelden de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone - waterwingebied'. Die maken het medegebruik voor de waterwinning mogelijk, maar zijn ook bedoeld voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit, zonder daar regels aan te stellen.

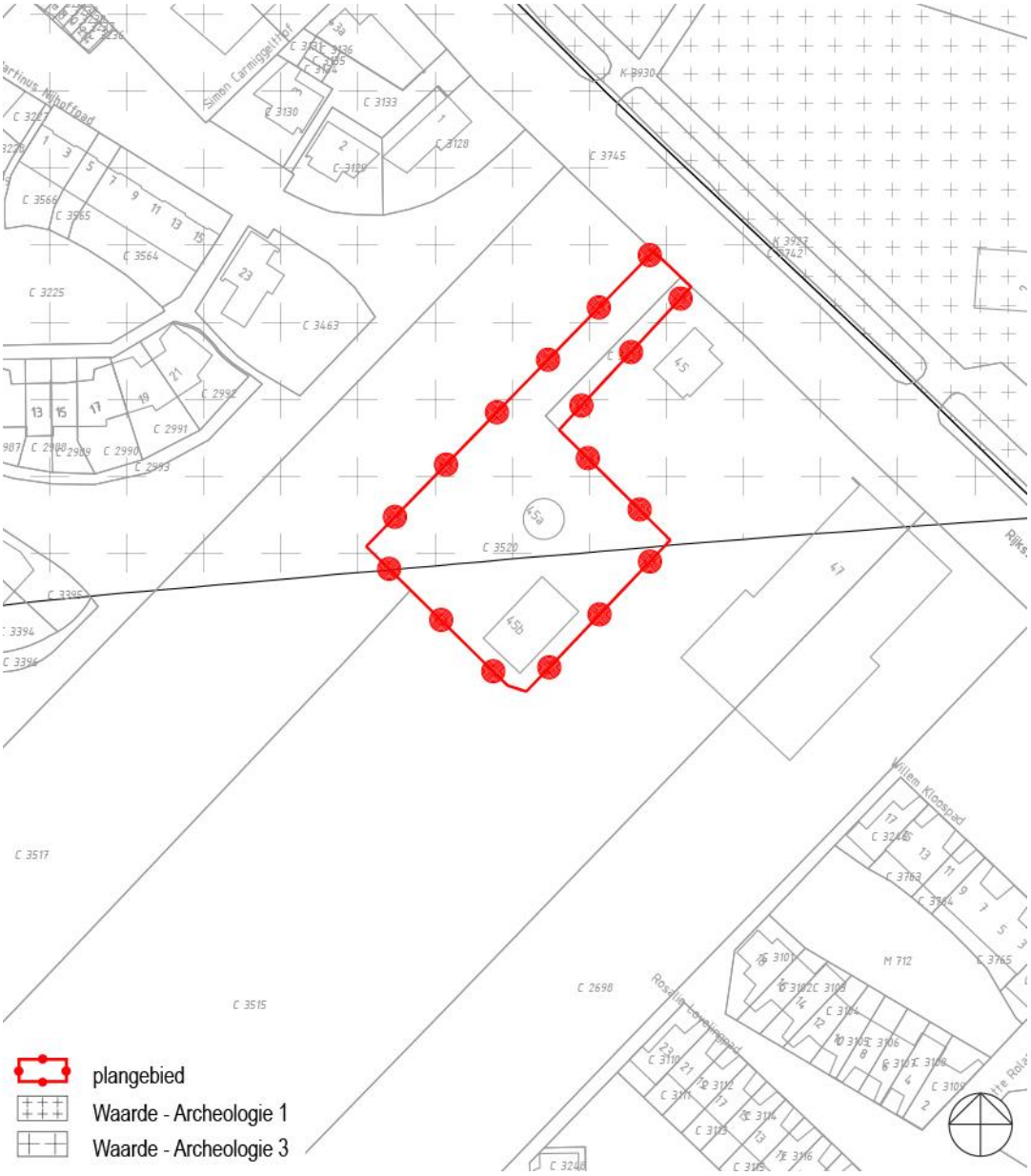
Ter bescherming van mogelijk in het gebied voorkomende archeologische waarden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Inmiddels heeft de gemeente Culemborg een paraplubestemmingsplan vastgesteld ter bescherming van archeologische waarden (zie paragraaf 1.3.3). De dubbelbestemming in het bestemmingsplan "Lanxmeer" is daarmee vervallen.

1.3.2 Paraplubestemmingsplan Parkeernormen

Op 12 juli 2018 heeft de gemeente Culemborg het "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen" vastgesteld, waarin het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd. Toepassing van het parkeerbeleid op onderhavig plan is opgenomen in paragraaf 3.3.3.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan Archeologie

Het "Paraplubestemmingsplan Archeologie", dat op 19 december 2019 is vastgesteld, bevat regels voor de bescherming van (mogelijk) in het gebied voorkomende archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding.



UITSNEDE VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN "PARAPLUBESTEMMINGSPLAN ARCHEOLOGIE"

Ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', die archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer 1.000 m². Het zuidelijke deel van het plangebied heeft geen dubbelbestemming en daarmee ook geen archeologische onderzoeksplicht.
In paragraaf 5.2.1 is opgenomen hoe met het aspect archeologie is omgegaan.

1.3.4 Voorbereidingsbesluit "Parapluplan Wonen"

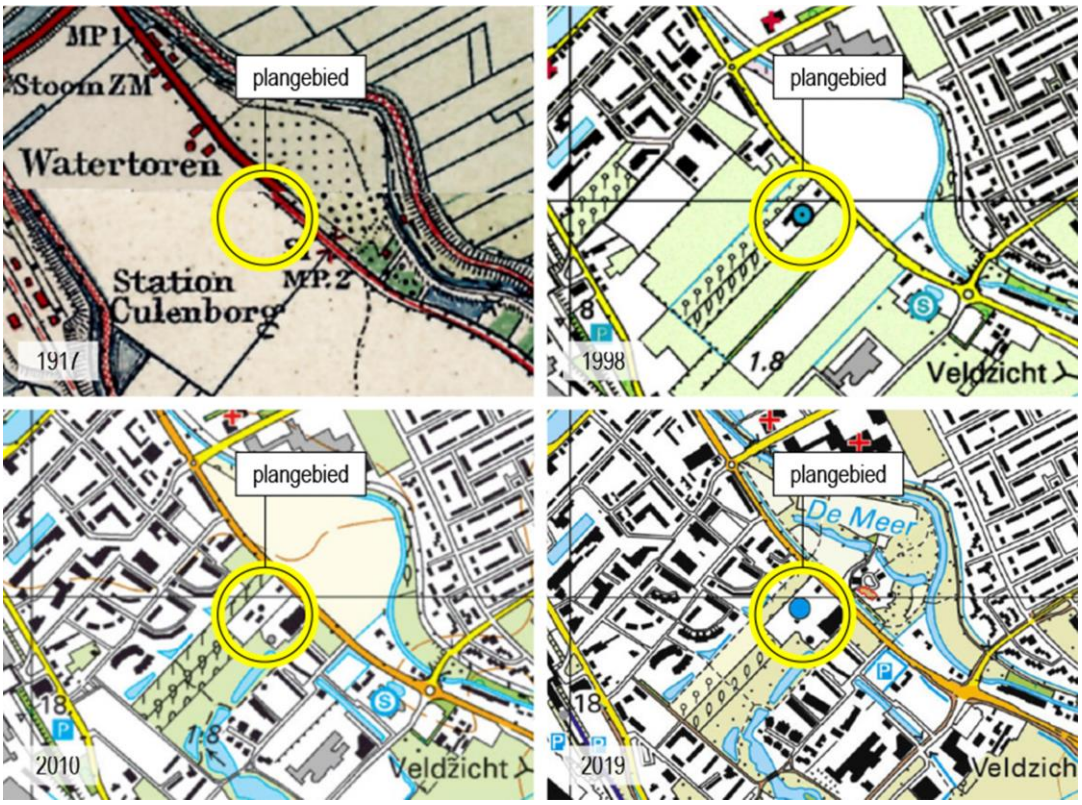
Het voorbereidingsbesluit "Paraplubestemmingsplan Wonen", dat op 15 juli 2021 is vastgesteld, bevat regels die ongewenste ontwikkelingen, op het gebied van wonen, direct tegen gaan (ongewenste vormen van splitsen en verkamering). Het zorgt ervoor dat op het gemeentelijke grondgebied een aanhoudingsplicht geldt voor bouwactiviteiten.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

2.1 Geschiedenis

De stedenbouwkundige ontwikkeling van het plangebied en omgeving is weergegeven op onderstaande afbeeldingen. De bouwkundige ontwikkeling van de watertoren is in paragraaf 5.2.2 opgenomen.



