BOPA

Ruimtelijke onderbouwing Houtvijver

158 woningen Parallelweg Oost 12, Culemborg

gijsbert gebiedsontwikkeling

Deventer, 20 oktober 2026

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Begrenzing projectgebied 3
1.3 Planologisch kader 4
1.4 Leeswijzer 4

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving initiatief **5**
2.1 Huidige situatie 5
2.2 Toekomstige situatie 5

Hoofdstuk 3 Beleidskader **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **20**
4.1 m.e.r.-beoordeling 18
4.2 Duurzaamheid 18
4.3 Gezondheid 19
4.4 Natuur 19
4.5 Luchtkwaliteit 24
4.6 Geluid 23
4.7 Geur 24
4.8 Omgevingsveiligheid 26
4.9 Trilling 27
4.10 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 28
4.11 Bodem 29
4.12 Water 30
4.13 Omgevingsdialoog 30

Hoofdstuk 5 Financieel-economische uitvoerbaarheid **31**
5.1 Wettelijke kaders 31
5.2 Toetsing 31

Bijlagen **32**

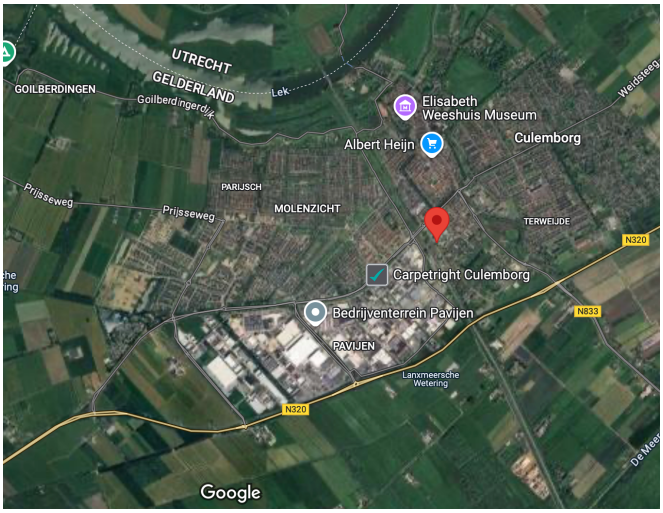
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Eigenaar van gronden Parallelweg Oost 12 in Culemborg wil 76 studentenwoningen, 73 appartementen en 9 eengezinswoningen tezamen 158 woningen realiseren. Het geldende Omgevingsplan staat deze ontwikkeling, genoemd 'het project' niet toe. Medewerking aan het voornemen kan worden verleend wanneer dit wordt beschouwd als verzoek om een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit. Woningbouw op deze locatie sluit niet aan bij de functie ter plaatse, en is op basis van het (tijdelijk) omgevingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt van het omgevingsplan afgeweken middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

1.2 Begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Parallelweg Oost 12 in Culemborg. Het is onderdeel van een terrein dat naast de bestaand bestemde woning als groenvoorziening is ingericht



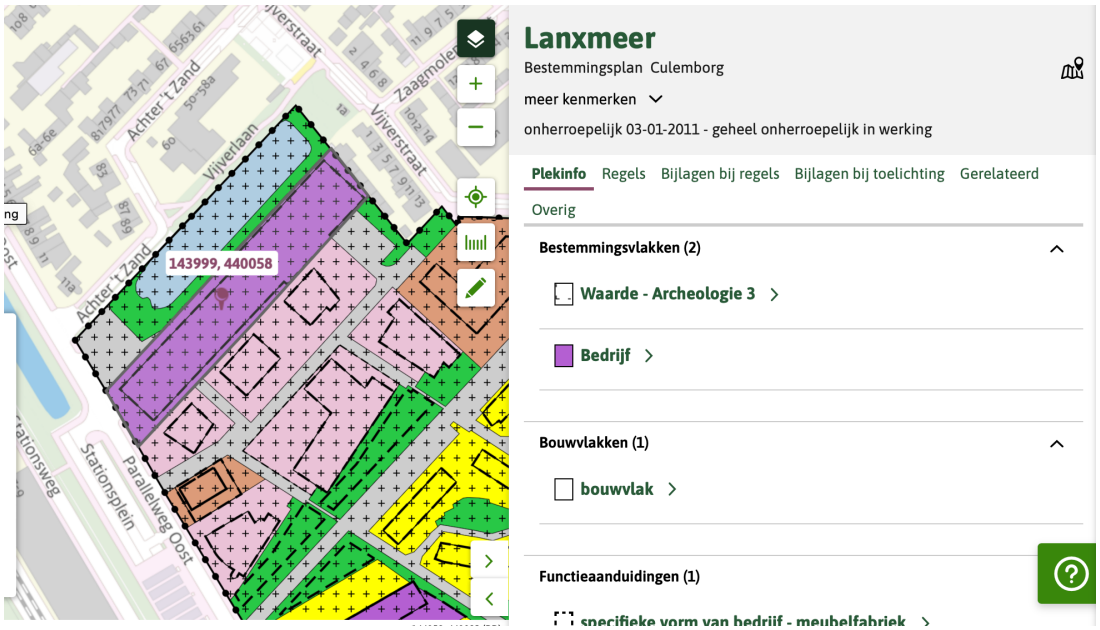
Figuur: ligging projectgebied



Figuur: begrenzing projectgebied (Klunder architecten)

1.3 Planologisch kader

Voor het projectgebied geldt, voor zover relevant, de regeling uit het Omgevingsplan gemeente Culemborg. Omdat hierin geen bijzondere regeling voor het projectgebied is opgenomen geldt de regeling uit het bestemmingsplan Lanxmeer als omgevingsplan.



