

Nota van beantwoording vooroverlegreacties

Inleiding

Ter voorbereiding op de ontwerpfase is het voorontwerpbestemmingsplan op 23 september 2021 verspreid onder de vooroverlegpartners. Deze partners hebben tot 5 november 2021 de tijd gehad om een reactie te geven op het plan.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpplan aan de volgende instanties:

- Kwaliteitsteam;
- BEL bestuur, Topla en Terra Bella;
- Stichting Watertoren
- [REDACTED] (buurtbewoner);
- Waterschap Rivierenland;
- Vitens N.V.;
- Natuur en Vogelwacht Culemborg;
- Provincie Gelderland;
- Milieu Advies Raad.

Naar aanleiding van het voorontwerpplan zijn er in het kader van het vooroverleg zes reacties ingekomen binnen de termijn. De reactie van de provincie Gelderland kwam binnen op 11 november buiten de gestelde termijn, we zullen deze reactie nog meenemen. Daarnaast heeft er een fysiek overleg plaatsgevonden met twee afgevaardigden van het BEL bestuur en stichting de watertoren op 8 oktober 2021. We hebben het plan toegelicht en ze hebben schriftelijk een reactie gegeven per mail.

Kwaliteitsteam

Op 13 oktober 2021 ontvingen we een reactie van het kwaliteitsteam over het bestemmingsplan en de kavelpaspoorten.

Bestemmingsplan

Ze hebben suggesties gegeven om de regels van het bestemmingsplan op een paar kleine punten aan te passen. Deze hebben we doorgegeven aan de opsteller van het plan.

1. De mogelijkheid om maar één bouwwerk aan de watertoren te kunnen koppelen, blijkt nog niet duidelijk uit de regels. Deze regel wellicht toevoegen bij pagina 74, artikel 3.2.1, e?

Reactie gemeente

Vanuit de gemeente willen we graag dat dit opgenomen wordt. Wordt opgenomen.

2. Wat betreft pagina 74 artikel 3.2.1, c. punt 5; Waarom kom je hier aan de 75 m²? De hoogte boven de 3,5 meter is alleen rondom een straal van 3 meter rond de toren?

Reactie gemeente

De 75 m² is aangepast naar 50m² in het bestemmingsplan. Deze is nu gelijk aan regel 3.2.5. op pagina 24.

3. Wat betreft pagina 75, artikel 3.2.2; Sluit de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschapswaarden' de mogelijkheid voor vergunningsvrije bijgebouwen uit?

Reactie gemeente

Vergunningvrije bijgebouwen kan je niet uitsluiten. De initiatiefnemer wil vergunningvrij bouwen niet uitsluiten en wil en kan dit om deze reden niet opnemen in het plan.

4. Wat betreft pagina 75, artikel 3.3.1a; De hoogte van 2 meter is fors, kan dit lager? De landschappelijke inpassing van het gebied hangt helemaal af van deze erfafscheidingen. Is het mogelijk hier ook een toetsing aan te hangen, zodat het landschappelijk beoordeeld wordt bij de vergunning?

Reactie gemeente

Ja, we zijn het ermee eens dat het goed is om hier een toetsing aan te hangen. Deze 2 meter is de standaard norm, komt vanuit het vigerende bestemmingsplan en is hiermee juridisch 'compliant'.

5. Wat betreft pagina 80, artikel 8.2; Het lijkt het kwaliteitsteam een goed idee om als voorwaarde een positief advies van het kwaliteitsteam op te nemen?

Reactie gemeente

Dit wordt opgenomen in het plan en krijgt een juridische status. We stellen hiervoor het kwaliteitsteam aan.

Kavelpaspoorten

1. Is vastgelegd wat de juridische status van het kwaliteitsteam is, is dit nu voldoende geborgd? Dit hebben ze niet teruggelezen in de toelichting Bestemmingsplan. Wellicht is het goed om ook hier de status van het kwaliteitsteam duidelijk op te nemen?

Reactie gemeente

Dit staat in het beeldkwaliteitsplan met kavelpaspoorten en bestemmingsplan. Deze documenten laten we vaststellen. Verder leggen we de status van het kwaliteitsteam formeel vast in een besluit.

2. Bij de doorsnede van bestaande gebouwen de hoogtes van de schacht, het waterbassin en de nok en goot van het pompgebouw opnemen. Hoogte is totaal 38 meter, waar is de bouwhoogte op pagina 12 van 45 meter dan op gebaseerd?

Reactie gemeente

Er wordt een hoogte van 36,8 meter vanaf het peil van het pompgebouw gemeten. Dat is het gemiddelde peil op de kavel die als uitgangspunt wordt genomen. Er is 41,5 meter benodigd voor 3 verdiepingen plus bouwdelen op het dak zoals een trappenhuis. daar komt 10% overschrijding bij op ter beoordeling van het kwaliteitsteam.

BEL bestuur

Op 6 november 2021 ontvingen we een reactie vanuit het BEL bestuur.

1. Het BEL bestuur heeft er vertrouwen in dat de uitgangspunten van Lanxmeer zo goed als mogelijk meegenomen worden, door de vertegenwoordiging van Topla in het kwaliteitsteam. In de plannen zien ze daar al veel van terug.

Reactie gemeente

De samenstelling van het Kwaliteitsteam is een afgevaardigde van de welstandscommissie, de erfgoedcommissie en de gemeentelijke stedenbouwkundige. Topla heeft officieel geen zitting in dit Kwaliteitsteam.

De uitwerking vindt plaats samen met de nieuwe bewoners die de kavels of het pompgebouw gekocht hebben en daar een woning op mogen bouwen, de eigenaar van het watertorenkwartier die als doel heeft om in de watertoren te gaan wonen en het kwaliteitsteam. De samenstelling van het Kwaliteitsteam is een afgevaardigde van de welstandscommissie, de erfgoedcommissie en de gemeentelijke stedenbouwkundige. Het is mogelijk dat de (ver-) bouwers en de eigenaar van het watertorenkwartier ieder een eigen architect gaan uitnodigen om tot een gewenst ontwerp te komen.