STEDENBOUWKUNDIGE ONTWIKKELING

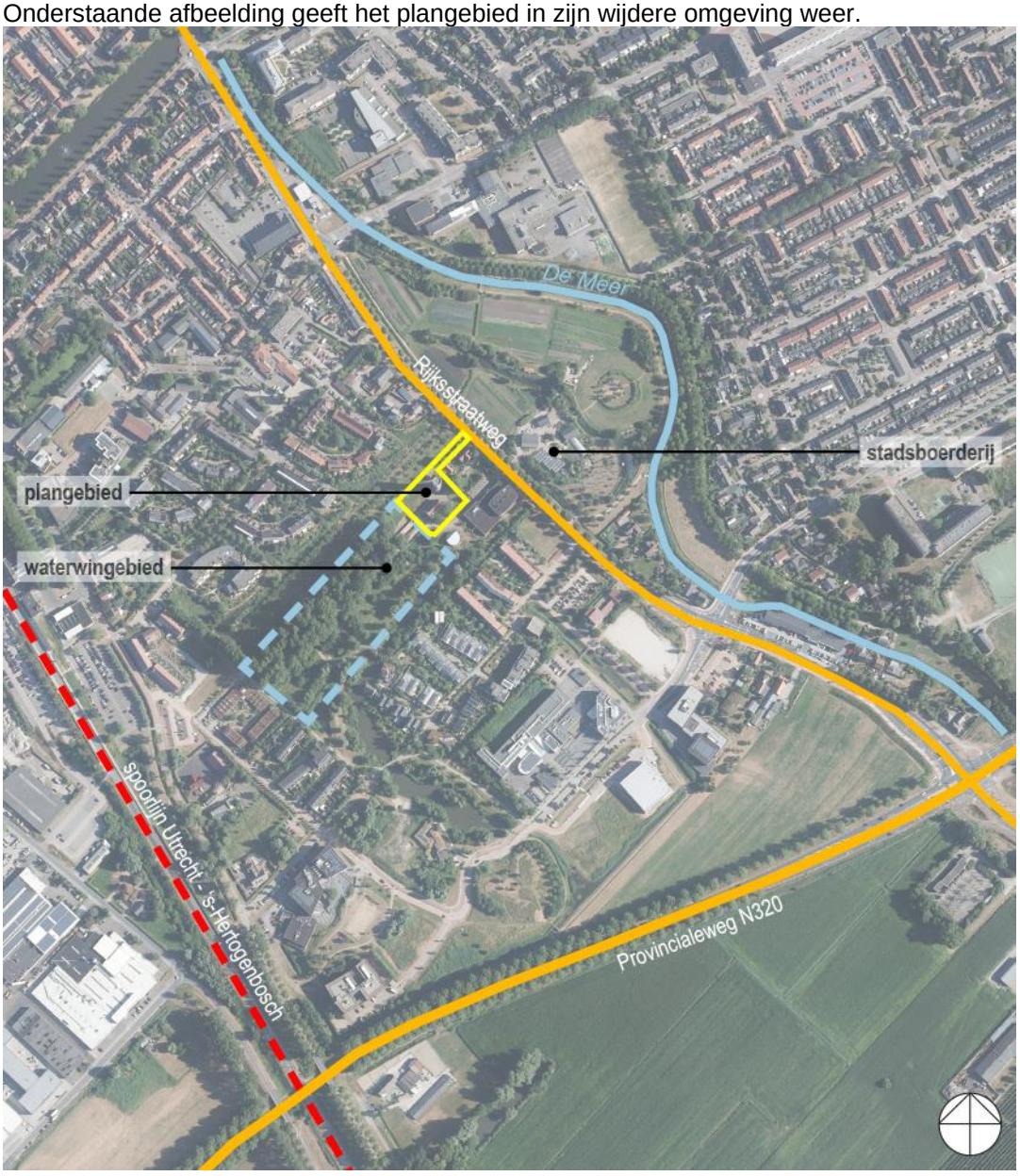
Op de topografische kaart is van 1917 is de watertoren voor het eerst zichtbaar, eveneens twee gebouwen aan de zijde van de Rijksstraatweg, die beide waarschijnlijk zijn verdwenen. Het pompgebouw is er dan nog niet. (Opgemerkt wordt dat de situering van de watertoren onjuist op de topografische kaart is aangegeven en daarom buiten de aanduiding van het plangebied staat.)
De watertoren staat in de langgerekte Polder Langsmeer, die ligt ingeklemd tussen de spoorlijn en de Rijksstraatweg/Bisschopsgraaf. De afstand tot de stad Culemborg bedraagt op dat moment ruim 500 meter.

Hoewel Culemborg in de twintigste eeuw flink wordt uitgebreid, blijft de directe omgeving van de watertoren tot aan de eeuwwisseling nagenoeg ongewijzigd.

Daaraan komt in het eerste decennium van de 21ste eeuw verandering met de bouw van de woonwijk EVA/Lanxmeer. In die periode wordt ook het huidige gebouw van Vitens gebouwd.

2.2 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft het plangebied in zijn wijdere omgeving weer.



WIJDERE OMGEVING

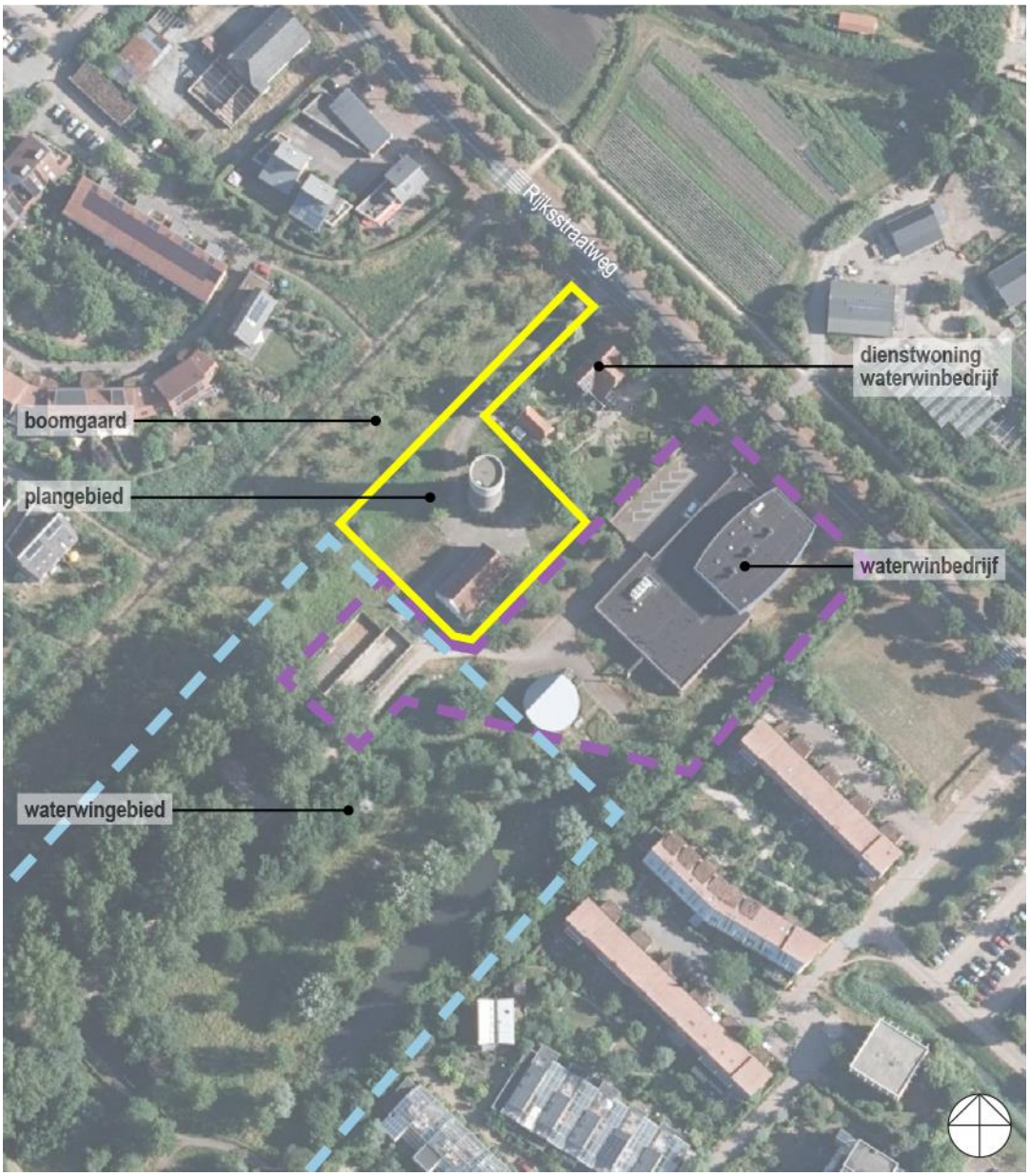
Het plangebied is onderdeel van het stedenbouwkundige gebied tussen de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch en de Rijksstraatweg. Dit gebied is vanaf het midden van de 20ste eeuw stapsgewijs getransformeerd van landelijk naar stedelijk gebied. Hierdoor is een strokenverkaveling ontstaan, haaks op de Rijksstraatweg.