Figuur: extract bestemmingplan Lanxmeer

Bestemmingsplan Lanxmeer
Het bestemmingsplan Lanxmeer geeft het projectgebied de bestemming Water, Groen, Verkeer-Verblijfsgebied, Bedrijf met specifieke aanduiding ‘meubelfabriek’, Kantoor en Waarde-Archeolgie 3. Het project is hierin niet toegestaan. De bouwhoogten in Bedrijf mogen maximaal 9 en 6 meter bedragen voor nok- respectievelijk goot. De bouwhoogten in de Kantoor mogen 15 respectievelijk 12 meter bedragen voor nok en goot. Voor het overige zijn voor het projectgebied regelingen opgenomen in het ‘Omgevingsplan Gemeente Culemborg’, ‘Paraplubestemmingsplan Wonen’, ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’ en het ‘Paraplubestemmingsplan Parkeernormen’.

Met het project worden 158 woningen gerealiseerd en dit is op basis van de regelingen in voornoemde bestemmingsplannen niet toegestaan. Deze bestemmingsplannen bevatten ook geen regel op basis waarvan kan worden meegewerkt aan het project.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding van hoofdstuk 1, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en het initiatief gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleidskader. Hier wordt het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu-. In hoofdstuk 5 wordt de financieel economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie doet het projectgebied dienst als gemengd gebied voor bedrijf, kantoor, wegen, parkeren, water en groen. Er is ook bebouwing ten dienste van een meubelmakerij aanwezig.







Figuren: aanzichten vanaf zuidwest, oost en noord

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie worden in het projectgebied 76 studentenwoningen, 73 appartementen en 9 eengezinswoningen gebouwd. Ook wordt er ongeveer 1.600 m2 verharding aangelegd. Op de figuren op de volgende pagina wordt dat verduidelijkt.



Figuur: plattegrond project (bron: Klunder Architecten)



Figuur: verdeling van de blokken (bron: Klunder Architecten)

Het project wordt gerealiseerd in de stationsomgeving en voorziet voor een groot deel in de Culemborgse woningbouwopgave. Er bestaat een gevarieerd woonprogramma dat aansluit op de woningvraag met de nadruk op 1-2 persoons huishoudens.
Voor de stad zal met deze ontwikkeling een sterkere verbinding tot stand brengen tussen Oost en West Culemborg. De nieuwe wijk moet een schakel worden tussen beide zijden van de stad.

Er ontstaat een levendige nieuwe stadswijk met een eigen identiteit waarin ontmoeten, samen leven, samen delen wordt gestimuleerd. Op deze manier maken bewoners als vanzelf meer duurzame keuzes voor hun bewegingen. Te voet naar het station of met de fiets naar andere plekken in Culemborg.
Bij de bouw worden vormen mogelijkheden van collectiviteit (bijv. gezamenlijke binnentuinen, collectieve energievoorziening en deelmobiliteit) een belangrijk uitgangspunt.



Figuur: nieuwe situatie blok A



Figuur: nieuwe situatie blok B



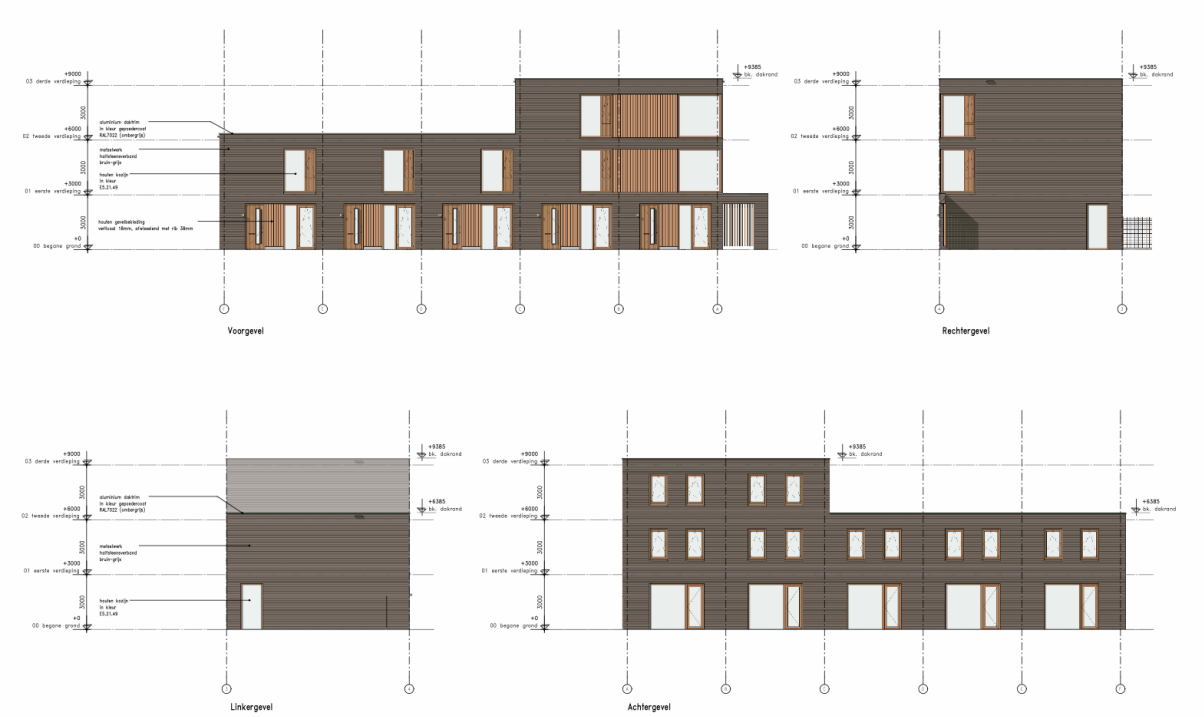
Figuur: nieuwe situatie blok C en D



Figuur: nieuwe situatie blok E



Figuur: nieuwe situatie blok F



Figuur: nieuwe situatie blok G

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.
Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

3. Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen project waarin project 158 woningen worden gerealiseerd, geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI. Het project is voor wat betreft de NOVI uitvoerbaar.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."
Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

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

Nieuwe Stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Vanaf twaalf woningen

'In beginsel' is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Toetsing

In voorliggend project worden 158 woonruimten gerealiseerd op gronden die tezamen een gemengde functie voor kantoor, bedrijf, water en groen bezitten. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling behoeft te worden aangetoond.

Op basis van de woondeal die de gemeente Culemborg met de minister heeft gesloten blijkt dat Culemborg in de stationsomgeving 1.895 woningen moet realiseren en dat de bouw in 2025 aanvangt. Hierbinnen bestaat een vraag is naar levensloopgeschikte- en betaalbare woonruimte. Hierin wordt met 158 woningen voorzien. Vanwege de ligging direct naast het station Culemborg kan de huisvesting ook gebruikt worden voor jongeren die buiten Culemborg studeren, maar hier wel willen blijven wonen.

Geconcludeerd wordt dat met het initiatief, binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voorzien in een behoefte aan woningen. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende project.

3.1.3 Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.
De agenda kent drie kerndoelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Toetsing
Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van 158. Hiermee wordt invulling gegeven aan het kerndoel om meer woningen voor o.a. ouderen en jongeren te realiseren, op een goed bereikbare plek en op relatief korte afstand van voorzieningen. De woningen vallen voldoen voor wat betreft betaalbaarheid aan de minimale eis. Hiermee wordt voldaan aan de landelijke doelstelling om tenminste twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar te laten zijn voor mensen met een lager en middeninkomen. Uiteraard levert het initiatief een bijdrage aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermings-gebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.



Figuur: gebiedsaanduidingen

Het projectgebied is in de verordening met boven weergegeven gebiedsaanwijzingen aangeduid. Het ligt hiermee niet in een gebied met specifiek beschermde waarden waarvoor op grond van de omgevingsverordening regels zijn gesteld, zoals Gelders Natuur Netwerk, Groene Ontwikkelingszone, molenbiotoop, waterwingebied of drinkwaterreserveringsgebied.

In de Omgevingsverordening is een instructieregel ten aanzien van klimaatadaptie opgenomen. Voor zover een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Op basis van de klimaatatlas gemeente Culemborg is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen op het projectgebied als gevolg van klimaatverandering.

Wateroverlast
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het projectgebied ten westen van de watervoorziening sprake is van plasvorming na een korte extreem hevige buien. Bij langdurige extreme regen valt de plasvorming mee. Deze plassen verdwijnen echter binnen afzienbare tijd (< 6uur). Dit komt door de waterdoorlatendheid van de grond.

Hittestress
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op het projectgebied nu gedeeltelijk koeler is dan ter plaatse van omliggende bebouwing. Na realisatie van de woningen zal de temperatuur logischerwijs op een min of meer vergelijkbaar niveau komen met het omliggende bebouwde gebied. Door toevoeging van groen in de vorm van gras en bomen op de locatie zal de hittestress in de openbare ruimte iets minder worden ervaren. Voor de beoogde woningen geldt dat deze goed geïsoleerd worden conform de huidige eisen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.

Droogte
De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft op de locatie sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het voornemen om het hemelwater binnen de locatie te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater langer in het gebied zelf aanwezig. Het projectgebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.

Overstroming
De kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de locatie liggen. De locatie zelf kent een gemiddelde hoogte van het maaiveld. In het geval van een overstroming met een kans van 1:140 jaar zal deze vooral merkbaar zijn rondom de haven van Culemborg. De overstromingskans is echter klein

Toetsing

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat bij het voorliggend initiatief voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Er worden maatregelen getroffen in de vorm van toevoegen van groen en infiltratie van hemelwater. Verder hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Culemborg

Culemborg is al meer dan 700 jaar op reis. Het is ónze reis en we blijven onderweg. In de visie worden vragen gesteld als: Wat neem jij mee op deze reis? En wat is de bestemming, hoe ziet Culemborg eruit in jouw toekomst? Welke normen en waarden moet onze stad hebben? Dat is de rode draad van deze eerste Omgevingsvisie voor Culemborg. De Omgevingsvisie gaat over de opgaven waar de gemeente met inwoners de komende jaren aan willen werken. Het geeft geen blauwdruk over hóe er dat gebeurt. De Omgevingsvisie gaat over de hoofdlijnen waarlangs dat kan en schetst de kaders waarbinnen de gemeenteraad, inwoners, ondernemers en organisaties in de toekomst afwegingen voor het gebruik van de schaarse ruimte kunnen maken. Zo zet de Culemborgse gemeenschap de reis voort naar een nog mooiere stad.