Het is gewenst dat er naast de individuele wensen met betrekking tot vormgeving, bouwstijl en materiaalgebruik een overall samenhang in het hele project wordt bewaakt. Het lijkt ons logisch dat de architect van de eigenaar, Edwin Paymans, die het plan getekend heeft die samenhang bewaakt.

Wij voorzien dat het afstemmen met de verschillende eigenaren een behoorlijk complexe zaak wordt en het lijkt ons daarom niet gewenst om nog een extra commissie zoals Topla uit te nodigen voor de totstandkoming.

Topla heeft dus wat ons betreft officieel geen zitting in dit Kwaliteitsteam. Toch vinden wij de input van Topla, vanwege de kennis en kunde zeer waardevol. Wij stellen dan ook voor om Topla als “informele toehoorder” op gekozen momenten bij het overleg te betrekken zodat we toch tot een constructieve samenwerking kunnen komen.

2. Aandachtspunt is dat het mogelijk lijkt dat als de gemeenschappelijke functie niet doorgaat, dat er dan extra bouwvolume ontstaat. Dat lijkt ze niet wenselijk.

Reactie gemeente

Klopt, dit blijft ook zo. De extra bouwvolume is onderdeel en ondergeschikt (1 laags) aan de woning in de toren. Mocht de woning in de toren niet haalbaar blijken dan kan een volledige woning van twee bouwlagen, aan de watertoren gebouwd worden, zodat de watertoren wel onderhouden wordt. Dit kan enkel met een wijzigingsbevoegdheid en niet rechtstreeks vanuit het nieuwe bestemmingsplan met een directe bouwtitel. Dit is een scenario B, mocht bewoning in de toren om zwaarwegende redenen niet lukken.

3. Het is onduidelijk wat bedoeld wordt met ‘wanneer een woning in de top van de watertoren niet haalbaar blijkt’. Wat zijn de criteria? Hoe wordt dit getoetst?

Reactie gemeente

Dit is tussen de eigenaar en de gemeente Culemborg geregeld in de anterieure overeenkomst. Hierin gaan we als gemeente ver door een zelfbewoningsverplichting te eisen van de eigenaar. Uiteraard willen we de eigenaar ook ruimte geven, dat mocht bewoning van de toren niet haalbaar blijken, we om tafel kunnen en hierover andere afspraken kunnen maken. De watertoren is ons dierbaar, maar er moeten ook mogelijkheden zijn, om te voorkomen dat de eigenaar (of familie) niet in grote persoonlijke of financiële problemen komt.

4. Gezien de recentelijke ophef over ontbrekende transparantie over de business case van het windproject in de gemeenteraad, is het extra belangrijk dat er meer transparantie komt over de investeringsbegroting.

Reactie gemeente

Windmolens gaan om een algemeen belang. Deze ontwikkeling is particulier. De gemeente toetst ruimtelijk en kijkt niet naar kosten plaatje. Indien de gemeenteraad meer duidelijkheid wil, kan de gemeenteraad hierom verzoeken om te komen tot een goede besluitvorming. Echter kunnen wij geen particuliere financiële zaken of die ontwikkelaars openbaar maken. Wij kunnen en mogen daar als gemeente niet om vragen, wij toetsen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een inpasbaar plan. Voor wat betreft de watertoren is het plan om voor provinciale subsidie in aanmerking te komen. Deze aanvraag dient de gemeente te doen. In dat kader moet de exploitatie wel overlegd worden, maar deze delen wij niet extern. Omdat het gaat om subsidie moet hierover verantwoording afgelegd worden, anders kan en mag de provincie geen subsidie verlenen.

5. Aandachtspunt is de verkoop van woningen. Graag zouden ze opgenomen zien in het koopcontract dat woningen exclusief 14 dagen aan leden aangeboden moeten worden, zoals met alle koopwoningen in Lanxmeer het geval is. Plus zien ze graag de woningen aan de leden van de BEL op volgorde van rangnummer willen kunnen aanbieden, zoals tot dusver met alle woningen in de wijk gebeurd is. Voordeel voor de eigenaren is dat ze hiermee mensen aantrekken die bewust voor de wijk kiezen, met bijvoorbeeld gezamenlijk beheer van het mandelig gebied en de omgang met het wonen in de 10 jaarszone van een waterwingebied. Ze hebben op dit moment 153 belangstellende leden ingeschreven staan die graag in de wijk zouden willen wonen.

Reactie gemeente

Deze grond is particulier, het BEL bestuur heeft hier geen zeggenschap over. Het wordt openbaar te koop gezet. De eigenaar bepaalt wie er het best past bij de woningen.

6. Het bestuur van de bewonersvereniging zet zich actief in om bij te dragen aan een positief klimaat rond de plannen; omdat de petitie in 2020 liet zien dat er veel weerstand is tegen de plannen. Die petitie was ook de aanleiding van het bestuur van de BEL om zich actief in te zetten. De weerstand gaat over:
 1. Transparantie: wordt hier nou veel speculatiewinst geboekt of is het geld ook echt nodig voor de restauratie van de watertoren?
 2. Maatschappelijke functie: Wat is er haalbaar en mogelijk?
 3. Bouwvolume: Is zo veel bouwvolume op dit kavel nou echt noodzakelijk om de restauratie te bekostigen? Het is het hart van de wijk en grenst aan de 1 jaarszone van het waterwingebied.