Het waterwingebied is onbebouwd en deels bebost. Het legt hierdoor een duidelijke ruimtelijke scheiding en geeft het gebied mede zijn groene karakter. Het landelijke gevoel dringt hier het stedelijke gebied in. Dit wordt versterkt door de waterloop De Meer en de stadsboerderij aan de noordoostzijde van de Rijksstraatweg.

Het plangebied is onderdeel van de groene zone en heeft daardoor een geheel eigen stedenbouwkundig karakter.

2.3 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

2.3.1 Bebouwing en functies

De watertoren en het pompgebouw binnen het plangebied zijn onderdeel van het gebouwenensemble van het oorspronkelijke waterwinbedrijf, waartoe ook de dienstwoning behoort. Inmiddels zijn de waterwinning en -opslag verplaatst naar het gebouw op het naastgelegen perceel. De gebouwen binnen het plangebied worden niet meer gebruikt voor de waterwinning.



De watertoren is in 1911 gebouwd en heeft een hoogte van 36,8 meter gemeten vanaf het peil van het pompgebouw. Oorspronkelijk had de bakstenen toren een eveneens bakstenen bovenbouw, met daarin het waterreservoir. In 1972 heeft het reservoir de huidige metalen ombouw gekregen.

De watertoren staat nagenoeg op het midden van het plangebied en neemt ook daardoor een prominente plek in. De watertoren is bovendien een herkenningspunt in de omgeving.







Het pompgebouw staat aan de zuidzijde van het plangebied. Het heeft een oppervlakte van circa 180 m² en een goot- en nokhoogte van circa 6 meter respectievelijk circa 10 meter. Voorheen stonden in dit gebouw de pompen die het grondwater vanuit de bodem oppompten naar het reservoir in de toren. De pompen zijn inmiddels verwijderd. Het gebouw wordt thans tijdelijk gebruikt als leslokaal. Het pompgebouw staat op relatief korte afstand tot de perceelgrenzen.

2.3.2 Ontsluiting

Het plangebied is via een inrit ontsloten op de Rijksstraatweg. Deze weg heeft de functie van gebiedsontsluitingsweg en legt de verbinding tussen de provincialeweg N320 en het centrum van Culemborg. De verkeersintensiteiten zijn relatief hoog.



De Rijksstraatweg ligt enigszins hoger dan het omliggende gebied. Dat heeft als gevolg dat de inritten naar de aan de weg gelegen percelen duidelijk naar beneden lopen. Mede gezien het vrijliggende fietspad aan de zijde van het plangebied, bemoeilijkt dit het uitrijden van het perceel naar de weg.

2.3.3 Groen en water

Het perceel en de omgeving daarvan hebben een zeer groen karakter, dat onder meer wordt gevormd door de bomen langs de Rijksstraatweg en de langgerekte boomgaard met hoogstamfruit aan de noordwestzijde van het plangebied.





Op het plangebied staat een markante kastanjeboom. De overige opgaande beplanting bestaat uit een groepje van doorgeschoten bomen, direct naast de watertoren.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen.

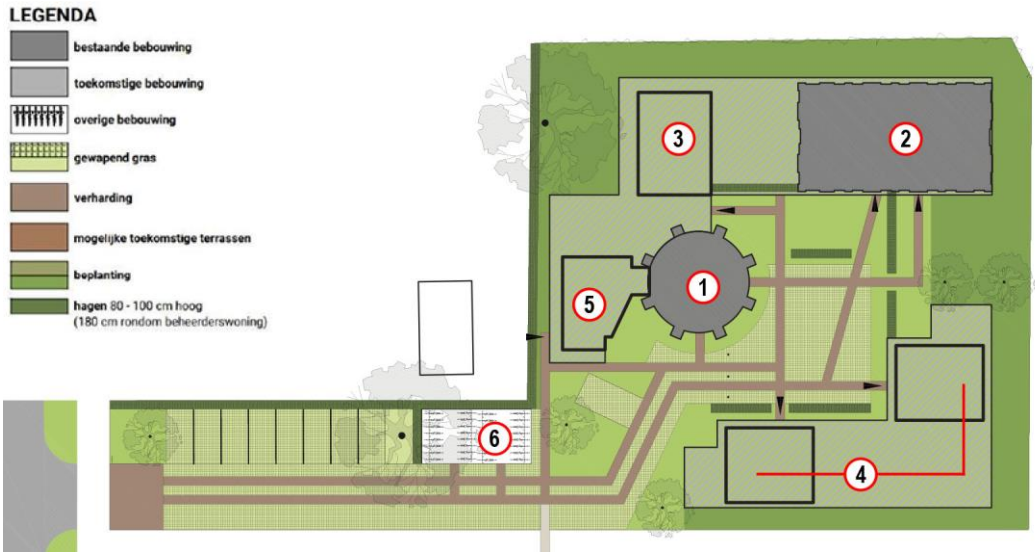
3.1 Planconcept

Het hoofddoel van de ontwikkeling bestaat uit het bewoonbaar maken van de markante watertoren, deze een nieuw aanzicht en daarmee een nieuwe toekomst te geven. Om deze ontwikkeling financieel mogelijk te maken is het noodzakelijk meerdere woningen te realiseren in bestaande en nieuwe gebouwen. Het plan bestaat daarom naast de woning in de kop van de watertoren uit maximaal twee woningen in het bestaande pompgebouw en maximaal drie woningen in nieuwe gebouwen.

Het is wenselijk de nieuwe gebouwen zodanig te situeren dat het plan recht doet aan de geschiedenis van de plek en zijn omgeving. Dit wordt onder meer verkregen door:

- het behoud van de watertoren als herkenbaar silhouet;
- te ontwikkelen op basis van de 'draagkracht' van het terrein;
- het programma te beperken tot dat wat financieel noodzakelijk is;
- de maat, schaal en detaillering van de nieuwe gebouwen af te stemmen op de bestaande watertoren en pompgebouw;
- de groene uitstraling van het terrein te benutten als kwaliteit van het gebied;
- een gemeenschappelijke, groene buitenruimte te creëren;
- een gemeenschapsruimte te creëren, die gebruikt kan worden door de bewoners van het Watertorenkwartier en de bewoners uit de buurt.

Een en ander is uitgewerkt in het rapport "Kavelpaspoort Watertorenkwartier Culemborg", dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. In het rapport is onderstaand voorontwerp voor de inrichting van het plangebied opgenomen.



ONTWERP INRICHTING PLANGEBIED

3.2 Bebouwing

3.2.1 De watertoren (1)

De bestaande kop van de watertoren, met daarin het waterreservoir wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe, eigentijdse kop met daarin één wooneenheid met bed & breakfast-voorziening. De schacht van de toren wordt toegankelijk voor het publiek. In het gedeelte onder de woning wordt een uitkijkplatform aangebracht.
Er is thans nog geen ontwerp van de nieuwe kop beschikbaar. De hoogte van de watertoren zal mogelijk worden vergroot tot maximaal 41,5 meter + 6%. Uiteraard met behoud van de verhoudingen van het gebouw.

De woning krijgt een buitenruimte op het dak van de toren. Vanaf hier is een prachtig uitzicht op de omgeving. Er is daarom geen behoefte aan buitenruimte op het maaiveld.

3.2.2 Het pompgebouw (2)

Het karakteristieke pompgebouw biedt ruimte aan maximaal twee woningen. De gedachte bestaat om de woningen te scheiden middels de bestaande brandmuur. Echter is hier nog geen definitief besluit over genomen. De woningen krijgen een verschillende omvang.

Doordat het pompgebouw op vrij korte afstand van de zijdelingse en achterste perceelgrenzen staat, zullen de buitenruimten van deze woningen aan de voorkant gerealiseerd moeten worden. Omdat het hier niet om een reguliere woonbuurt gaat, is dit stedenbouwkundig aanvaardbaar.