De Omgevingsvisie beschrijft de kenmerken en kwaliteiten van Culemborg en gaat in op trends en ontwikkelingen die op de gemeente af gaan komen. Op basis van deze analyse en de uitgebreide participatie gedurende het proces om te komen tot deze Omgevingsvisie is per thema bepaald wat de ambities zijn en welke keuzes worden gemaakt om ook in de toekomst een leefbare gemeente te zijn en negatieve effecten te voorkomen. De begrippen uit het kompas (meervoudig duurzaam, verbindend en innovatie/proeftuinen) zijn in lijn met de beginselen en vormen in alle keuzes een rode draad.

Deze beginselen beschermen de fysieke leefomgeving tegen onevenredig nadelige gevolgen van activiteiten en komen uit het milieurecht zoals dat voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt. We gebruiken deze beginselen om te bepalen welke regels we in het Omgevingsplan gaan stellen. De doorvertaling van de beginselen vindt dus plaats bij de uitwerking en vertaling van het Omgevingsvisiebeleid in een Omgevingsplan.

Voor de uitwerking van doelen naar concrete uitvoering zijn drie instrumenten uit de Omgevingswet beschikbaar:

- Omgevingsprogramma

Een programma is een verdere uitwerking van de ambities van de Omgevingsvisie. Programma's kunnen thematisch en gebiedsgericht worden opgepakt. Een programma geeft aan wat de keuzes concreet betekenen voor een bepaald gebied of hoe we concreet willen omgaan met een bepaald thema. Een programma kan vervolgens meerdere projecten of maatregelen bevatten om hier uitvoering aan te geven.

- Omgevingsplan

Onder de Omgevingswet heeft elke gemeente één omgevingsplan voor haar grondgebied. Dit is het juridisch bindend plan voor elke inwoner van de gemeente. Het Omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het Omgevingsplan heeft betrekking op alle onderdelen van de fysieke leefomgeving en is daarmee breder dan alleen regels op het gebied van ruimtelijke ordening (zoals bij de voormalige bestemmingsplannen het geval was).

- Omgevingsvergunningen

De Omgevingsvergunning is een vergunning voor veel werkzaamheden in de fysieke leefomgeving. Met een Omgevingsvergunning kan met één aanvraag toestemming worden verleend voor diverse activiteiten (zoals bouwen, verbouwen en gebruik van percelen). In het Omgevingsplan staan regels over activiteiten en onder welke voorwaarden deze op een locatie toegestaan zijn. Zo kan ook gesteld worden dat er een omgevingsvergunning nodig is. Er is dan sprake van een binnenplanse vergunningplicht. Ook is er een vergunningplicht als een activiteit volgens de regels van het Omgevingsplan niet is toegestaan. Dit noemen we de buitenplanse vergunningplicht.

Toetsing

Het projectgebied is in de Omgevingsvisie aangeduid als 'ontwikkellocatie'. De ontwikkeling die hierin mag plaatsvinden heeft vormgekregen in nationaal-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving en wonen. Dit heeft verder geresulteerd in voorliggend project voor de bouw van 158 woningen. Het project is voor wat betreft de Omgevingsvisie gemeente Culemborg uitvoerbaar.

3.3.2 Woonvisie 2017 - 2026

In de Woonvisie zet de gemeente de ambitie neer op het beleidsveld wonen. Het doel is dat Culemborg een fijne stad is om in te wonen. Buurten met een eigen identiteit, een diversiteit aan woningtypen en doelgroepen waar iedereen een leven lang op een prettige manier kan wonen. De visie zet in op de volgende doelen:

• Differentiatie en menging
o Met nieuwbouw voorzien de lokale woningbehoefte tot 2025;

o Beter faciliteren van Culemborgse doelgroepen;
o Kansen bieden aan bijzondere woningbouwprojecten;
o Differentiëren van de woningvoorraad;
o Flexibele en aanpasbare woningvoorraad.

• Wonen en zorg voor bijzondere doelgroepen
o Innovatieve woonvormen voor bijzondere doelgroepen;
o Nieuwbouwwoningen zijn toegankelijk, levensloopbestendig, geschikt voor brede doelgroep en nabij voorzieningen.
o We onderzoeken mogelijkheden voor het huisvesten statushouders in passende woonvormen;

• Doorstroming en betaalbaarheid
o Vergroten van de bereikbaarheid van de Culemborgse woningmarkt.

• Leefbaarheid en een prettige woonomgeving
o Prettig wonen in alle wijken van Culemborg, dus ook in de stationsomgeving
o Ruime opzet van nieuwbouwprojecten met ruimte voor overzicht/veiligheid en groen

• Duurzaamheid en kwaliteit
o Na 2020 alle nieuwbouwwoningen EPC van 0
o Corporatiewoningen in 2023 verduurzaamd tot gemiddelde energie-index van 1,25
o Vanaf 2022 geen nieuwe gasnetten meer in nieuwbouwwijken
o Vanaf 2050 is de gebouwde omgeving van Culemborg duurzaam

Toetsing

Het project voorziet in de realisatie van 158 woningen voor o.a. senioren en studenten en starters op de woningmarkt. Het project voldoet hiermee aan de inzet van de Woonvisie aangezien het in het bijzonder studenten/starters als bijzonder doelgroep bedient. Het zorgt voegt hiermee betaalbare woningen toe en zorgt hiermee voor doorstroming. Er is rondom ruimte voor groen en ontmoeting. De woningen worden duurzaam uitgevoerd conform de eisen van BBL.