Om ook positief bij te kunnen dragen moet het bestuur ook kunnen vertrouwen op de plannen en financiële onderbouwing, daarom vragen ze om transparantie. Zonder dat kunnen ze als bestuur geen bijdrage leveren en zullen ze zich als bestuur moeten bezinnen op onze rol.

Reactie gemeente

Het is geen eis van de gemeente om financiële cijfers te delen. Toch hebben de eigenaren besloten om transparantie te geven in de exploitatie door de samenvatting van de kosten en inkomsten te delen en zo onrust over woekerwinsten uit de wijk weg te nemen. Wanneer de exploitatie in detail is bijgewerkt, kan deze in een vergadering met toelichting van de eigenaren worden ingezien door

Alexander van Zetten, Arjen Schamhart en Eric Sas onder voorwaarden dat dit met discretie wordt behandeld en niet wordt gedeeld zonder expliciete toestemming van de eigenaren.

Het is een particuliere ontwikkeling. Er hoeft geen transparantie te worden gegeven. De exploitatiebegroting wordt besproken. Vanuit de gemeente is dit geen toetsingscriteria wel in het kader van eventuele subsidie.

7. Procedureel heeft het bestuur nog een zorgpunt over het welslagen van het project. Idealiter zouden ze in een anterieure overeenkomst een onvoorwaardelijke verbinding zien tussen het bouwen van woningen en het herontwikkelen/renoveren/behouden van de Watertoren, met de verplichting om de watertoren voor langdurig behoud (bijvoorbeeld >25 jaar) te renoveren. Deze verplichting zou dan van kracht worden bij de ter inzagelegging van het bestemmingsplan en dient 3 jaar na een onherroepelijk bestemmingsplan gerealiseerd te zijn, met een boete per dag voor de periode >3 jaar als hier niet aan voldaan is. We hebben begrepen dat als behoudstermijn 10 jaar is opgenomen. Of er een termijn gesteld is aan het renoveren van de watertoren en pompgebouw is het bestuur niet bekend. Verder hebben ze begrepen dat er een zelfbewoningsplicht is opgenomen voor de familie van de Veer. Onder welke condities dit is opgenomen is het bestuur niet bekend. Voor het bestuur is daarmee onduidelijk of er voldoende waarborgen zijn voor de renovatie van de watertoren. Daarvoor hebben ze samen met de stichting Watertoren het idee van een bankgarantie besproken met de familie van de Veer. Tot op heden zijn ze hier nog niet op ingegaan. Uiteraard is het welslagen van de restauratie ook het belang van de gemeente en we gaan er van uit dat zij hierin haar belang goed bewaakt. Mogelijk is aansturen op een bankgarantie hiervoor een goede aanvulling.

Reactie gemeente

Door middel van het bestemmingsplan wordt een duurzame (her)bestemming voor de watertoren mogelijk gemaakt. Met het mogelijk maken van extra bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan op het watertorenterrein wordt de (financiële) mogelijkheid gegeven de watertoren te restaureren en een duurzame functie (wonen) te geven.

Deze mogelijkheden zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De gemeente acht de instandhouding van de watertoren het beste geborgd door een zelfbewoningsverplichting aan de eigenaar op te leggen. Hierdoor dient de watertoren geschikt te worden gemaakt voor de bewoning en door bewoning blijft de watertoren als zodanig in stand.

Omdat deze ontwikkeling jaren gaat duren en afhankelijk is van allerlei omstandigheden die aan wijzigingen onderhevig zijn (zoals bouwkosten, verkoop gronden, beschikbare aannemer), zijn ook andere mogelijkheden overeengekomen in de anterieure overeenkomst. Hierbij staat het instandhouden van de watertoren centraal. Dit zogenaamde B scenario kan niet zondermeer. Hierbij dient de eigenaar gemotiveerd aan te geven om welke reden (denk aan overlijden/ziekte van de eigenaar) het niet mogelijk is om de watertoren zelf te bewonen. De goedkeuring moet worden gevraagd aan het college van burgemeester en wethouders. Mocht hieraan door het college goedkeuring gegeven worden, dan geldt een instandhoudings- en onderhoudstermijn van 10 jaar en een jaarlijks vastgestelde bijdrage.

De anterieure overeenkomst is gesloten tussen de eigenaar en de gemeente en is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Het opstellen van de overeenkomst heeft bijna een jaar geduurd en hierin zijn de belangen van de gemeente en de eigenaar op een evenwichtige wijze vastgelegd. Het belang van de gemeente is geborgd door een zelfbewoningsverplichting op te leggen aan de eigenaar hetgeen niet gebruikelijk is. Er is namelijk geen sprake van gronduitgifte door de gemeente, maar van particulier eigendom. In een limitatief aantal gevallen kan de eigenaar hiervan afwijken, mits

gemotiveerd en goedgekeurd door het college. Dan is de eigenaar gedurende 10 jaar wel een jaarlijkse bijdrage in de onderhoudskosten te besteden. In de anterieure overeenkomst is nakoming hiervan voldoende geborgd door de contractuele bepalingen waaronder het opleggen van een boete bij niet nakoming. Het vragen van de bankgarantie van de eigenaar was in dezen daarom niet opportuun.

Topla

Op 6 november 2021 ontvingen we een reactie van Topla.

1. Hoewel misschien niet altijd tot in de puntjes precies, is veel van het gedachtegoed van de wijk Lanxmeer terug te vinden in de opzet van het watertorenkwartier. Er zijn echter twee uitzonderingsaspecten: het aantal woningen en de gemeenschappelijke ruimte. Daar lopen de meningen uiteen. Of dit aantal nodig is voor de financiële haalbaarheid van het plan is moeilijk duidelijk te krijgen. In het voorontwerp wordt er wel een grens aan gesteld.