3.2.3 Het kastanjeboomkavel (3)

Het onbebouwde deel tussen het pompgebouw en de grote kastanjeboom, biedt ruimte voor het toevoegen van een gebouw. Dit kan een vrijstaand gebouw zijn, dat als zelfstandige woning gaat dienen; of als een uitbouw aan het pompgebouw gerealiseerd, als uitbreiding van een van de woningen in dat pompgebouw. Overwogen kan worden om, wanneer het niet aan het pompgebouw wordt gerealiseerd, het nieuwe gebouw te verbinden aan de watertoren, zodat een deel van de schacht van de toren bij de nieuwe woningen getrokken kan worden.

De bebouwde oppervlakte op dit kavel bedraagt maximaal 100 m². De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 6 meter respectievelijk 9 meter. Het gedeelte van het gebouw dat hoger reikt dan 4 meter wordt beperkt tot 50 m². Hierdoor gaat het gebouw niet concurreren met het karakteristieke pompgebouw. Het gebouw wordt voorzien van een kap met een dakhelling van 40° tot 50°, of (gedeeltelijk) van een plat dak met sedumbedekking.

Het gebouw op het kastanjeboomkavel zal qua vormentaal aansluiten bij de bestaande bebouwing van pompgebouw en dienstwoning, maar qua detaillering en materialisering afwijken, zodat het nieuwe gebouw als nieuwe toevoeging herkenbaar is.

3.2.4 Het filtergebouwkavel (4)

Op de locatie waar ook het filtergebouw stond, worden één of twee nieuwe gebouwen gerealiseerd met daarin maximaal twee woningen.

De (gezamenlijke) bebouwde oppervlakte van het gebouw/de gebouwen bedraagt 240 m². Het maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 en 10 meter. Wederom wordt het gedeelte van het gebouw/de gebouwen dat hoger reikt dan 4 meter beperkt, en wel tot 150 m². Daarmee wordt voorkomen dat er een te grote bouwmassa wordt gerealiseerd. Ook het gebouw/de gebouwen op het filtergebouwkavel worden voorzien van een kap met een dakhelling van 40° tot 50°, of (gedeeltelijk) van een plat dak met sedumbedekking.

Opnieuw geldt dat het gebouw/de gebouwen op het filtergebouwkavel qua vormentaal zullen aansluiten bij de bestaande bebouwing van pompgebouw en dienstwoning, maar qua detaillering en materialisering afwijken.

3.2.5 Gemeenschapsruimte (5)

De initiatiefnemer wenst een gemeenschapsruimte te realiseren, die gebruikt kan worden door de bewoners van het Watertorenkwartier en de omliggende buurt. Bij het gebruik van deze ruimte kan worden gedacht aan vergaderingen, verjaardagspartijtjes en buurtbarbecues. Er zal geen sprake zijn van commerciële uitbating.

De gemeenschapsruimte wordt gerealiseerd ten noordoosten van de watertoren, in een vrijstaand of aan de watertoren gekoppeld gebouw. De maximale oppervlakte van dit gebouw bedraagt 75 m². De maximale goot- en bouwhoogten bedragen respectievelijk 6 en 9 meter. Opnieuw is er een beperking gelegd op het gedeelte van het gebouw dat hoger dan 4 meter reikt, namelijk 50 m². Evenals de andere nieuwe gebouwen wordt oo dit gebouw voorzien van een kap met een dakhelling van 40° tot 50°, of (gedeeltelijk) met een plat dak met sedumbedekking.

3.2.6 Berging/fietsenstalling (6)

Naast de inrit naar het plangebied wordt een gezamenlijke berging/fietsenstalling gerealiseerd. Dit gebouw krijgt een oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,25 meter.

3.2.7 Afwijking planvorming

Het plan voor het Watertorenkwartier is nog volop in voorbereiding. Hoewel het de nadrukkelijke wens van de initiatiefnemer is om een woning in de kop van de watertoren te realiseren, is de financiële haalbaarheid hiervan nog niet volledig duidelijk. Om enig flexibiliteit in het plan te behouden, is in de planregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee het mogelijk is het gebouw van de gemeenschapsruimte als woning te gebruiken. De kop van de watertoren zou dan als gemeenschapsruimte kunnen worden ingericht. Belangrijke voorwaarde bij toepassing van de afwijkingsmogelijkheid is dat het totaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan zes.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeersgeneratie

Het toevoegen van maximaal zes woningen aan het plangebied heeft invloed op het verkeer. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de kencijfers die volgen uit de online CROW-module "Toekomstbestendig parkeren" (versie 1 december 2018).

De gemeente Culemborg is te kenmerken als een 'matig stedelijk' gebied. Het plangebied is onderdeel van de schil rondom het centrum. Uit onderstaande tabel volgt de verkeersgeneratie in het geval de nieuwe woningen alle als vrijstaande woningen worden gebouwd. Indien er sprake is nieuwe, aaneengebouwde woningen, dan zal de verkeersgeneratie afnemen. De woningen in het pompgebouw worden gezien als twee-onder-een-kap-woningen.

type	aantal	kengetal	verkeersgeneratie
vrijstaand	4	8,0 mvt/etm/won	32,0 mvt/etm
twee-onder-een-kap	2	7,6 mvt/etm/won	15,2 mvt/etm
totaal	6	-	47,2 mvt/etm

De gemiddelde verkeersgeneratie van het plan per weekdag bedraagt 47,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

3.3.2 Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten via een inrit vanaf de Rijksstraatweg, gelegen aan de noordzijde van het perceel met de dienstwoning. Deze inrit blijft behouden en zal voor de ontsluiting van de nieuwe woningen dienen. Gezien de relatief beperkte verkeersgeneratie is dit verkeerskundig aanvaardbaar.

3.3.3 Parkeren

Voor een goed functioneren van het plangebied en het voorkomen van overlast voor de omgeving is het noodzakelijk voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Zoals in paragraaf 1.3.2 aangegeven bevat het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen" de te hanteren parkeernormen voor de gemeente Culemborg. Voor voorliggend bestemmingsplan wordt echter afgeweken van deze parkeernormen, zie memo opgenomen in bijlage 2. Als er parkeerproblemen ontstaan, dan dient van de eigenaar dit op te lossen, door bijvoorbeeld toch parkeervoorzieningen in het binnen gebied aan te

leggen. Door de aankoop van extra gronden van Vitens door de eigenaar is er meer ruimte beschikbaar.

Voor de in voorliggend plan opgenomen functies volstaat het totaal van zeven parkeerplaatsen, omdat:

- beperkt autogebruik past bij het duurzame karakter van de wijk Lanxmeer, waarvan het Watertorenkwartier onderdeel gaat vormen;
- gebruik gemaakt kan worden van de centrale parkeervoorzieningen in de wijk Lanxmeer (zonnedakparkeerterrein aan de Hendrick Marsmanstraat);
- het vanaf verkeerskundig oogpunt wenselijk is het aantal verkeersbewegingen van en naar de Rijksstraatweg te beperken;
- volstaan kan worden met één parkeerplaats per woning plus één voor de woonbuurt Watertorenkwartier.

Het stedenbouwkundig plan bevat de aanleg van acht haaksparkeerplaatsen naast de inrit naar het plangebied. Daarmee wordt aan de norm van zeven parkeerplaatsen voldaan.

De aanleg van het benodigde aantal parkeerplaatsen is geborgd door de in artikel 3.4.4 opgenomen verplichting.

3.4 Groen en water

Het is wenselijk het groene karakter van het plangebied zoveel mogelijk te behouden, ondanks de toevoeging van nieuwe gebouwen en een functionele inrichting van het terrein.

In de bestaande situatie is de kastanjeboom richtinggevend. Deze kastanje heeft weliswaar geen monumentale status, maar wel een beeldbepalende en ecologische waarde. Het is wenselijk de bebouwing zodanig te situeren dat de kastanjeboom behouden kan blijven. Het overige opgaande groen is minder behoudenswaardig.

Het nieuwe semi-openbare gebied tussen de woonpercelen krijgt een overwegend groen karakter. Dit wordt verkregen door het aanbrengen van hagen tussen de percelen en het beperken van gesloten verharding. Zo wordt de entree uitgevoerd in verharde rijstroken en worden de parkeerplaatsen voorzien van 'gewapend gras'.
Waar nodig voor privacy worden op de erfgrenzen met het omliggende gebied hoge hagen geplaatst. Daar waar openheid gewenst is, worden de hagen lager.

3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.5.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO_2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- de woningen zullen voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie;
- vanwege de ligging nabij het waterwingebied mag geen koude-/warmteopslag worden toegepast.