3.3.3 Verkeer en parkeren

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) van Culemborg laat zien hoe de infrastructuur in Culemborg er over tien jaar uit ziet.

Voor zover relevant voor het project bestaan de volgende hoofdpunten:

- Goede verbindingen voor voetgangers en fietsers
- Betere toegankelijkheid voor voetgangers, met name voor minder valide mensen

Concreet voor de stationsomgeving is in het GVVP benoemd dat de Parallelweg Oost een 30 km gebied wordt. Het grootste knelpunt genoemd in het GVVP is de Tunnelweg/ovonde. De situatie wordt ervaren als onoverzichtelijk en de doorstroming is niet goed. Aanpassingen van deze situatie is daarom een noodzaak.

Toetsing verkeer

Het project kent een ontsluiting op de Parallelweg. De situering en dimensionering hiervan is zodanig dat hiervan geen nadelige gevolgen zijn te verwachten. Het project kent een passende interne ontsluiting voor motorvoertuigen, fietsers en voetgangers. Het project is voor wat betreft verkeer uitvoerbaar.

Toetsing parkeren

Goudappel BV heeft in opdracht van We Do Projects B.V. onderzocht wat de parkeerbehoefte is van ontwikkeling Houtvijver in Culemborg. Het rapport hiervan is als bijlage bij de onderbouwing gevoegd.

De parkeerbehoefte is inzichtelijk gemaakt conform gemeentelijk beleid. Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Conform gemeentelijk beleid zijn zonder en met de inzet van deelmobiliteit (15% reductie) respectievelijk 96 en 91 parkeerplaatsen benodigd. Voor laatstgenoemde geldt dat vier parkeerplaatsen gereserveerd moeten worden voor een deelauto. Met invoering van parkeerregulering en inzet van deelmobiliteit (40% reductie) zijn 74 parkeerplaatsen benodigd (inclusief vier gereserveerde parkeerplaatsen voor deelauto's);
- Met een parkeeraanbod binnen het plangebied van 56 parkeerplaatsen, is de parkeerbalans niet sluitend op basis van de parkeerbehoefte conform gemeentelijk beleid en 40% reductie. Er ontstaat een tekort van 18 parkeerplaatsen, waarvoor met de gemeente afspraken zijn gemaakt;

De gemeente Culemborg stelt eisen aan de inzet van deelmobiliteit. Aan de hand van een mobiliteitsplan zal moeten worden toegelicht hoe aan de gestelde eisen wordt voldaan

Voor de varianten met 40% reductie dient naast de inzet van deelmobiliteit parkeerregulering te worden ingevoerd. Hierbij geldt dat parkeerregulering dient te worden ingevoerd, zonder dat binnen 400 meter loopafstand gratis parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

De gemeente Culemborg vereist dat bij de inzet van deelmobiliteit ook een mobiliteitsplan wordt opgesteld, waarin lager autobezit, stimulering van alternatieven (fiets, OV en deelmobiliteit) en de kwaliteit van de openbare ruimte integraal worden geborgd.

Goudappel BV. is gevraagd om dit mobiliteitsplan op te stellen, dat de basis vormt voor de aanvraag omgevingsvergunning en de afspraken met de gemeente en deelaanbieder over realisatie, exploitatie en prestatie-eisen van de deelmobiliteit. Dit mobiliteitsplan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit het mobiliteitsplan blijkt dat in totaal 74 parkeerplaatsen benodigd zijn. Door de inzet van vier deelauto's is de parkeerbehoefte afgenomen met negen parkeerplaatsen. Het project voorziet in de aanleg van de 56 parkeerplaatsen. Uitgaande van een parkeereis van 74 parkeerplaatsen en een parkeeraanbod van 56 parkeerplaatsen op eigen terrein, ontstaat een tekort van 18 parkeerplaatsen. Dit tekort zal door initiatiefnemer worden afgekocht bij de gemeente conform de bepalingen in de anterieure overeenkomst die initiatiefnemer en gemeente met elkaar hierover hebben gesloten. De resterend benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte en worden beheerd en gehandhaafd door de gemeente. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de wijze waarop de parkeerbehoefte wordt opgevangen, zowel met als zonder parkeerregulering.

Het project is voor wat betreft verkeer en parkeren uitvoerbaar.

3.3.4 Groenbeleidsplan Culemborg

Het 'Groenbeleidsplan Culemborg' is het beleidskader voor het groen in de stad Culemborg.
Het Groenbeleidsplan geeft richting aan hoe de gemeente nu en op de lange termijn in Culemborg met het groen willen omgaan in alle (ruimtelijke) ontwikkelingen. Kernpunten zijn een groener Culemborg in 2030, groen op alle niveaus van de stad, aansluitend op de identiteit van de stad, voor een gezondere leefomgeving, voor een grotere biodiversiteit en een klimaatbestendig Culemborg.

Toetsing
Het projectgebied ligt niet in de hoofdgroenstructuur van Culemborg, er worden geen bomen met een bijzondere waarde gerooid. Het project voorziet in de ontwikkeling en het behoud van 4.560 m2 groen in de vorm van openbaar en particuliere voorzieningen en voldoet hiermee aan de inzet van het Groenbeleidsplan.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.
Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.1.2 Toetsing

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het project vergeleken met de bestaande (planologische) situatie in overwegende mate niet toe. De gebruiksmogelijkheden worden dienste van het wonen voor een huishoudens. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit project de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en flora en fauna in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken en beoordelingen geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Het project is voor wat betreft m.e.r.-beoordeling uitvoerbaar.