Reactie gemeente

De gemeente heeft ruimtelijk getoetst of de invulling past binnen gemeentelijk beleid en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan voldoet hieraan. Het financiële aspect wordt getoetst in het kader van de subsidie aanvraag bij de provincie. Zoals het er nu naar uit ziet is er sprake van een onrendabele top, m.a.w. deze aantallen woningen zijn nog niet voldoende om de watertoren te transformeren.

2. Het centraal gelegen mandelig gebied en centraal parkeren met een lage parkeernorm en goede fietsvoorziening biedt veel ruimte voor sociale cohesie. Daarbij gaan ze er wel van uit dat het mandelig gebied zo veel als mogelijk ook als tuin ingericht wordt, zoals ook op pagina 15 van het kavelpaspoort omschreven.

Reactie gemeente

De mandelige gebieden worden zo ingericht en landschappelijk ingepast dat het uitnodigt tot een gezamenlijk gebruik.

3. Gaag ziet Topla nog opgenomen dat de privé tuinen niet met schuttingen afgeschermd mogen worden, één van de punten die Lanxmeer zo aantrekkelijk maakt. Dit zou goed aansluiten op wat al omschreven is op pagina 15 van het kavelpaspoort, de laatste 3 alinea's.

Reactie gemeente

Schuttingen worden als niet wenselijk gezien. Dit wordt opgenomen in de kavelpaspoorten.

We zijn het ermee eens dat we ook geen schuttingen als erf afscheiding willen om zo het open en groene karakter van deze plek te behouden. Echter, het bestemmingsplan en de kavelpaspoorten zijn niet de juiste plek om schuttingen te verbieden. Dat zou namelijk betekenen dat buurman Vitens zijn hekwerk weg moet halen en dat kan niet omdat zij aan veiligheidseisen moeten voldoen. We willen de beperking van schuttingen wel vastleggen maar dan in de verdere uitwerking met de VVE.

4. Aandachtspunten voor verdere invulling zijn energiegebruik. Is aansluiting op het warmtenet mogelijk? Of bijvoorbeeld herbruikbare en/of duurzame bouwmaterialen?

Reactie gemeente

Er wordt zoveel mogelijk duurzaam gebouwd. Ook voor wat betreft de energieopwekking wordt onderzocht of dit zo duurzaam mogelijk kan. Bij de nieuwbouw zal dit een makkelijkere opgave zijn, dan bij de watertoren en het pompgebouw. De insteek is wat kan zo duurzaam mogelijk te bouwen en energie op te wekken met bijvoorbeeld zonnepanelen. Dit wordt verder uitgewerkt in de volgende fase.

5. Met het kleurconcept zou visueel de aansluiting met de wijk versterkt kunnen worden.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt gedeeld met het kwaliteitsteam.

6. Topla wil graag een mooie watertoren in de wijk en ze zijn om die reden bereid extra woningen te accepteren in het gebied. Het voorontwerp schetst een mooi plan, qua vormgeving en inrichtingsmogelijkheden. Daar is Topla positief over. Het voorontwerp laat nog veel open voor de uitwerking. Het is daarom positief dat Topla vanuit de wijk aan tafel zit bij de verder uitwerking, via het kwaliteitsteam.

Reactie gemeente

De uitwerking vindt plaats samen met de nieuwe bewoners die de kavels of het pompgebouw gekocht hebben en daar een woning op mogen, de eigenaar van het watertorenkwartier die als doel heeft om in de watertoren te gaan wonen en het kwaliteitsteam. De samenstelling van het Kwaliteitsteam is een afgevaardigde van de welstandscommissie, de erfgoedcommissie en de gemeentelijke stedenbouwkundige. Het is mogelijk dat de (ver-) bouwers en de eigenaar van het watertorenkwartier ieder een eigen architect gaan uitnodigen om tot een gewenst ontwerp te komen.

Het is gewenst dat er naast de individuele wensen met betrekking tot vormgeving, bouwstijl en materiaalgebruik een overall samenhang in het hele project wordt bewaakt. Het lijkt ons logisch dat de architect van de eigenaar, Edwin Paymans, die het plan getekend heeft die samenhang bewaakt.

Wij voorzien dat het afstemmen met de verschillende eigenaren een behoorlijk complexe zaak wordt en het lijkt ons daarom niet gewenst om nog een extra commissie zoals Topla uit te nodigen voor de totstandkoming.

Topla heeft dus wat ons betreft officieel geen zitting in dit Kwaliteitsteam. Toch vinden wij de input van Topla, vanwege de kennis en kunde zeer waardevol. Wij stellen dan ook voor om Topla als “informele toehoorder” op gekozen momenten bij het overleg te betrekken zodat we toch tot een constructieve samenwerking kunnen komen.

Terra Bella

Op 6 november ontvingen we per mail een reactie van Terra Bella.

1. Vanuit natuurlijk en ruimtelijk opzicht heeft de bebouwing grote impact op het (omliggende) gebied. Met name de woningen die in de hoek worden geplaatst (4) doen afbreuk aan de historische boomgaard en de zichtlijnen hierop. Een minimale bebouwing / een ‘transparante’ bebouwing en beplanting op dit kavel heeft de voorkeur.

Reactie gemeente

De keuze voor het aantal woningen en de plaats ervan zijn weloverwogen en in samenspraak met eigenaren, gemeente en kwaliteitsteam gekozen. De inkomsten uit de verkoop van de kavels zijn nodig om in het behoud van de watertoren te voorzien. In het verleden stond hier bebouwing wel wel kleinschaliger was.

2. Het is fijn dat er mandelig gebied wordt gerealiseerd in de binnentuin. De hoeveelheid kunnen we echter niet zien op de kaart. Is dit aan te geven?

Reactie gemeente

De mandelige grond bedraagt 797 m² van de in totaal 2476 m² grond op de kavel. Dat is 32% van het totaal.

