

MEMO

AAN	Monica Wichgers en Joost Reus
VAN	Angela Gijzel en Neil Goss
ONDERWERP	Parkeren Watertorenterrein
DATUM	9 oktober 2020
KOPIE AAN	
REGISTRATIENUMMER	

Inleiding

Sinds 2,5 jaar is de familie Van der Veer eigenaar van de watertoren en het pompgebouw en zijn zij bezig met de ontwikkeling van het watertorenterrein. De watertoren, het pompgebouw en het terrein hebben een hoge cultuurhistorische waarde.

Na diverse onderzoeken naar de mogelijke functies op het terrein en de haalbaarheid hiervan, blijkt een woonfunctie in de watertoren en op het terrein de meest haalbare invulling om de watertoren voor een lange termijn in stand te houden. Daarnaast wil de familie Van der Veer een deel van de schacht van de toren beschikbaar stellen voor een maatschappelijke functie voor de wijk Lanxmeer. En een kleinschalige B&B (2 kamers) in de toren realiseren. Daarnaast wordt de watertoren op een aantal momenten in het jaar opengesteld voor beklimmingen voor geïnteresseerden.

Woonfunctie

Wat betreft het realiseren van woningen op het terrein en in de toren heeft het, vanuit de gemeente, maar ook vanuit de eigenaar, een grote voorkeur om zo min mogelijk woningen te realiseren. Eén in de watertoren en twee op maaiveld (één in het bestaande pompgebouw en één nieuwbouw ongeveer gesitueerd op de plek waar het gesloopte filtergebouw gestaan heeft). Met deze aantallen woningen blijven de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten van het terrein en de bouwwerken in stand en kan het parkeren ten behoeve van de woningen zondermeer ingepast worden.

De potentiële kopers voor dergelijke dure kavels zijn er, maar het is niet zeker dat dergelijke partijen ook daadwerkelijk aangetrokken worden, zeker gezien de huidige economische onzekerheid en mogelijke toekomstige gevolgen hiervan op de woningmarkt. Woningen en kavels in het duurdere segment voelen de gevolgen meestal als eersten.

Na onderzoek en navraag bij makelaars is gebleken dat de kavels opsplitsen meer zekerheid geeft, dat deze daadwerkelijk verkocht gaan worden. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan wordt dan ook maximaal zes woningen: één in de toren, vijf op maaiveld, waarbij het pompgebouw gesplitst kan worden in twee woningen, de nieuwe (voormalige filtergebouw) kavel tevens gesplitst kan worden ten behoeve van twee woningen en de kavel naast de kastanjeboom (gelegen tussen het pompgebouw en de watertoren in) plaats kan bieden voor één woning. Mochten er zich toch kopers melden voor één woning binnen het bouwvlak dan is dat uiteraard nog steeds mogelijk. Op dit moment wordt in het kwaliteitsteam nagedacht over de invulling van de kavelpaspoorten en het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteiten daarin, bij de verschillende invullingen van de kavels bij een maximum van zes woningen.

Parkeren

Bij maximaal zes woningen op het watertorenterrein kan de geldende parkeernorm lastig ingepast worden. Het terrein valt in de nota parkeernormen binnen het gebied schil/overloopgebied. Voor de zes dure woningen is de parkeernorm 2,2 per woning wat neer komt op 13,2 parkeerplaatsen die nodig zijn. Dit aantal is inclusief het bezoekersparkeren. Voor de B&B nog eens 2 stuks. De totale parkeerbehoefte komt hiermee op 15,2 (afgerond 15) woningen waarvan volgens het beleid 0,3 per woning (1,8 afgerond 2) openbaar toegankelijk dienen te zijn aangezien het hier om bezoekers parkeren gaat.

Van de 15,2 parkeerplaatsen dienen er dus minimaal 13 op het terrein bij de watertoren gerealiseerd te worden. Voor de maatschappelijke ruimte ten behoeve van de wijk is (met name vanuit de wijk Lanxmeer tijdens bewonersavonden) de oproep geen parkeerplaatsen aan te leggen voor deze functie, vanwege het duurzame imago van de wijk. Zij willen vanuit de wijk het terrein niet met de auto benaderen, wat ook onlogisch is gezien het duurzaamheidsconcept van de wijk.

Geprobeerd is in eerste instantie zoveel mogelijk parkeerplaatsen verspreid over het terrein te realiseren, zodat de parkeerplaatsen conform de parkeernorm op het terrein aangelegd kunnen worden. Deze invulling is in bijlage 1 uitgewerkt. Vanuit het kwaliteitsteam is nu het uitgangspunt uitgesproken het parkeren op het terrein centraal op te lossen en niet direct bij de watertoren en het pompgebouw. Dit gebied zou ter behoud van de ruimtelijke kwaliteiten open gehouden moeten worden.

Gevolg van het centraal oplossen van het parkeren is, dat niet alle 13 parkeerplaatsen aangelegd kunnen, zie bijlage 2.

Verkeersveiligheid

In de huidige situatie is het watertorenterrein lopend echter niet goed en veilig bereikbaar. Zowel uit de richting van de Hendrick Marsmanweg als vanuit de richting van de Henriette Roland Holststraat is geen veilige loopverbinding aanwezig. Van der Veer probeert nu te regelen dat Vitens een veilig looppad mogelijk maakt vanuit de wijk (zonnedakparkeerplaats aan de Marsmanstraat) door de naastgelegen boomgaard naar het watertorenterrein. Hier komt bij dat de Rijksstraatweg waar het perceel op ontsluit een zeer drukke weg is en de enige ontsluiting is voor zwaar verkeer aan de oost zijde van de spoorlijn. Daarnaast kruist het fietspad de inrit naar het perceel. Gebruik van de inrit in de huidige situatie is hiermee risicovol. Zeker als bestuurders er voor kiezen of gedwongen worden het perceel achter uit te verlaten, ontstaat een gevaarlijke situatie die tevens consequenties kan hebben voor de ontsluiting van Culemborg aan deze zijde van de spoorlijn. Een mogelijkheid om te keren op het terrein moet dan ook gerealiseerd worden.

Vanuit verkeersveiligheid is parkeren langs de oprijlaan, in de huidige situatie niet wenselijk. De toegang voor de hulpdiensten lijkt te beperkt en wordt achteruit over het fietspad rijden onvermijdelijk. Overigens moet de voorgestelde invulling van Van der Veer nog wel in het hulpdienstenoverleg getoetst worden. Dit gebeurt in de week van 12 oktober 2020.

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid kan gesteld worden dat er binnen het gebied voor maximaal één parkeerplaatsen ruimte is met een maximum van zeven. Hiermee wordt ook het aantal verkeersbewegingen van en naar de Rijksstraatweg beperkt en blijft er voldoende ruimte over om nabij de watertoren te kunnen keren tijdens het laden en lossen.

Van der Veer wil graag de mogelijkheid meer parkeerplaatsen te realiseren dan zes (zie bijlage 3). Het gaat er hierbij om dat er de mogelijkheid is extra parkeren aan te leggen, wanneer dat wenselijk is. Bijvoorbeeld ten behoeve van een invalidenparkeerplaats. Het is denkbaar, zeker op de nieuwbouwkavel dat er een woning met een mantelzorgwoning naast ontstaat. Ruimte voor de aanleg van een aantal extra parkeerplaatsen is vanuit Van der Veer wenselijk en kan bij sommige geïnteresseerden voor een (snellere) verkoop zorgen.

Als blijkt, ook meegenomen de uitkomsten van het hulpdienstenoverleg, dat één parkeerplaats per woning maximaal is dan zal voor de overige parkeerbehoefte een andere oplossing gezocht moeten worden. Dit kan in samenspraak met de omliggende percelen of als laatste alternatief door gebruik te maken van het parkeercompensatiefonds.

Aanvulling:

Voorstel

Om de bruikbaarheid van het perceel te behouden en de verkeersveiligheid op de Rijksstraatweg en het naastliggende fietspad te borgen, wordt het aantal toegestane parkeerplaatsen op het perceel gesteld op één per woning met een maximum van zeven. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige situatie en voorlopige invulling van het terrein en de kavels. Langs de toegangsweg worden dan parkeervoorzieningen geweerd.

De definitieve aantallen parkeerplaatsen zijn uiteindelijk afhankelijk van de definitieve invulling van de kavels/het terrein, aantallen woningen en inrichting van de toegangsweg. Wellicht is een verbreding van de toegangsweg nog mogelijk, zodat haaksparkeren mogelijk wordt en meer parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden.

Stand van zaken juli 2021:

De gronden van Vitens worden door Van der Veer aangekocht ten behoeve van de verbreding van de toegangsweg. De invulling van het terrein is hierop aangepast. Hierover is een positief advies afgegeven door de hulpdiensten. Zie bijlage 4.

Voor de watertorenkavel is een B scenario opgesteld in de kavelpaspoorten. Er kan op maaiveld een kleinschalige uitbreiding van de woonfunctie of kleinschalige maatschappelijk functie gerealiseerd worden dan wel (met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan) één woning op maaiveld gebouwd worden wanneer een woning in de kop van de toren niet realiseerbaar blijkt.