4.2 Duurzaamheid

4.2.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.2.2 Toetsing

Duurzaamheid heeft betrekking op energie tot ecologie, van leefbaarheid tot mobiliteit. Op ecologie wordt in deze onderbouwing onder paragraaf 4.6 ingegaan. Voor de bouw- en gebruiksfase gelden de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving die terugkomen in de technische uitwerking van het plan.

4.3 Gezondheid

4.3.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.3.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.3.2 Toetsing

De verschillende onderwerpen worden in voorliggende onderbouwing in dit hoofdstuk beoordeeld. De conclusie hierop is telkens dat het project op het betreffende onderwerp uitvoerbaar is.

4.4 Natuur

4.4.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.
Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Stikstof
Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Soortenbescherming
Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit moet niet vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.
Door strikte formulering van een - en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Soortbescherming

De wet natuurbescherming kent twee vormen van soortbescherming voor ruimtelijke ontwikkeling gekoppeld aan de juridische status van de soorten:

- Algemene zorgplicht
- Zorgvuldig handelen

Algemene zorgplicht

Heb respect voor alle wilde flora en fauna en tracht het doden, verontrusten en beschadigen van aanwezige soorten te voorkomen of, indien voorkomen in redelijkheid niet mogelijk is, dit zo veel mogelijk te beperken.

Zorgvuldig handelen

Deze vorm van soortbescherming is gekoppeld aan soorten met een juridisch beschermde status. Er dient invulling te worden gegeven aan zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van werken die vallen onder ruimtelijke ontwikkeling.

4.4.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het projectgebied is gelegen op ongeveer 30 kilometer van N2000-gebied de Oostelijke Vechtplassen. Gezien de afstand tot het Natura2000 gebied, in relatie tot de geplande ontwikkelingen, worden er geen significante invloeden op de beschermde natuurwaarden of aangewezen (beheer)doelstellingen. Externe werking zal naar verwachting niet optreden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Aangezien het projectgebied is gelegen buiten het NNN of de groene ontwikkelingszone hiervan en het geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.

Soortenbescherming

Virdis Onderzoeksbureau voor natuur en landschap heeft een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. In het rapport 2023-159 dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd is het volgende geconcludeerd:

- Door het uitstoten van stikstof hebben de voorgenomen werkzaamheden mogelijk negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Hiervoor moet een stikstofberekening worden gedaan.
- Er zijn mogelijk negatieve effecten op stijve wolfsmelk, gebouwbewonende vleermuizen, steenmarter, huis- mus en gierzwaluw. Het is daarom noodzakelijk om onderzoek naar deze voorgenoemde soorten uit te voeren om dit effect nader te bepalen.
- Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten algemene broedvogels , kleine marterachtigen, ransuil, sperwer, Alpenwatersalamander en kamsalamander worden gemitigeerd. Er is geen nader onderzoek nodig naar deze soorten.

Stikstof

Door BJZ op 31 augustus 2026 is dat geactualiseerd stikstofonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd. Hierin is geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

Stijve wolfsmelk

In de Natuurtoets van Virdis van 6 november 2024 (rapport 2024-079) dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd staat dat het plangebied op 04 juli en 15 augustus 2024 vlakdekkend is geïnventariseerd op het voorkomen van de stijve wolfsmelk. Deze soort bloeit tussen juni en september. Het plangebied is lopend onderzocht. Indien andere beschermde soorten zijn aangetroffen, is de exacte groeiplaats van deze soorten ook ingevoerd. Indien waargenomen zijn bijzondere soorten zoals soorten van de rode lijst of zeldzame soorten eveneens ingevoerd. In paragraaf 3.1 van de toets staat dat het gebied negatief is voor wat betreft de wolfsmelk.

Vleermuis

In de notitie van bureau Waardenburg d.d. 25 november 2020 (19-0587/20.09568/IngHR) welk als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd staat:

De sloop van de woning en schuur op het perceel Parallelweg Oost 12 leidt tot het verdwijnen van paarverblijven van gewone dwergvleermuis. Dit betekent overtreding van Artikel 3.5 lid 4 van de Wet natuurbescherming. Voor de sloop van de woning en schuur zal ontheffing moeten worden aangevraagd.

Met de hierboven genoemde maatregelen voor vervangende verblijfplaatsen, permanente verblijfplaatsen en behoud van de vijver als jachtgebied kunnen de territoria zowel tijdens als na de ingreep behouden blijven.

Voor het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming zal het nodig zijn de maatregelen op te nemen in een project en compensatieplan met een gedetailleerde planning van de uit te voeren sloopwerkzaamheden en nieuwbouw. De in 2019 uitgevoerde quick scan en dit rapport betreffende het vleermuisonderzoek vormen mede een onderbouwing voor de ontheffingsaanvraag.