3. De overgangen tussen privétuinen en mandelig worden nu afgescheiden door (lage) strak gesnoeide hagen terwijl in wijk de overgangen tussen mandelig en privé juist zo vloeiend mogelijk worden ingericht.

Reactie gemeente

De invulling hangt af van de bouwplannen. De inrichting wordt afgestemd op de bouwplannen, maar moet wel passend zijn op het terrein. Dit mag ook anders zijn dan in de rest van Lanxmeer, want het is een ander gebied, van oudsher een bedrijfsterrein.

4. De impressie van de groene inrichting doet enigszins 'Engels en strak' aan terwijl de uitgangspunten van de wijk meer aansluiten bij 'natuurlijk'. Door de hagen op een andere manier vorm te geven (kiezen voor gemengde (inheemse) struiken, niet te strak snoeien, hagen weglaten) zou hier een meer natuurlijke omgeving kunnen ontstaan.

Reactie gemeente

Bij de invulling wordt deze opmerking meegenomen. Bij de uiteindelijke invulling wordt echt gekeken naar de bouwplannen en wat daarbij past.

5. Op de beplanting wordt verder niet ingegaan, maar uitgangspunt in de wijk is ecologisch, inheems, eetbaar en insectvriendelijk. Fijn als hier op wordt aangesloten.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt meegenomen door het Kwaliteitsteam.

6. Qua inrichting van de bomen zou het mooi zijn om aan te sluiten op de bestaande boomgaard en te kiezen voor bijvoorbeeld fruitbomen. Mooi dat de kastanjeboom bewaard blijft.

Reactie gemeente

De opmerking wordt meegenomen bij de uiteindelijke planvorming

7. Het is fijn dat er is gekozen voor zo min mogelijk verharding.

Reactie gemeente

Het terrein wordt zo landschappelijk mogelijk ingepast. Ook met het waterschap is afgesproken dat er zo weinig mogelijk verharding plaats vindt.

8. Er wordt gesproken over gemaaid gras. Ook hiervoor geldt dat er in de wijk en de boomgaard een speciaal maaibeheer is. Wellicht is het mogelijk hier op aan te sluiten.

Reactie gemeente

De eigenaar zal deze opmerking meenemen in het uitwerken van de plannen. Wellicht kan de eigenaar over het maaibeheer van Terra Bella op voor hand informatie krijgen.

9. Het is fijn dat er is gekozen voor transparantie naar de omgeving. Voor het deel parkeren zouden ze graag zien dat het zicht op de auto's weggenomen wordt, bijvoorbeeld door plaatsing van een natuurlijke of eetbare haag langs het hek aan de boomgaard kant. Bij alle andere entrees van de wijk zijn ook dergelijke eetbare hagen geplaatst en dat zorgt daarmee voor verbinding met de rest van de wijk.

Reactie gemeente

De eigenaar neemt deze opmerking mee in de uitwerking van de plannen.

10. Blijven de huidige hekken bewaard rond de boomgaard? Hoe worden de overgangen naar de boomgaard?

Reactie gemeente

Hierover worden nog afspraken gemaakt tussen Vitens en eigenaar.

11. Fijn dat reeds flora- en faunaonderzoek is gedaan. We gaan ervan uit dat de adviezen hiervan worden opgevolgd. Mochten bomen niet bewaard kunnen blijven, worden die dan elders op het kavel gecompenseerd?

Reactie gemeente

De eigenaar is van plan om meer bomen te planten dan te kappen.

12. Terra Bella biedt aan om mee te denken over de invulling van de beplanting (zeker als het gaat om vanuit boomgaard zichtbare beplanting).

Reactie gemeente

De eigenaar neemt dit aanbod graag aan.

13. Voor zover Terra Bella begrijpt, sluit de waterhuishouding van dit kavel niet aan op die van de wijk. Waarom is dit? Sluit grijs water aan op een (eigen) rietfilter?

Reactie gemeente

Het grijswater rioleringsstelsel ligt relatief ver van het watertorenterrein af. Om die reden is het niet praktisch en niet economisch om daarop aan te sluiten. De eigenaar wil duurzaam met water omgaan door recycle ready bouwen. Meer informatie hierover is te vinden op pagina 19 van het kavelpaspoort document.

14. Een pad door de boomgaard geeft extra verbinding met de wijk, maar zorgt voor nog meer fragmentatie van de boomgaard door extra hekken. Dit kan dan ook alleen worden gerealiseerd als het een klein voetpad wordt met lava, omheind aan beide zijden door schapenrasters. Onduidelijk is nog wie de aanleg hiervan bekostigt; hiervoor is geen voorziening opgenomen in de begroting van Terra Bella.

Reactie gemeente

Mocht het voetpad door de boomgaard doorgaan, dan heeft de eigenaar aangegeven contact op te nemen met Terra Bella over de invulling.

15. Welk pakket van eisen/ uitgangspunten/ randvoorwaarden krijgen de te bebouwen kavels/bewoners mee? Dezelfde als de rest van de wijk?

Reactie gemeente

De toekomstige eigenaren krijgen als uitgangspunt het bestemmingsplan mee voor de bouw mogelijkheden en voor de uitstraling en inpassing op het terrein de kavelpaspoorten en beedkwaliteitsplan. Aanvragen om een omgevingsvergunning worden getoetst door het kwaliteitsteam aan de documenten.

16. Waarom worden alleen platte daken onder 4 meter uitgevoerd als groen sedum dak? Hoe meer groene daken hier worden gerealiseerd, hoe meer het groene karakter van deze hoek van de wijk wordt gespaard.

Reactie gemeente

De eigenaren zijn gecharmeerd van groene daken. Daarom is dit opgenomen voor wat betreft de watertoren kavel en fietsenstalling. Hoe het dak van de nieuwe woningen eruit gaat zien is uiteindelijk aan de kopers.