3.5.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- zo min mogelijk verharding;
- groene / bruine daken;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO_2, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en inmiddels in werking treden. In de NOVI benoemt het Rijk benoemt 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de maatschappelijke opgaven en de rol van het Rijk in het uitvoeren van deze opgaven. De maatschappelijke opgaven zijn in vier prioriteiten samengevat:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovendien is de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot, waardoor verschillende belangen betreft ruimtelijke ontwikkelingen nu en dan botsen. Hoewel wordt gestreefd het implementeren van de diverse belangen, is dit niet altijd mogelijk. Soms dienen scherpe keuzes gemaakt worden en moeten belangen afgewogen worden. Om dit te bewerkstelligen omvat de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan vóór enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke kwaliteit binnen de kern van Culemborg en draagt daarmee bij aan een goede woon-en leefomgeving in Culemborg. Het initiatief draagt onder meer bij aan de energietransitie en de klimaatadaptieve aanpak

en sluit aan bij het beleid omtrent 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.1.3 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Het plan wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland heeft de status van structuurvisie. In de omgevingsvisie zijn twee hoofddoelen vervat die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Een gezonde economie met een aantrekkelijke vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. De provincie richt zich onder

meer op een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.
Onderhavig plan voorziet in het realiseren van maximaal zes woningen, deels in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarmee wordt invulling gegeven aan de verbetering van de kwaliteit van een bestaande woonvoorziening.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap, een gezonde en veilige leefomgeving, en een robuust bodem- en watersysteem.
Door gebruik te maken van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied hoeft geen inbreuk te worden gedaan op het landschap. Het bouwplan zal worden afgestemd op de huidige woonwensen en geeft invulling aan een gezonde en veilige leefomgeving.

Conclusie
Het plan past binnen de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland (inclusief Actualisatieplan 6, 19 december 2019) (hierna: OVG) stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Woningen
In de OVG is opgenomen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als deze in overeenstemming zijn met een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda, of onder voorwaarden vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda.
Een toetsing van het plan aan de regionale woonagenda is opgenomen in paragraaf 4.3.2.

Waterwingebied
Bij de actualisatie van de beschermingsgebieden voor grondwater is de watertoren in Culemborg buiten het waterwingebied, met bijbehorende zones, komen te liggen. Het ligt daardoor in een koude-warmteopslag vrije zone. Voor dergelijke zones is geen ruimtelijke regelgeving opgenomen in de Omgevingsverordening. Wel moet de initiatiefnemer voldoen aan de milieuhygiënische regels die voor dergelijke gebieden gelden. Dat betekent onder andere dat:

- bodemenergie is verboden, omdat die activiteit risico's voor de grondwaterkwaliteit veroorzaakt.

- open bodemenergiesystemen zijn verboden, omdat de warmtetoevoeging in de grond kan zorgen voor bacteriologische en chemische reacties en doordat het eventuele verontreinigingen kan verplaatsen.
- gesloten systemen zijn verboden, omdat er een soort koelvloeistof in het systeem zit om bevriezing te voorkomen. Als de leiding gaat lekken komt die stof in het grondwater.

Ook gelden er regels voor stoffen die in vloeibare vorm zwaarder zijn dan water maar daar zal hier gezien het gebruik geen sprake van zijn. Daarnaast gelden er regels voor boringen. Van de activiteit moet een melding worden gedaan bij de provincie. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de zones weer.



ZONES BEHORENDE BIJ WATERWINNING

Ter bescherming daarvan zijn diverse regels van toepassing, met een directe werking. Deze regels hoeven dan ook niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd.

- Waterwingebied: het plangebied ligt nabij het waterwingebied. De regels binnen dit gebied (opgenomen in paragraaf 3.2.2 OVG) zijn gericht op het tegengaan van de afname van de kwaliteit van het grondwater. Deze regels zijn echter niet op het plangebied van toepassing.
- Boringsvrije zone (niet afgebeeld): het plangebied ligt in de boringsvrije zone behorende bij het waterwingebied. Om te voorkomen dat er warmte aan de bodem en het grondwater worden onttrokken zijn er binnen de boringsvrije zone regels gesteld aan het uitvoeren van activiteiten in de bodem, zoals het uitvoeren van grond- en funderingswerkzaamheden op een diepte van 3 meter (paragraaf 3.2.4 OVG).
- Koude-warmteopslagvrije zone: ook in dit gebied zijn regels gesteld ter voorkoming van het verlies van warmte in bodem en grondwater (paragraaf 3.2.5 OVG). Voor de

nieuwe woningen mag geen koude-warmteopslag worden toegepast in de bodem.

Onderhavig plan omvat geen van de activiteiten, zoals genoemd in de artikelen behorende bij de zones van het waterwingebied.

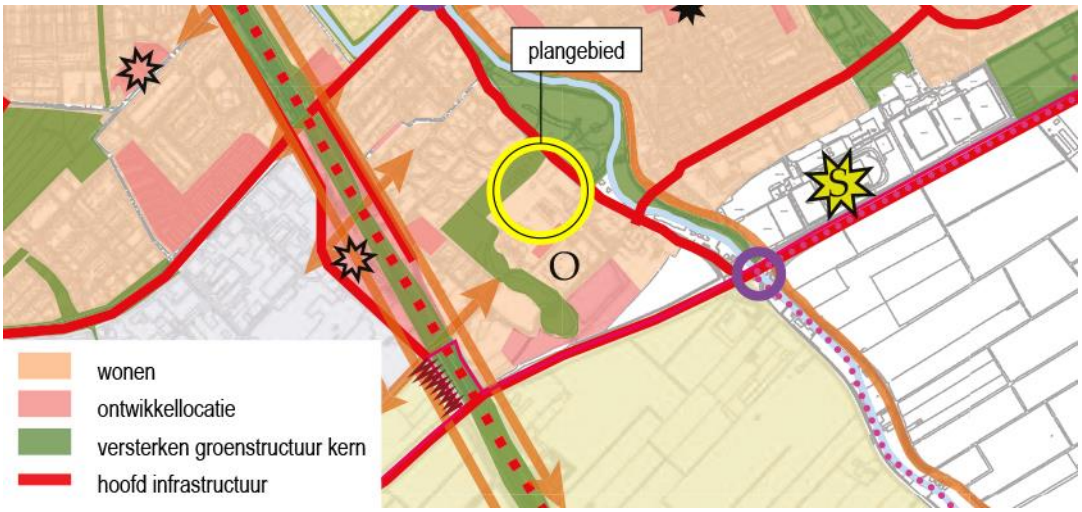
Conclusie
Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Culemborg 2030

In de Structuurvisie Culemborg 2030 is de gemeentelijke visie op het gebied van ruimtelijke ordening opgenomen, met het jaar 2030 als tijdshorizon. De structuurvisie betreft een kaderstellend document voor ruimtelijke plannen.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de structuurvisiekaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE PLANKAART STRUCTUURVISIE

De Structuurvisie maakt onderscheid in bestaande woongebieden en ontwikkelingslocaties (inbreiding en uitbreiding). Het plangebied is onderdeel van een bestaand woongebied en niet als ontwikkelingslocatie aangegeven, omdat deze ten tijde van vaststellen van de structuurvisie nog niet actueel was. Het plangebied grenst aan een bestaande groenstructuur in de kern.

De Structuurvisie gaat niet specifiek in op het behoud van de watertoren. Wel worden het uitvoeren van duurzame projecten en de vergroting van het woningaanbod als kansen gezien. Het plan biedt ruimte aan maximaal zes woningen in een bijzonder vorm en omgeving, hetgeen een vergroting van het woningaanbod betreft. Het plan is bovendien een vorm van inbreiding, hetgeen de voorkeur heeft boven uitbreiding.

4.3.2 Woningbouwbeleid

Woningbehoefte
De gemeente Culemborg vormt met acht andere gemeenten de Regio Rivierenland. In 2020 heeft de Regio het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2020-2030 en de regionale woonagenda vastgesteld. Op basis van lokale woningbehoefteonderzoeken en provinciale prognoses hebben alle gemeenten een woningbouwprogramma opgesteld. Het woningbehoefteonderzoek en Woonvisie van de gemeente Culemborg stammen uit 2016 en 2017. Als we kijken naar de bevolkingsprognose in relatie tot woningbouw in de gemeente Culemborg dan geeft de huishoudensontwikkeling aan wat de behoefte aan het aantal woningen is voor een bepaalde gemeente. Op basis van de bevolkingsprognose 2019 van de provincie zal tot zeker na 2050 de huishoudensontwikkeling van de gemeente Culemborg stijgen.
De woningen in het project Watertorenkwartier maken onderdeel uit van het gemeentelijk Woningbouwprogramma 2020-2030 en zijn derhalve onderdeel van de invulling van de woningbehoefte van Culemborg.