Deze conclusie wordt bevestigd in de Natuurtoets van Virdis van 6 november 2024 (rapport 2024-079) dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

Activiteitenplan, aanvullend onderzoek en Vergunning
Viridis heeft als achtergronddocument ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning in het kader van de Omgevingswet een activiteitenplan opgesteld. Hierin zijn maatregelen beschreven voor het voorkomen, verzachten en compenseren van negatieve effecten op zowel soort- als populatieniveau van de onderzochte natuurwaarden. Dit is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierop is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar sperwer en de ransuil. De notitie hiervan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Op 17 augustus 2026 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland een besluit genomen op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit op grond van artikel 5.1 lid 2 sub g van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Het project is voor wat betreft natuur uitvoerbaar.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM_{10}). De gemeente is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.5.2 Toetsing

Gelet op de aard en omvang van de in dit gelden omgevingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Berekening NIBM-tool luchtkwaliteit

Uit de berekening aan de NIBM-tool luchtkwaliteit blijkt ook dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Dit is ondermeer te verklaren uit het feit dat het project geen extra verkeersaantrekkende werking heeft. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt geconcludeerd dat het project niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de realisering van het plan.

4.6 Geluid

4.6.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.6.2 Toetsing

Voor het project is door De Milieuadviseur op 21 mei 2025 een onderzoek naar Akoestische onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. In het onderzoek is het volgende geconcludeerd:

Door de nieuwe ontwikkeling worden woningen (geluidsgevoelige bestemmingen) gerealiseerd. Voor de realisatie van deze nieuwe woningen is akoestisch onderzoek verricht. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen wordt getoetst aan de normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
Toetsing aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Gemeentelijke wegen
De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de gemeentewegen (Parallelweg Oost, Parallelweg West, Stationsstraat (overgaand in de Wethouder Schoutenweg), Achter 't Zand en de Vijverstaat), bedraagt 59 dB.
Bij de ontwikkeling wordt de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl overschreden. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB uit het Bkl.

Spoorlijn
De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de spoorlijn Utrecht-Boxtel , bedraagt 55 dB. Bij de ontwikkeling wordt voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB uit het Bkl.

Beoordeling van de cumulatieve geluidsbelastingen
Het doel van het Bkl is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de standaardwaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Parallelweg Oost, de realisatie van de geluidsscherm langs de Parallelweg Oost. Het is niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de standaardwaarde van 53 dB.
De cumulatieve geluidsbelasting wordt gebruikt om te bepalen in hoeverre de verhoogde geluidsbelasting toelaatbaar is. Bij het cumulatieve geluid wordt rekening gehouden met de hinderlijkheid ervan.
De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 59 dB. Dit komt overeen met een methode Miedema van matig. Wel alle blokken hebben een geluidluwe gevel.
De optredende cumulatieve geluidsbelastingen zijn daarmee acceptabel.
Op basis van de optredende cumulatieve geluidsbelastingen en het Bkl kan de gemeente de geluidsbelastingen accepteren.

Eind conclusie Bkl
Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Bkl. De standaardwaarde wordt echter niet gehaald. Omdat er geen geluidsreducerende maatregelen mogelijk zijn, moet beoordeeld worden of de optredende geluidbelastingen acceptabel zijn. De optredende cumulatieve geluidsbelastingen komt overeen met classificatie van matig.
Alle blokken hebben een geluidluwe gevel en een buitenruimte aan de geluidluwe zijde van de woning. Daarmee zijn de cumulatieve geluidbelastingen acceptabel. De realisatie van de nieuwe woningen is daarmee mogelijk.

4.7 Geur

4.7.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.
Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;

- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.
Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

4.7.2 Toetsing

Met het project worden woningen en daarmee geurgevoelige objecten gerealiseerd. Het projectgebied staat echter niet onder invloed van geur veroorzakende activiteiten. Ten overvloede wordt overwogen dat in paragraaf 22.3.6.2 BS voor landbouwhuisdieren en paarden en pony's wordt aangegeven dat voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een afstand van minimaal 100 meter moet worden aangehouden. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

4.8 Omgevingsveiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico
Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.8.2 Toetsing

Voor dit project is via het Register externe veiligheidsrisico's de Atlas Leefomgeving geraadpleegd.

Op 340 meter ligt brandstofvoorziening Laponder aan de Lanxmeersestraat 18. Het projectgebied bevindt zicht hiermee niet binnen de veiligheidscontouren van het LPG tankstation. Het project is voor wat betreft externe veiligheid uitvoerbaar.

Het projectgebied is voor het overige tevens gelegen in een brandaandachtsgebied van één hogedruk aardgasleiding en gifwolkaandachtsgebied van het spoor.



Figuur: Uitsnede Atlas Leefomgeving projectgebied aangeduid met blauwe cirkel

Voor het project is op 10 maart 2026 een geactualiseerd Extern veiligheidsonderzoek naar de relevante bronnen uitgevoerd en is een CAROLA-berekening uitgevoerd. Deze beide zijn als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. In het onderzoek staat dat er nieuwbouw wordt gerealiseerd in de stationsomgeving van Culemborg. De conclusie is dat er geen sprake is van verandering in de het plaatsgebonden- en het groepsrisico. Het project is hiermee voor wat betreft externe veiligheid uitvoerbaar.

4.9 Trilling

4.9.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

4.9.2 Toetsing

Het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) heeft hinder van trillingen gemeten bij mensen die binnen 300 meter afstand van het spoor wonen. Het projectgebied ligt op een kortste afstand van circa 90 meter vanaf het spoor. Aan de Parallelweg Oost is op kortere afstand woonbebouwing aanwezig. Er zijn vanuit daar geen situaties bekend waarin trilling vanaf het spoor hinder heeft opgeleverd. Het is op basis van deze bevinding niet aannemelijk dat het voorgenomen project, waarin nieuwbouw zal plaatsvinden, hinder zal ondervinden van trillingen door het spoor. Dit ook te verklaren vanuit het feit dat het spoor ter hoogte van het projectgebied kunstmatig verhoogd is gelegen waardoor een dempende werking bestaat.