17. Een aantal jaar geleden is in overleg met gemeente en Vitens een ooievaarspaal geplaatst vlakbij dit kavel. Wellicht dient deze te worden verzet. Ook hiervoor is niet voorzien in de begroting van Terra Bella.

Reactie gemeente

Het ooievaarsnest kan blijven staan. Dit is uitgezocht in het kader van het Flora en Fauna onderzoek.

Stichting Watertoren

Op 27 oktober ontvingen we een reactie vanuit de stichting Watertoren op het plan en de kavelpaspoorten.

Kavelpaspoorten

1. In het voorontwerp paragraaf 3.2.1 staat dat het reservoir geheel verwijderd wordt. Dat lijkt ons echter niet wenselijk. Een oplossing waar het reservoir een onderdeel van uitmaakt is passender.

Reactie gemeente

De wens is zoveel mogelijk te behouden op het terrein. Echter is dit niet altijd mogelijk om (bouw)technische of financiële redenen. Vandaar dat het behoud van het reservoir een wens is en geen eis.

2. De tekening met de kavel namen is erg verwarrend. De namen lijken te horen bij de oranje gekleurde gebouwen wat niet het geval is. Verder bestaat het oranje gekleurde gebouw onder de tekst "pompegebouw" niet.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze opmerking wordt het plan aangepast. De tekening op pagina 13 van het kavelpaspoort wordt aangepast.

3. Het lijkt ons verstandig om de maximale hoogte aan te geven van beide hagen en expliciet op te nemen dat er geen schuttingen mogen worden geplaatst zoals in de wijk Lanxmeer ook het geval is.

Reactie gemeente

De hoogte van de groene erfafscheidingen is ook afhankelijk van de bouwplannen, die we nog niet kennen, de situering van de hagen op het terrein en de wensen van de toekomstige bewoners. Het kwaliteitsteam toetst op inpasbaarheid. Een maximale hoogte wordt bepaald door de bouwplannen. Dat schuttingen niet passend en niet wenselijk zijn, wordt toegevoegd.

Gezien een terreinafscheiding vergunningsvrij is kunnen we hier geen restricties aan koppelen.

4. Reclamant bevreemd het plaatsen van een glijbaan. Dit is nergens eerder benoemd en valt dan ook uit de lucht. Als dit de bedoeling is lijkt het nodig hier extra voorwaarden aan te verbinden om een pretparkachtige oplossing te voorkomen.

Reactie gemeente

Ook de glijbaan is een mogelijkheid, maar hangt nauw samen met de bouwplannen. Het Kwaliteitsteam toetst of de glijbaan passend is.

De eigenaar is het ermee eens dat het terrein niet op een pretpark moet lijken maar het doel van de glijbaan is wel een 'fun-element' toe te voegen. De eigenaren hebben deze wens vaker mondeling uitgesproken, bijvoorbeeld op een informatie avond en in gesprekken met betrokkenen. De 'specs' van de glijbaan zijn nog niet duidelijk maar wanneer hier ideeën voor zijn wordt deze eerst voorgelegd aan het kwaliteitsteam.

5. Het lijkt reclamant van belang dat Topla deelneemt aan het kwaliteitsteam. Op deze manier kan geborgd worden dat eventuele aanpassingen voldoen aan de eisen die gelden in de wijk Lanxmeer.

Reactie gemeente

Topla zal in kennis gesteld worden van de bouwplannen. De bouwplannen worden getoetst door het Kwaliteitsteam aan de opgestelde kavelpaspoorten en het beeldkwaliteitsplan. Het staat Topla vrij

advies mee te geven aan het Kwaliteitsteam voor het Watertorenterrein. Het kwaliteitsteam stelt uiteindelijk het officiële advies op, Topla zal hier geen onderdeel van uitmaken. De uitwerking vindt plaats samen met de nieuwe bewoners die de kavels of het pompgebouw gekocht hebben en daar een woning op mogen, de eigenaar van het watertorenkwartier die als doel heeft om in de watertoren te gaan wonen en het kwaliteitsteam. De samenstelling van het Kwaliteitsteam is een afgevaardigde van de welstandscommissie, de erfgoedcommissie en de gemeentelijke stedenbouwkundige. Het is mogelijk dat de (ver-) bouwers en de eigenaar van het watertorenkwartier ieder een eigen architect gaan uitnodigen om tot een gewenst ontwerp te komen.

Het is gewenst dat er naast de individuele wensen met betrekking tot vormgeving, bouwstijl en materiaalgebruik een overall samenhang in het hele project wordt bewaakt. Het lijkt ons logisch dat de architect van de eigenaar, Edwin Paymans, die het plan getekend heeft die samenhang bewaakt.

Wij voorzien dat het afstemmen met de verschillende eigenaren een behoorlijk complexe zaak wordt en het lijkt ons daarom niet gewenst om nog een extra commissie zoals Topla uit te nodigen voor de totstandkoming.

Topla heeft dus wat ons betreft officieel geen zitting in dit Kwaliteitsteam. Toch vinden wij de input van Topla, vanwege de kennis en kunde zeer waardevol. Wij stellen dan ook voor om Topla als “informele toehoorder” op gekozen momenten bij het overleg te betrekken zodat we toch tot een constructieve samenwerking kunnen komen.

6. Het lijkt stichting watertoren belangrijk aan pagina 31 maximale waarden toe te voegen.
Verder is het van belang de term "hekwerk" te specificeren om schuttingen te voorkomen.

Reactie gemeente

Op pagina 30 is de opmerking over de schuttingen toegevoegd. Dat is voldoende voor de toetsing door het Kwaliteitsteam.

7. Klopt het dat als er van deze opties (pagina 42) geen gebruik wordt gemaakt er een nieuw plan via de raad en het kwaliteitsteam moet? In dat geval lijkt het van belang dit te vermelden.