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

Conclusie
Het plan past binnen het regionale woningbouwbeleid.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Tritium Advies uit Arkel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Rijksstraatweg 45a & 45b te Culemborg" (9 juli 2021, nr. 2105/174/CVD-01). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

Tritium Advies concludeert dat:

- zintuiglijk heterogeen verdeeld over de locatie in de bovengrond bijmengingen zijn aangetroffen met puin deeltjes en kooldeeltjes. De bijmengingen zijn aangetroffen vanaf het maaiveld tot globaal diepte van 0,5/0,7 m-mv en plaatselijk tot 1,1/1,5 m-mv.
- uit de analyseresultaten blijkt dat in de zintuiglijk puin en koolashoudende grond plaatselijk licht verontreinigd is met zink, lood, PAK en PCB. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan Barium aangetoond.

- het sterk verhoogde gehalte aan zink in boring B10 niet bevestigd is, in de boringen ter plaatse en direct hieromheen is slechts een licht verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. Het sterk verhoogd gehalte aan zink wordt niet bevestigd, vermoedelijk is sprake van een uitschieter en is geen verder onderzoek noodzakelijk.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Om de invloed van de omliggende inrichten op het plan weer te geven heeft Cauberg Huygen een onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd, rapport: "Watertoren Culemborg; akoestisch onderzoek industrielawaai" (14 april 2022, 06581-52930-08). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 5.

Cauberg Huygen concludeert dat er na uitbreiding van de bedrijfsvoering van Vitens én realisatie van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal Vitens niet beperkt worden in haar exploitatiemogelijkheden door de komst van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Naar aanleiding van het rapport dienen de maatwerkvoorschriften voor het pompstation van Vitens, de inwerkingtreding hiervan is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels (3.4.5).

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan wanneer wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting in paragraaf 3.4.5.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Het plan maakt maximaal zes nieuwe woningen mogelijk, waarmee het aantal personen binnen het plangebied toeneemt. Een beoordeling van het aspect externe veiligheid is derhalve noodzakelijk.

5.1.3.2 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- Plaatsgebonden risico:
  Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6}/jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- Groepsrisico:
  Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag, waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

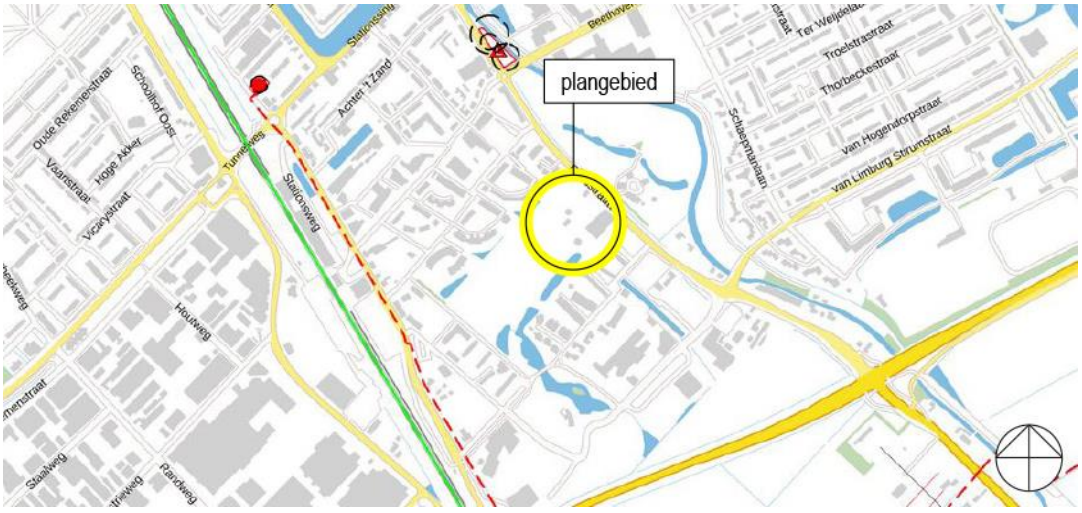
Bron	**Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico**
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of

	3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.1.3.3 Analyse

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart.



UITSNEDE RISICOKAART NEDERLAND

Inrichtingen

Op ruim 250 meter afstand ten noorden van het plangebied ligt een tankstation met lpg-installatie, waarvan de hoeveelheid te verkopen lpg (ook wel: de doorzet) is beperkt tot 999 m³ per jaar. De relevante afstanden vanwege het plaatsgevonden risico (PR10^{-6}/jaar) zijn op de risicokaart aangegeven. Het plangebied ligt daarbuiten.
Het invloedsgebied voor het groepsrisico strekt zich bij de genoemde doorzet uit tot 150 meter vanaf het vulpunt van de lpg-installatie. Het plangebied ligt op grotere afstand en daarmee buiten het invloedsgebied. Er is geen nadere afweging nodig.

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied ligt een aardgastransportleiding waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het betreft:

- *aardgastransportleiding Gasunie (W-527-06)*
  diameter: 8" / werkdruk: 40 bar
  PR10^{-6}/jr: 0 meter / GR-invloedsgebied: 95 meter

De leiding ligt op ruim 300 meter van het plangebied. De afstand is dermate groot dat de leidingen geen invloed hebben op de externe veiligheid in het plangebied.

Transportroutes

Ten zuiden van het plangebied ligt op enige afstand de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch, die opgenomen is in de Regeling basisnet en daarmee onder het Besluit externe veiligheid transportroutes valt. Conform de Regeling bedraagt de PR-contour (10^{-6}/jr) 0 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 4.000 meter.
De werkelijke afstand van het plangebied tot de transportroute bedraagt ruim 400 meter. Het plangebied ligt daarmee binnen het GR-invloedsgebied, maar buiten de meest relevante zone (200 meter) en ook buiten de PR-contour.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

a. de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
b. de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Het plan omvat geen "bijzonder kwetsbare objecten", bestemd voor verminderd zelfredzame personen, binnen het invloedsgebied van de transportroute(s). Het plangebied ligt voorts geheel buiten de invloedsgebieden (1%-letaliteitsgebieden) vanwege een calamiteit met brandbare gassen, gemeten 355 meter vanaf de spoorlijn. Er is daarmee sprake van een 'standaard situatie', waarvoor een eenvoudige verantwoording

volstaat:

- Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
  Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.
- Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
  Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en/of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuwe woningen voldoen aan deze voorwaarden.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van het Bevt is de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om hierover een advies uit te brengen. De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 2 september 202 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor bovenstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

De transportroute heeft beperkt invloed op de externe veiligheid in het plangebied. Deze invloed neemt echter niet toe als gevolg van onderhavig plan.

5.1.3.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe woningen en daarmee nieuwe geurgevoelige objecten. In de directe omgevings ligt de Stadsboerderij Caetshage (adres Caetshage 1), waar een beperkt aantal dieren wordt gehouden, te weten:

- 150 kippen;
- 8 schapen;
- 4 varkens.

De bestaande woning op adres Rijksstraatweg 45 staat dichterbij het veehouderijbedrijf, waardoor de nieuwe woningen geen nadere belemmering voor de uitoefening van het bedrijf zullen vormen.

De afstand van het deel van het plangebied waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd tot het bouwvlak van de stadsboerderij bedraagt circa 80 meter. Gezien het beperkte aantal dieren zal er ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat zijn met betrekking tot het aspect geur veehouderijen.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Rijksstraatweg en ook binnen de geluidszone langs de spoorlijn Culemborg-Geldermalsen. Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Watertoren Culemborg; akoestisch onderzoek wegverkeer- en spoorweglawaai" (26 mei 2020, nr. 06581-52930-03). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat:

- de voorkeurgrenswaarde ten gevolge van het railverkeer niet wordt overschreden.
- de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksstraatweg wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 52 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- ten gevolge van wegverkeer op de omliggende 30 km/u wegen geen sprake is van een verhoogde geluidbelasting.
- cumulatie niet aan de orde is, omdat de voorkeurswaarde niet vanwege meerdere bronnen worden overschreden en er daarom geen sprake van samenloop van geluidbronnen.
- bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot onder de voorkeursgrenswaarden niet doelmatig zijn.
- alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel.