4.10 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.10.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.
Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.10.2 Toetsing

Er is een archeologische cultuurhistorische inventarisatie opgesteld voor het projectgebied (V19-4069). Deze is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierin staat het volgende:

Het projectgebied heeft op de gemeentelijke en provinciale verwachtingskaarten een hoge verwachting voor wat betreft de kans op aantreffen van archeologische vindplaatsen. Dit heeft te maken met de ondergrond van hoger gelegen zandige oever en beddingafzettingen, die gunstig waren voor bewoning in de late prehistorie en middeleeuwen. Op de plaats van de houtvijver zelf kunnen archeologische vindplaatsen worden uitgesloten, want de archeologisch relevante laag is door de aanleg daarvan vergraven. Onder de bestaande bebouwing en zeker onder het parkeerterrein kunnen eventuele archeologische resten nog wel bewaard zijn gebleven. (…)
Er zijn binnen het plangebied 10 boringen gezet tot een diepte van maximaal 3 meter beneden maaiveld. De boringen zijn zo gelijkmatig mogelijk gezet binnen het plangebied met inachtneming van de ondergrond, eerder uitgevoerd booronderzoek en de aanwezige kabels en leidingen.
Op basis van het veldonderzoek kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen archeologische waarden (meer) worden verwacht. Aan het begin van de 20e eeuw is de ondergrond sterk verstoord geraakt door de aanleg van de houtvijver en de bijbehorende gebouwen. Daar waar er geen verstoring van het bodemprofiel is geconstateerd zijn er geen laklagen of begraven bodems aangetroffen.
Al met al is de kans verwaarloosbaar dat bij de voorgenomen ontwikkelingen een intacte archeologische vindplaats in het geding is. De archeologische verwachting voor het plangebied kan daarom worden bijgesteld naar ‘laag’. Het project is voor wat betreft archeologie uitvoerbaar.

4.11 Bodem

4.11.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.
De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).
Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.11.2 Toetsing

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek van K (rapport 190064) heeft De Klinker op 26 januari 2026 een aanvullend verkennend onderzoek NEN 5740 en een nader onderzoek volgens NTA 5755 uitgevoerd (rapport 2520201). Beide rapporten zijn als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. In het rapport staat dat een deel van het bebouwde terrein niet toegankelijk was voor het onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit niet geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voor de aangetroffen verontreiniging met PAK (10 VROM) en PCB in de bodem wordt aanbevolen een plan van aanpak op te stellen en in te dienen via een melding in het DSO-loket. De saneringswerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door een BRL 7000 erkende aannemer en onder milieukundige begeleiding BRL 6000. Dit kan als voorwaarde in de te verlenen toestemming voor het realiseren van het project worden opgenomen.

4.12 Water

4.12.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.12.2 Toetsing

Op 24 mei 2025 is een watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat het waterschap voor dit plan de normale procedure met een overleg volgt.

4.13 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft over het project twee maal een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag hiervan wordt separaat bij de aanvraag overgelegd. Het doel van de twee bijeenkomsten is om belanghebbenden te informeren over het definitief ontwerp van de architectuur van De Houtvijver en hen mee te laten denken over het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte. Tijdens de bijeenkomst konden belanghebbenden schriftelijk hun vragen, opmerkingen en suggesties achterlaten.

De bijeenkomst werd goed bezocht en bood belanghebbenden de gelegenheid om kennis te nemen van het definitief ontwerp van de architectuur en mee te denken over het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte.

De ontvangen reacties hebben vooral betrekking op afvalinzameling, de inrichting van de openbare ruimte, parkeren, toegankelijkheid en het woonprogramma. Deze aandachtspunten zijn geanonimiseerd, inhoudelijk beantwoord en gedeeld met de aanwezigen en via de projectwebsite.

De opmerkingen over afvalinzameling, openbare ruimte, parkeren en toegankelijkheid zijn besproken met de landschapsarchitect en het ontwerpteam. Waar mogelijk worden deze aandachtspunten meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Daarmee heeft de bijeenkomst waardevolle input opgeleverd voor het vervolg van De Houtvijver.

Hoofdstuk 5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid
In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal
Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie
In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

5.2 Toetsing

De gemeente Culemborg heeft met initiatiefnemer overeenkomsten over kostenverhaal en nadeelcompensatie afgesloten.

Bijlagen

- Quickscan Virdis (2023-159)
- Stikstofonderzoek BJZ augustus 2026
- Notitie natuur Waardenburg 25 november 2020 (19-0587/20.09568/IngHR)
- Natuurtoets Virdis 6 november 2024 (2024-079)
- Viridis Activiteitenplan (2025-004)
- Viridis Notitie onderzoek sperwer en ransuil (2025-004)
- Besluit Flora en Fauna activiteit (2025-011940)
- Externe veiligheidsonderzoek 10 maart 2026
- Archeologische cultuurhistorische inventarisatie projectgebied (V19-4069).
- Rapport Bodem (K190031)
- Aanvullend rapport Bodem (K2520201)
- Parkeren Houtvijver Culemborg
- Mobiliteitsplan Houtvijver Culemborg
- Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai
- Verslag Omgevingsdialoog
- Bouwtekeningen