Reactie gemeente

Plannen worden getoetst door het kwaliteitsteam. We zullen dit op laten nemen in de tekst. Dit zijn mogelijke invullingen. Alle ingediende bouwplannen worden getoetst door het Kwaliteitsteam aan het kader zoals vastgelegd in de kavelpaspoorten en het beeldkwaliteitsplan en ook aan het bestemmingsplan. Als er een ander bouwplan komt dan aangegeven in de voorbeelden, dan wordt dit door het Kwaliteitsteam getoetst of deze bouwplannen binnen de kavelpaspoorten, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan past. Hiervoor hoeft je niet terug naar de gemeenteraad als het past binnen de vastgestelde kaders.

Bestemmingsplan

1. Op pagina 12 van bijlage 1 las ik dat waterreservoir zoveel mogelijk behouden blijft. Dat lijkt me niet consequent met wat hier staat.

Dit is beschreven als kwaliteit, waarvan de wens is deze te behouden. Het is geen eis, vanwege bouwtechnische of financiële redenen. Zoveel mogelijk behoud van de aanwezige waarden is het uitgangspunt, zodra dit niet haalbaar blijkt, wordt de beste tweede optie voor een haalbare ontwikkeling onderzocht.

2. Het blijkt niet duidelijk uit de tekst of dit uitkijkplatform binnen of buiten de watertoren wordt aangebracht. In de tekeningen kunnen we niet terug vinden wat bedoeld wordt. Van belang dit te specificeren.

Reactie gemeente

De bouwtekeningen van de kop van de watertoren zijn nog niet definitief. Bij de uitwerking van de bouwtekeningen wordt duidelijk in welke wijze het uitkijkplatform vorm krijgt. De Stichting Watertoren en Topla zullen geïnformeerd worden over de bouwtekeningen. Wanneer er een uitkijkpunt komt zal dat dus binnenin de schacht van de toren zijn.

3. Volgens onze informatie is de toren nu 35,97 meter hoog. Is het daarmee toegestaan dat de toren 9 meter mag worden verhoogd? Dat zijn drie verdiepingen wat ons erg veel lijkt. Als dat al aan de orde is dan kan hier beter naast de maximale hoogte ook de vergroting expliciet vermeld worden.

Reactie gemeente

De toren is opgemeten en de hoogte bedraagt nu 36,2 meter. De maximale hoogte zal 41,5 meter bedragen.

4. Je zou de tekst kunnen lezen als dat én een verbinding met het pompgebouw én een verbinding met de watertoren mogelijk is. Dat lijkt ons te massaal worden en daarmee niet wenselijk. Graag de tekst aanpassen.

Reactie gemeente

We zullen de tekst aanpassen op dit punt. Wanneer het nieuwe gebouw vrijstaand gebouwd wordt los, dus niet als uitbouw van het pompgebouw, kan overwogen worden om het nieuwe gebouw te verbinden aan de watertoren,

5. Stel dat er één woning komt op de twee kavels filtergebouw kavel, dan kunnen er volgens deze tekst nog 5 andere woningen gebouwd worden. Dat lijkt ons niet de bedoeling.

Reactie gemeente

In totaal zijn er zes woningen toegestaan. Per bouwvlak zijn maximalen aangegeven, 1 in/naast de watertoren, 1 op de kastanjeboomkavel, 2 in het pompgebouw, 2 op de filtergebouwkavel. Wanneer er 1 af gaat op de filtergebouwkavel, dan kunnen er nog maximaal 4 op de resterende kavels gerealiseerd worden.

6. De bewoording rond de hoogte van de hagen laat veel over aan interpretatie. Dat lijkt ons niet wenselijk. Beter is hier aan te geven welke hagen wel en welke niet hoog mogen zijn.

Reactie gemeente

Zie- hiervoor punt 3 van de kavelpaspoorten. Dit wordt een toetsing van het Kwaliteitsteam of iets past in het totale beeld. Maximale hoogtes aangeven zal beperkend werken. We denken dat het beter is om te toetsen op het moment dat plannen bekend zijn of iets passend is of niet door het Kwaliteitsteam.

7. De aantallen toegestane dieren komen niet overeen met de werkelijkheid. Staan deze (maximale) aantallen misschien in het bestemmingsplan?

Reactie gemeente

Deze aantallen staan in de vergunning van Stadsboerderij Caetshage.

8. Dit hoofdstuk is sterk geschreven vanuit het perspectief van de gemeente. Bij de economische uitvoerbaarheid verwachten we echter ook een paragraaf over het project zelf. Met name is het van belang inzicht te hebben in de investeringsbegroting zodat er grip komt op de opbrengst van de kavels en de investeringen in de watertoren. Transparantie hierover is een zeer belangrijk punt voor ons als stichting en sinds de discussie over het windpark op 16 september 2021 ook voor de gemeenteraad.

Reactie gemeente

Dit is niet iets wat opgenomen hoort te worden in een bestemmingsplan. Dit is wat er vanuit het instrument bestemmingsplan beschreven en getoetst kan worden. Wij snappen dat er transparantie gewenst is. De gemeenteraad kan daar naar vragen bij hun besluitvorming en daar onder geheimhouding antwoord op krijgen. In een openbaar document als het bestemmingsplan is dit wat beschreven kan worden.

Vitens N.V.

Op 4 november 2021 ontvingen we een reactie per mail van Vitens N.V.

De planlocatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied Culemborg. Het gaat hierbij om het waterwingebied, intrekgebied, een boringsvrije zone en een koude- en warmteopslag vrije zone. Voor boringsvrije zones en kwo-vrije zones gelden er randvoorwaarden ten aanzien van ingrepen in de bodem op basis van paragraaf 3.2.4 en 3.2.5 van de Omgevingsverordening Gelderland.