Cauberg Huygen adviseert om een hogere waarde vanwege van het wegverkeer op de Rijksstraatweg aan te vragen: 52 dB. Daarbij is het voor de (nieuwbouw)woningen met een hogere waarde het noodzakelijk om een aanvullend onderzoek naar de gevel geluidwering uit te voeren en te toetsen aan de eisen conform artikel 3.1 t/m 3.3 uit het Bouwbesluit.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.
Onderhavig plan omvat zes woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante rekenpunt 21751 (Rijksstraatweg 45).

categorie	grenswaarde	2018	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO_2	40 µg/m³	20,2	18,0	10,1
jaargemiddelde concentratie PM_{10}	40 µg/m³	20,3	18,8	15,5
jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5}$	25 µg/m³	12,6	11,3	8,6
overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM_{10}	35	8,0	6,7	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Analyse

Binnen een afstand van 1 kilometer rondom het plangebied ligt uitsluitend de stadsboerderij Caetshage (Caetshage 1). Uit paragraaf 5.1.4 volgt dat het aantal gehouden dieren zeer beperkt is. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er geen gevaar is voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn echter geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geitenhouderijen.

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse
Het plangebied ligt op minder dan 50 meter van een boomgaard met hoogstamfruit. De boomgaard is onderdeel van de Stadsboerderij Caetshage en wordt biologisch beheerd. Er worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt die invloed hebben op de volksgezondheid. Bijlage 6 bevat het Bio-Certificaat van het bedrijf.
Aanvullend wordt opgemerkt dat het niet aannemelijk is dat in de toekomst wordt omgeschakeld naar teelt waarbij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden, omdat de boomgaard in de beschermingszone van het waterwingebied ligt.

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen
De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse
De afstand tot de dichtstbijzijnde hoogspanningsverbinding (50 kV) bedraagt 630 meter. Het relevante magneetveld van strekt zicht uit tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding. Het plangebied ligt daarmee buiten het relevante magneetveld. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.7.5 Conclusie
Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding
Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.8.2 Analyse

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.8.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

De bescherming van archeologische waarden is opgenomen in het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Archeologie", zie paragraaf 1.3.3. Middels dubbelbestemmingen wordt een archeologisch onderzoek verplicht voorafgaand aan bodemingrepen van bepaalde omvang.

Ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Binnen deze bestemming is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlakte van meer dan 1.000 m². Ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied geldt geen dubbelbestemming, wat betekent dat dat deel van het plangebied is vrijgegeven.

De oppervlakte van het plangebied dat binnen de genoemde archeologische dubbelbestemming valt bedraagt circa 1.500 m². Het is niet aannemelijk dat binnen dit gebied meer dan 1.000 m² tot een diepte van meer dan 30 cm wordt vergraven. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet nodig.

De regels van het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Archeologie" blijven van toepassing na inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan. Daarmee blijven eventuele archeologische waarden in voldoende mate beschermd.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

De watertoren en het pompgebouw zijn cultuurhistorisch waardevol, maar zijn niet aangeduid als monument. Het behoud van beide gebouwen is wenselijk, omdat die inzicht geven in de geschiedenis van de plek. De watertoren is daarnaast een herkenningspunt voor Culemborg.

De gebouwen hebben hun oorspronkelijke functie verloren. Door het nieuwe gebruik voor wonen is er de mogelijkheid te investeren in het behoud van de gebouwen.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Gelderland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie.

In bijlage 7 is een stikstofdepositie-onderzoek opgenomen. Daaruit volgt dat het plan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In het kader van het plan is dan ook geen vergunning conform de Wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming

Viridis uit Culemborg heeft een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermende soorten in het plangebied: rapport "Quicksan Wet natuurbescherming Watertoren te Culemborg" (29 januari 2020). Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bijgevoegd.

Viridus concludeert dat bepaalde beschermde soorten gebruik maken van het plangebied en andere beschermde soorten mogelijk gebruik maken van het gebied. Viridis doet de aanbeveling om:

- mitigerende maatregelen te nemen ten aanzien van algemene broedvogels;
- vervolgonderzoek uit te voeren naar vleermuizen, huismus, gierzwaluw en kerkuil.

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

Viridis concludeert het volgende:

- Er zijn verblijfsplaatsen van vleermuizen aangetroffen in het pompgebouw. Door de voorgenomen werkzaamheden zullen de verblijfsplaatsen verloren gaan. Het uitvoeren

van mitigerende maatregelen is noodzakelijk al of niet in combinatie met een aanvraag tot ontheffing van de Wet natuurbescherming.
- Er zijn geen nestplaatsen van broedvogels aangetroffen. Omdat er wel vogels in het gebied zijn aantroffen wordt geadviseerd om mitigerende maatregelen te treffen, die negatieve effecten voorkomen of verzachten.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden
Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie
Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

De verschillende overheidslagen hebben hun waterbeleid vastgelegd in diverse beleidsdocumenten. De algemene strekking met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen betreft:

- het scheiden van het schone hemelwater en het vuile afvalwater;
- het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein, of middels een gezamenlijke voorziening heeft de voorkeur boven afvoer via het oppervlaktewater.

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een kleibodem. De waterdoorlatendheid is slecht.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en op de direct aangrenzende percelen is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.3 Grondwater

In het rivierengebied is de grondwaterstand vergelijkbaar met die van het zomerpeil binnen het peilvak waarbinnen het plangebied ligt. Ter plaatse is dat het peilvak Lek & Linge 056. Het zomerpeil bedraagt 0,9 m +NAP. Het maaiveld van het plangebied ligt op een hoogte van 2,5 m +NAP. Het grondwater ligt daarmee op circa 1,6 m -mv.

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Zoals aangegeven ligt het plangebied nabij een gebied waar waterwinning plaatsvindt. Dit legt enkele beperkingen op aan het gebruik van het plangebied. In paragraaf 4.2.2 is het plan aan de eisen met betrekking tot het waterwingebied getoetst.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de bestaande en nieuwe verharde oppervlakken en berekende af- en toename.

onderdeel	bestaand	nieuw	af-/toename
gebouwen	258 m²	723 m²	+ 465 m²
verhard terrein	585 m²	215 m²	– 370 m²
totaal verharding	843 m²	938 m²	+ 95 m²

De toename van de totale verharding bedraagt per saldo slechts 95 m².

5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

De toename van het verhard oppervlak bedraagt minder dan 500 m². Het waterschap eist dan geen compenserende maatregelen voor de waterberging. Desondanks is het wenselijk om de verwerking van het hemelwater goed in te richten, ter voorkoming van 'natte voeten'.

Gebouwen

Voor de bestaande gebouwen blijft de verwerking van het hemelwater onveranderd.
Er komt 465 m² aan nieuwe gebouwen bij. Voor het berekenen van de bergingscapaciteit van het hemelwater vanaf de daken moet worden uitgegaan van een maatgevende bui waarbij 436 m³ water per hectare valt (T=10+10%). Voor de toevoeging van het bebouwde oppervlak bedraagt de bergingscapaciteit (465 x 436 / 10.000 =) 20,3 m³. Deze bergingsopgave kan worden verkleind door het toepassen van sedumdaken.

Verharde terreinen

De bestaande verhardingen worden geheel verwijderd. De nieuwe verhardingen worden uitgevoerd door hergebruik van de bestaande klinkers. Door het plaatsen van afstandhouders tussen de klinkers wordt de verharding waterpasserend.

5.3.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij de inrichting van het terrein is het uitgangspunt om het regenwater dat zowel op de onverharde, open verharde en gesloten verharde delen te laten infiltreren in de bodem op eigen terrein. Hierdoor kan het water uiteindelijk in het grondwater worden opgenomen.

Met het afkoppelen van de HWA en het zichtbaar uit laten vloeien in het terrein, krijgt de verwerking van hemelwater een educatieve uitstraling en wordt het duurzaam omgaan met regenwater. De open verharding van het gewapende grasveld vergroot de verdamping van het regenwater en draagt bij aan de vermindering van hittestress op de locatie. Mocht uit nader onderzoek blijken dat de doorlatendheid van de bodem door de samenstelling en opbouw van de grond een beperking of vertraging met zich meebrengt, dan kunnen de cunnetten voor de verharding en funderingslagen voor het gewapende grasveld dusdanig worden opgebouwd dat deze als buffering of vertragende massa gaan functioneren. Het dak van de fietsenstalling vraagt om een groene uitstraling, waardoor het beeld vanuit de Watertoren en woningen een duurzaam en aantrekkelijke uitstraling krijgt.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Rijksstraatweg geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

5.3.7 Waterschap

In het kader van dit bestemmingsplan is een digitale watertoets uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 10. Hieruit volgt dat het Waterschap positief adviseert over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (bergen van hemelwater, afvoer middels riolering). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.3.1 Overleg met omwonenden

Er is overleg geweest met omwonenden. De omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de ontwikkeling. De contactmomenten zijn weergegeven in bijlage 11. Om de buurt te informeren is er een website opgezet. Voor de verslagen van informatieavonden en een beantwoording van de meest gestelde vragen kunt u www.watertorenkwartierculemborg.com raadplegen.