1. In de toelichting wordt onder meer aangegeven op welke wijze de verstening zal worden beperkt en de natuurlijke inzijging zal worden bevorderd. Echter in de planregels geldt wat dat betreft geen voorwaardelijke verplichting om dit ook daadwerkelijk vorm te geven. Zo wordt bijvoorbeeld het toegestane versteende oppervlak niet begrensd en gelden er geen randvoorwaarden ten aanzien van de te gebruiken materialen. Graag zouden ze zien dat maatregelen qua beperking van verstening en gebruik van materialen en de bevordering van de natuurlijke afvoer van het regenwater als een voorwaardelijke inspanningsverplichting wordt opgenomen in de planregels. Artikel 3.4.4 ziet bijvoorbeeld nu toe op de verplichting tot het realiseren van ten minste zeven parkeerplaatsen. Echter worden geen nadere voorwaarden gesteld met betrekking tot soort verharding, de waterdoorlaatbaarheid en de grootte. De formulering nu geeft bovendien de mogelijkheid om veel meer parkeerplaatsen te realiseren op het terrein dan zeven.

Reactie gemeente

Het toenemen van het aantal m2 verhard oppervlakte bespreken we altijd met het Waterschap vooraf en officieel met de watertoets. We maken afspraken met het waterschap, deze leggen we vast en een initiatiefnemer/bouwer is er aan gehouden hieraan te voldoen. De gemeente toetst of het daadwerkelijk zo wordt uitgevoerd. Deze afspraken tussen het waterschap en de gemeente is op basis van vertrouwen.

Volgens de parkeernorm dienen er ook meer parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Echter wordt er bij de uitvoering van de plannen gekeken hoeveel parkeren plaatsen er nodig zijn. Worden er om bepaalde redenen toch meer parkeerplaatsen aangelegd, dan mag dit niet leiden tot een toename van het verhard oppervlakte. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt de parkeernorm getoetst, maar ook gekeken naar de toename van het verhard oppervlakte. Daarnaast is er een kwaliteitsteam die er

op toeziet, dat er het terrein zo groen mogelijk wordt aangelegd, landschappelijk ingepast met zo min mogelijk verharding.

2. Ze vinden de noodzaak om een extra gebouw mogelijk te maken van 75 m² als gemeenschapsruimte niet overtuigend onderbouwd. Te meer daar nu al een wijzigingsmogelijkheid is opgenomen naar een reguliere woonfunctie.

Reactie gemeente

Het realiseren van een maatschappelijke functie met name voor de wijk is juist één van de doelen om te proberen te realiseren op het terrein. De Stichting watertoren, bestaande uit bewoners uit de wijk Lanxmeer, heeft juist samen met Vitens het verkoopproces vormgegeven, de verkoopbrochure gemaakt, waarbij een maatschappelijke functie op het terrein één van de pijlers was.

3. In de toelichting wordt aangegeven dat geen diepe grondwerken/-werkzaamheden worden verwacht bijvoorbeeld voor energievoorzieningen. Maar niet duidelijk is of erin is voorzien dat dit ook niet wordt toegestaan. Ze willen daarom in ieder geval vragen om de aanduidingsregels in artikel 7 “grondwaterbeschermingsgebied” nader te specificeren ook wat betreft de functie van koude- en warmteopslag-vrije zone, boringsvrije zone en intrekgebied en dit ook op de verbeelding zo aan te duiden.

Reactie gemeente

Bij de actualisatie van de beschermingsgebieden voor grondwater is de watertoren in Culemborg buiten het waterwingebied komen te liggen. Het ligt daardoor in een koude-warmteopslag vrije zone. Voor dergelijke zones is geen ruimtelijke regelgeving opgenomen in de Omgevings-verordening. Wel moet initiatiefnemer voldoen aan de milieuhygiënische regels die voor dergelijke gebieden gelden.

4. Als laatste brengen ze onder de aandacht dat initiatiefnemers van het Watertorenkwartier goed moeten beseffen dat ze te maken hebben met een drinkwaterbedrijf als ‘buur’ dat nu en in de toekomst onbelemmerd alle werkzaamheden moet kunnen blijven uitvoeren ten behoeve van het winnen, zuiveren en leveren van hoogwaardig drinkwater. Deze bestemmingsplanwijziging mag daaraan op geen enkele wijze afbreuk doen. Ze verzoeken bovengenoemd punt steviger op te nemen.

Reactie gemeente

Sinds ongeveer een jaar is er regelmatig direct overleg tussen Vitens, eigenaar en gemeente om elkaar te informeren over diverse plannen die spelen, elkaars belangen hierin duidelijk te maken en afspraken te maken. Uiteraard is de eigenaar bekend dat Vitens een bedrijfsbelang heeft en deze voorop staat. Echter heeft Vitens de watertoren, pompgebouw met het terrein aansluitend aan het huidige bedrijfsterrein verkocht met de wetenschap dat hier woningbouw een serieuze invulling kon zijn. Belangrijk is als goede ‘buur’ over elkaar belangen in gesprek te gaan, waarbij overigens Vitens' huurder niet vergeten wordt.

Provincie Gelderland

Op 11 november ontvingen we een reactie vanuit de provincie Gelderland. Ze geven aan een belang te hebben bij de thema's wonen en grondwaterbescherming.

1. Bij de actualisatie van de beschermingsgebieden voor grondwater is de watertoren in Culemborg buiten het waterwingebied komen te liggen. Het ligt daardoor in een koude-warmteopslag vrije zone. Voor dergelijke zones is geen ruimtelijke regelgeving opgenomen in

de Omgevings-verordening. Wel moet initiatiefnemer voldoen aan de milieuhygiënische regels die voor dergelijke gebieden gelden. Dat betekent o.a. 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 om dat 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.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer zal een melding doen bij de provincie. Er wordt een passage opgenomen in het bestemmingsplan.