6.3.2 Overleg met overheidsinstanties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren. De reacties zijn gebundeld in een nota van beantwoording vooroverleg (Bijlage 12).

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.
Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3 Algemene regels
Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)
In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Wonen (artikel 3)
Het gehele plangebied is in de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn maximaal 6 woningen toegestaan. De woningen moeten worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken. Tevens zijn maximale goot- en bouwhoogten opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)
In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 5)
Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)
In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels (artikel 7)
In dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Overige regels (artikel 9)
In dit artikel worden de regels van het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Archeologie" van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 11)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 februari 2022 tot en met 15 maart 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode waren belanghebbenden in de gelegenheid om hun zienswijzen in te dienen. Er zijn drie zienswijzen binnen deze termijn binnengekomen bij de gemeente Culemborg. Deze zienswijzen en de beantwoording hiervan kunt u vinden in bijlage 13.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Rapport kavelpaspoort

Bijlage 2 Memo parkeren

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek verkeerslawaai incl ontwerpbesluit Hogere grenswaarden

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 6 Bio-certificaat boomgaard

Bijlage 7 Stikstofdepositie-onderzoek

Bijlage 8 Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 9 Vervolgonderzoek soortenbescherming

Bijlage 10 Digitale watertoets

Bijlage 11 Communicatiemomenten

Bijlage 12 Nota van beantwoording vooroverleg

Bijlage 13 Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke aanpassingen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Watertorenkwartier Culemborg met identificatienummer NL.IMRO.0216.BPWATERTOREN-VG01 van de gemeente Culemborg;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwd
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de bouwperceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

1.6 aan-huis-verbonden beroep
de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede een beroep op het terrein van persoonlijke verzorging, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

1.7 afhankelijke woonruimte
een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.8 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 bestaande situatie

1. ten aanzien van bebouwing:
   bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
2. ten aanzien van gebruik:
   het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw

een vergroting van de begane grondlaag, bestaande uit één bouwlaag, welke al dan niet aan een woning gebouwd is of wordt en geen directe verbinding heeft met de woning;

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 detailhandel

verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 gemeenschapsruimte

een in een gebouw aanwezig zijnde ruimte die beschikbaar is voor een maatschappelijke functie;

1.24 halfvrijstaande bebouwing

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelsgrens zijn gebouwd en aan de andere zijde niet;

1.25 hoofdgebouw

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.26 mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan één of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is/zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.27 ondergeschikte functie
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.28 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.29 raamprostitutie
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

1.30 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 straatprostitutie
het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.32 stedenbouwkundig beeld
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.33 twee-aaneen
bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen;

1.34 verbeelding
de als zodanig gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit één blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven;

1.35 vrijstaand(e bebouwing)
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de bouwperceelsgrens;

1.36 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren)

2.8 de ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de onderkant van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk, inclusief bijbehorende grond- en funderingswerkzaamheden

2.9 het peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de maaiveldhoogte ter plaatse van het pompgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen;
c. tuinen, erven en verharding;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschapswaarden': de instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': een gemeenschapsruimte;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': een bed & breakfastvoorziening;
g. verkeers- en parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
c. Het aantal gebouwen dat gekoppeld mag worden aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren' mag niet meer bedragen dan 1;
d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gelden de volgende regels:
    1. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m², waarbij de uitvoering van een gekoppelde uitbreiding wordt uitgevoerd met aandacht voor de visuele scheiding van de toren, dit dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het kwaliteitsteam;
    2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;

3. 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 dus geen gebruik geworden gemaakt van de 10% afwijkingsregels uit het beleid van de gemeente Culemborg;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 mag tot 3 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren' de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 4,5 meter;
5. de gebouwdelen hoger dan 4 meter, buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren', mogen gezamenlijk niet meer bedragen dan 50 m²;
6. de gebouwen dienen afgedekt te worden met een plat dak.

e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' gelden de volgende regels:
   1. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
   2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
   3. het gebouw wordt afgedekt met een kap met een dakhelling van niet minder dan 40° en niet meer dan 50°.

f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' gelden de volgende regels:
   1. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
   2. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
   3. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter;
   4. de gezamenlijke oppervlakte van de delen van het gebouw hoger dan 2,5 meter mag niet meer bedragen dan 50 m²;
   5. maximaal 60 m² van de onder 1 bedoelde delen van de gebouwen worden afgedekt met platte daken; de overige delen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van niet minder dan 40° en niet meer dan 50°;
   6. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m³.

g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' gelden de volgende regels:
   1. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 240 m²;
   2. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
   3. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
   4. de gezamenlijke oppervlakte van de delen van de gebouwen hoger dan 2,5 meter mag niet meer bedragen dan 150 m²;

5. maximaal 60 m² van de onder 4 bedoelde delen van de gebouwen worden afgedekt met platte daken; de overige delen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van niet minder dan 40° en niet meer dan 50°;
6. bij twee woningen mag de inhoud van elke woning niet meer bedragen dan 750 m³.

h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' geldt de volgende regel:
   1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschapswaarden' zijn geen bouwwerken toegestaan.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschapswaarden' mag niet meer bedragen dan 4 meter.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is een glijbaan met een hoogte van maximaal 11 meter toegestaan, waarbij de uitvoering voldoende ondergeschikt is aan de karakteristiek van de watertoren en in afstemming is met het kwaliteitsteam waarin de ontwikkeling van de hieromheen gelegen kavels worden meegenomen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de in 3.1 onder d bedoelde landschappelijke waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².
b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
c. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep.
d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.4.2 Bed & breakfast

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is de uitoefening van een bed & breakfastvoorziening, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

a. ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening mogen maximaal 4 slaapplaatsen worden gerealiseerd in maximaal 2 kamers;
b. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

3.4.3 Gemeenschapsruimte

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is de uitoefening van een gemeenschapsruimte toegestaan, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

a. de oppervlakte van de gemeenschapsruimte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
b. het gebruik van de gemeenschapsruimte is gerelateerd aan de wijk 'Lanxmeer';
c. commerciële uitbating is niet toegestaan.

3.4.4 Verplichting parkeervoorzieningen

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van de in 3.1 bedoelde functies, zonder aanleg en instandhouding van ten minste zeven parkeerplaatsen binnen deze bestemming.

3.4.5 Verplichting geluid

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt gerekend het in gebruik nemen van de in 3.1 bedoelde functies, zonder dat de aangepaste maatwerkvoorschriften van het pompstation van Vitens in werking zijn getreden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.4 onder a sub 1 voor het gebruik van de woning voor een aan-huis-verbonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 90 m², met dien verstande dat:

a. de omvang van de activiteit niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing mag bedragen;
b. het bepaalde in 3.4 van overeenkomstige toepassing is.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1’ een zelfstandige woonbestemming te realiseren naast de woning indien bewoning van de toren niet gerealiseerd wordt met dien verstande dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 meter;
c. daken boven een bouwhoogte van 4 meter dienen te worden afgedekt met een kap met een dakhelling van niet minder dan 40° en niet meer dan 50°, de kap dient haaks op het pompgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geplaatst te worden;
d. platte daken onder de bouwhoogte van 4 meter dienen te worden uitgevoerd met een groen en/of sedumdak;
e. de oppervlakte per bouwlaag van de delen van de gebouwen hoger dan 2,5 meter mag niet meer bedragen dan 50 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Afwijkende maatvoering

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in deze regels gegeven voorschriften ten aanzien van:

a. goot- en bouwhoogte;
b. oppervlakte;
c. inhoud;
d. afstanden;
e. afdekking van gebouwen;

zijn de bestaande maten, hellingen, dan wel afstanden eveneens toegestaan.

5.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is toegestaan als onderbouw onder gebouwen tot een diepte van maximaal 3 meter onder maaiveld.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de waterwinning en de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.
b. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de andere, expliciet aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van de in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages en oppervlakken tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen, percentages en oppervlakken;
b. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. van de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ zal bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter zal bedragen;
d. van bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak zal bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

8.2 Voorwaarden

a. De in 8.1 bedoelde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien hierdoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig wordt aangetast.
b. Er zal sprake zijn van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang indien:

1. de bebouwingskarakteristiek (vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd) wordt aangetast;
2. de karakteristiek van de open ruimte wordt aangetast;
3. de historische of stedenbouwkundige betekenis van bebouwing wordt aangetast.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Van toepassing verklaring

De regels deel uitmakende van het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Archeologie" (NL.IMRO.0216.BPArcheologie-VG01), vastgesteld op 19 december 2019, zijn mede van toepassing op dit plan en dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Watertorenkwartier Culemborg'

BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL