
Dahliastraat 56A en 68, Culemborg

Inbreiding en herbestemming vm. Tuincentrum en meubelfabriek

Intaketafel



Aan: Gemeente Culemborg
Van: Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling
Project: Dahliastraat 56a en 68, Culemborg
Betreft: Intaketafel
Datum: 20-09-2024
Auteur(s): [redacted] (Projectontwikkelaar)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie	4
1.3 Proces tot dusver.....	4
2. Beschrijving bestaande- en gewenste situatie	7
Bestaande situatie.....	7
Gewenste situatie.....	8
3. Milieu- en omgevingsaspecten	10
3.1 Ecologie	10
3.2 Archeologie	10
3.3 Verkeer en parkeren.....	10
3.3.1 Verkeer	10
3.3.2 Parkeren	11
3.4 Luchtkwaliteit	11
3.5 Bodemkwaliteit	11
3.6 Geluid door activiteiten.....	11
3.7 Water.....	12
3.8 Trillingshinder.....	12
3.9 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.10 Milieueffectrapportage	12
4. Conclusie en verzoek.....	13

Bijlagen:

Bijlage 1 – Ontwerpboek OOK Architecten – Dahliastraat Culemborg

Bijlage 2 – Samenvatting enquête – Dahliastraat Culemborg

Bijlage 3 – Advies veiligheidsregio Gelderland-Zuid – Dahliastraat Culemborg



1. Inleiding

1.1 aanleiding

Aan de Dahliastraat 56a staat het voormalig Bloemen- en Tuincentrum 't Paradijs. In mei 2017 sluit het tuincentrum definitief de deuren, nadat het ruim 30 jaar heeft bestaan en gevestigd is geweest aan de Dahliastraat. Gezien de ontstane situatie biedt deze locatie een uitgelezen kans voor herontwikkeling. Bladt Wonen en Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling de initiatiefnemers van deze locatie zijn voornemens de bestaande opstallen op het perceel te slopen en een kleinschalig woonerf te realiseren in een vorm en massa die aansluit bij de omgeving. Het perceel grenst aan de meubelfabriek aan de Dahliastraat 68. De ondernemer achter de meubelfabriek is voornemens om te stoppen met het bedrijf. Dit biedt ons als initiatiefnemers een kans om ook dit gebied te betrekken in de herontwikkeling. Voor dit plandeel zijn wij voornemens om het bestaande bedrijfsgebouw te transformeren tot maisonnette woningen. Middels voorliggende onderbouwing geven wij een beeld van de gewenste ontwikkeling. Hierin wordt ingegaan op diverse uitgangspunten van de ontwikkeling.



Ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de oostkant van Culemborg. De locatie Dahliastraat is kadastraal bekend als gemeente Culemborg, sectie B en perceelnummer 1507. De locatie Dahliastraat 68 is kadastraal bekend als gemeente Culemborg, sectie B en perceelnummers 1583 en 2488. In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven. De locatie is gelegen in de wijk Bloemenbuurt. De bloemenbuurt vormden één van de eerste uitbreidingswijken van Culemborg buiten het centrum.



Begrenzing plangebied (bron: OOK Architecten)

1.3 Proces tot dusver

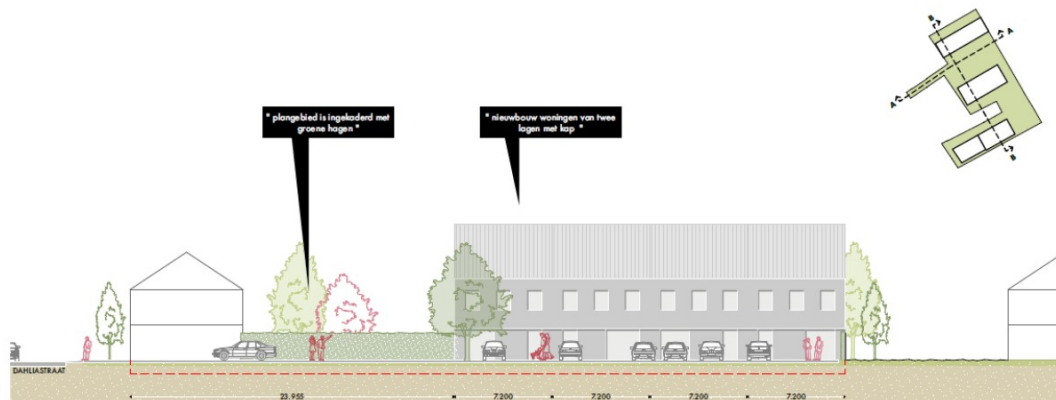
Bladt Wonen en Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling zijn al geruime tijd bezig met dit project. In deze paragraaf wordt ingegaan op een aantal momenten gedurende dit ontwikkeltraject.

28 oktober 2020 eerste indiening principeverzoek

Eind 2020 is er een eerste principeverzoek ingediend. Dit initiatief ging uit van 8 eengezinswoningen (Dahliastraat 56a) en 11 kleinere appartementen in het bestaande bedrijfsgebouw (Dahliastraat 68). Destijds was er geen ambtelijke capaciteit om het verzoek te behandelen. Vervolgens is er gezamenlijk met de gemeente besloten om een eerste participatiebijeenkomst te organiseren om de omwonenden en overige belanghebbenden te betrekken in de planvorming. Vervolgens hebben er afgelopen jaren vier bijeenkomsten plaatsgevonden, waarbij ook vier verschillende initiatieven zijn gepresenteerd.

8 maart 2022 eerste participatiebijeenkomst

Op deze bijeenkomst is een plan gepresenteerd met 8 eengezinswoningen (Dahliastraat 56a), uitgaande van 2 lagen met een kap. En 9 appartementen in het bestaande bedrijfsgebouw (Dahliastraat 68).



Schets aanzicht de bloementuin d.d. 8-03-2022 (Dahliastraat 56a) (bron: OOK Architecten)

1 september 2022 tweede participatiebijeenkomst

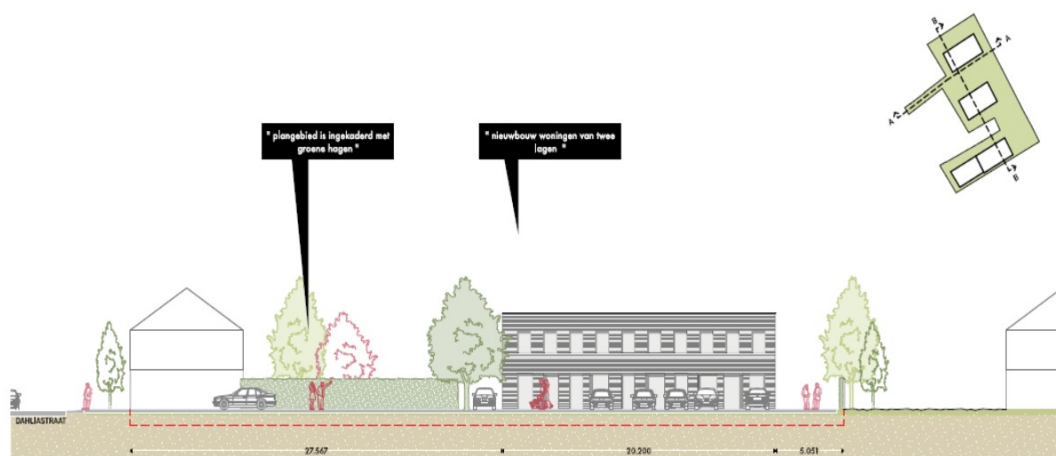
Op deze bijeenkomst is een plan gepresenteerd met 6 eengezinswoningen (Dahliastraat 56a), uitgaande van 2 lagen met een kap. En 6 maisonnettes in het bestaande bedrijfsgebouw (Dahliastraat 68).



Schets aanzicht de bloementuin d.d. 1-09-2022 (Dahliastraat 56a) (bron: OOK Architecten)

30 mei 2023 derde participatiebijeenkomst

Op deze bijeenkomst is een plan gepresenteerd met 10 tiny eengezinswoningen (Dahliastraat 56a), uitgaande van 2 lagen met een plat dak. En 6 maisonnettes in het bestaande bedrijfsgebouw (Dahliastraat 68).



Schets aanzicht de bloementuin d.d. 30-05-2023 (Dahliastraat 56a) (bron: OOK Architecten)

5 oktober 2023 enquête resultaten

Na de derde participatiebijeenkomst is er een enquête uitgedeeld bij in totaal 83 adressen in de buurt. In totaal zijn er door 30 adressen een ingevulde enquête geretourneerd. De belangrijkste enquêteresultaten zijn opgenomen in de samenvatting die is bijgesloten als bijlage 2.

30 oktober 2023 Advies veiligheidsregio Gelderland-Zuid

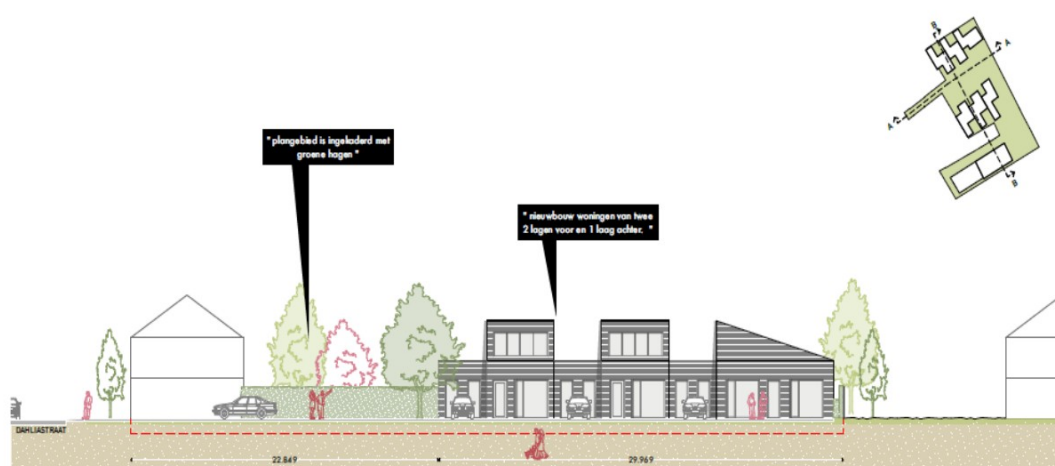
Eén van de aspecten wat zowel in de enquête als bij de participatiebijeenkomsten aan het licht kwam was de toegankelijk van het plangebied en dan met name de rijbaanbreedte voor hulpdiensten. Om hierover uitsluitsel te ontvangen is er een traject gevoerd met de veiligheidsregio Gelderland-Zuid. Dit advies is bijgesloten als bijlage 3.

20 juni 2024 vierde participatiebijeenkomst

Op deze bijeenkomst is er een tweetal plannen gepresenteerd voor het deelgebied aan de Dahliastraat 56a. 6 grondgebonden woningen met 2 lagen een plat dak en 6 grondgebonden levensloopbestendige woningen met 1 laag met een kap. En 6 maisonnettes in het bestaande bedrijfsgebouw (Dahliastraat 68). Uit de enquête is gebleken dat er vanuit de omwonenden een voorkeur is voor de doelgroep senioren, een rustige doelgroep met minder verkeersbewegingen. Met de grondgebonden levensloopbestendige woningen hebben wij getracht hier gehoor aan te geven.



Schets aanzicht de bloementuin d.d. 20-06-2024 (Dahliastraat 56a) (bron: OOK Architecten)



Schets aanzicht de bloementuin d.d. 20-06-2024 (Dahliastraat 56a) (bron: OOK Architecten)

2. Beschrijving bestaande- en gewenste situatie

Bestaande situatie

Aan de Dahliastraat 56a staat het voormalig Bloemen- en Tuincentrum 't Paradijs. Op het perceel staan diverse opstallen waaronder een vuurwerkbunker. Het perceel grenst aan de meubelfabriek aan de Dahliastraat 68. Op dit perceel staat een bedrijfsgebouw met een schuur aan de achterzijde.



Doorgang naar terrein van voormalig tuincentrum (bron: Streetview)



Dahliastraat 68 (bron: Google Street view)

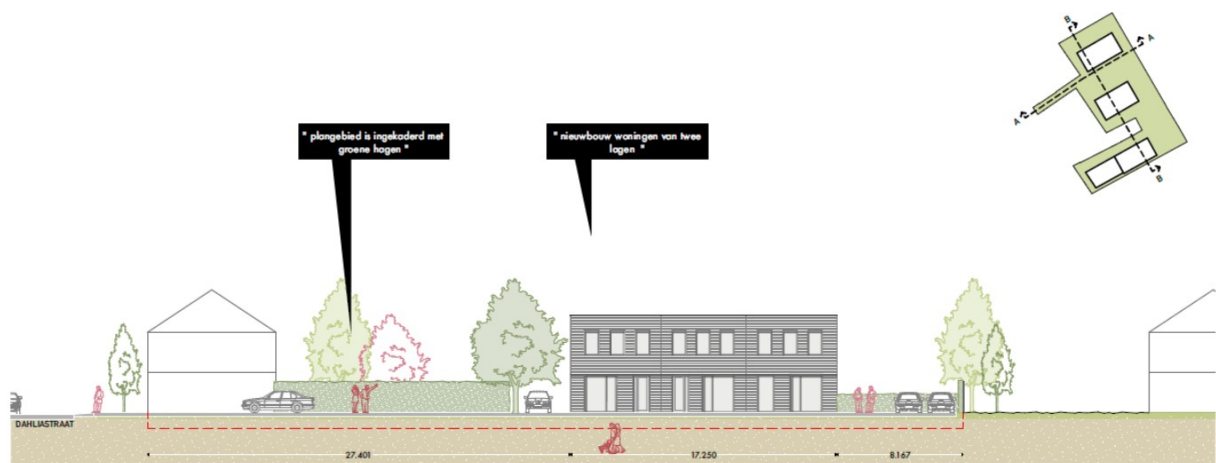
Gewenste situatie

De voorgenomen ontwikkeling huisvest een kleinschalig woonprogramma met in het plangebied de bloementuin (Dahliastraat 56a) 6 grondgebonden woningen met 2 lagen en een plat dak en in het plangebied de bloementuin (Dahliastraat 56a) en in het plangebied de fabriek (Dahliastraat 68) 6 maisonnettes. Qua dichtheid en hoogte proberen wij hiermee aansluiting te vinden op de bestaande buurt en een luchtige invulling te geven aan deze herontwikkelingslocatie, waarbij voldoende ruimte is voor openbaar groen en de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuw te realiseren woningen.

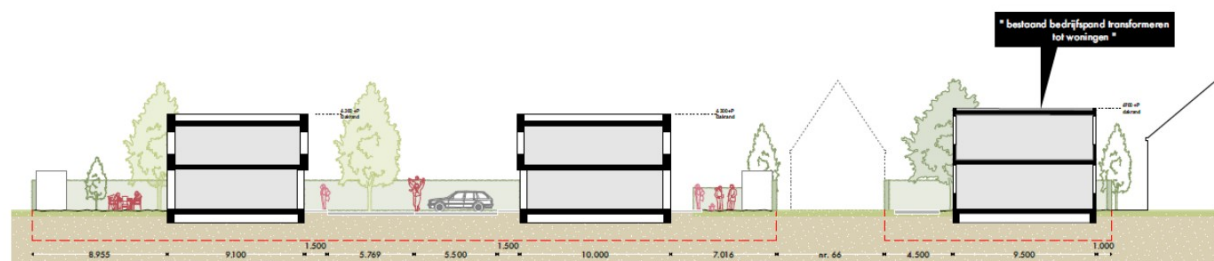
Deze locatie biedt een kans om een bijdrage te leveren aan de huidige woningbouwbehoefte in de gemeente Culemborg. Bladt wonen en Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling hebben een ruime ervaring en energieke instelling om het project vanaf de eerste penstreep tot volledige realisatie te brengen. In onderstaande afbeeldingen is de nieuwe situatie en een aantal aanzichten weergegeven. De volledige uitwerking van Architectenbureau OOK Architecten is bijgesloten als bijlage.



Schets nieuwe situatie (bron: OOK Architecten)



Schets aanzicht de bloementuin (Dahliastraat 56a) (bron: OOK Architecten)



Schets doorsnede (bron: OOK Architecten)



Situatie de fabriek (Dahliastraat 68) (bron: OOK Architecten)

3. Milieu- en omgevingsaspecten

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten diverse milieu- en omgevingsaspecten worden beschouwd in het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Onderstaand worden de relevante thema's behandeld.

3.1 Ecologie

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lingebied & Diefdijk-Zuid' bevindt zich op circa 7 kilometer afstand van het projectgebied.

Gezien de ligging tot het Natura 2000-gebied in combinatie met de beoogde werkzaamheden wordt een AERIUS-berekening noodzakelijk geacht. Op voorhand worden er geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect stikstofdepositie.

Het projectgebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Nader onderzoek naar de aantasting van de wezenlijke kernmerken van het NNN is niet noodzakelijk. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient eveneens te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is er sprake van sloopwerkzaamheden op de locatie. Een quickscan flora/fauna wordt dan ook noodzakelijk geacht, zodat in kaart gebracht kan worden of gebouwbewonende beschermde soorten aanwezig zijn binnen het projectgebied.

Het aspect ecologie wordt momenteel niet een als belemmering voor de ontwikkeling gezien.

3.2 Archeologie

Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden om vast te stellen of er archeologische waarden aanwezig zijn. Indien nodig zullen passende maatregelen worden genomen om deze waarden te beschermen.

Het aspect archeologie vormt op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De verkeersgeneratie van 6 grondgebonden woningen en 5 maisonnettes is bepaald aan de hand van de kerncijfers van het CROW volgens publicatie 318. De ontwikkellocatie ligt in de zone schil centrum in matig stedelijk gebied. In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende werking bepaald door een optelsom van de verkeersgeneratie per woningtype. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 15,60 tot 25,20 mvt/etmaal. In de huidige situatie is dit 103,98 tot 130,42 mvt/etmaal. In onderstaande tabellen zijn de verkeerskenncijfers van zowel de huidige als de gewenste situatie uitgewerkt.

omschrijving	aanduiding CROW 2018	aantal	norm (min.)	norm (max.)
6 grondgebonden woningen	Koop tussen/hoek, matig stedelijk, schil centrum	6	7,80	12,60
6 maisonnette woningen	Koop tussen/hoek, matig stedelijk, schil centrum	6	7,80	12,60
totaal		12	15,60	25,20

Tabel verkeerskenncijfers gewenste situatie

omschrijving	aanduiding CROW 2018	aantal	norm (min.)	norm (max.)
800 m ² tuincentrum	Tuincentrum, matig stedelijk, schil centrum	8,00	95,20	119,20
488 m ² meubelfabriek	Meubelboulevard, matig stedelijk, schil centrum	4,88	8,78	11,22
totaal			103,98	130,42

Tabel verkeerskenncijfers huidige situatie



De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief ruimschoot af. Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit verkeer en bereikbaarheid geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

3.3.2 Parkeren

Het parkeren is binnen de gemeente Culemborg gewaarborgd in de Nota parkeernormen 2020-2025. De locatie valt in het schil/overloop gebied. De gegevens van de toekomstige situatie herleid naar het parkeerbeleid geven een parkeerbehoefte van 26,40 parkeerplaats, conform de rekentool parkeerbalans Hilversum.

Omschrijving	aanduiding Parkeernota	aantal	norm	Totaal
6 grondgebonden woningen	koop, tussen/hoek	6	1,9	11,4
6 maisonnette woningen	koop, tussen/hoek	6	1,9	11,4
				22,8

parkeernorm gewenste situatie

In de toekomstige situatie worden er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit parkeren geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

3.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Gelet op de aard en omvang van dit project kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' (NIBM) aan de luchtverontreiniging.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt daarom geen belemmering voor het initiatief en kan tekstueel aan bod komen in de toelichting op de planologische procedure.

3.5 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. Er dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Bij de realisatie van woningen is sprake van langdurig verblijf op de locatie.

In de huidige situatie heeft de locatie op basis van het tijdelijk omgevingsplan een bedrijfsbestemming. De locatie is in gebruik geweest als tuincentrum. Om te beoordelen of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (wonen) van de gronden zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Ten aanzien van het aspect bodem worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

3.6 Geluid door activiteiten

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door geluidsbelastende functies en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van nieuwe woningen. Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige functies.

De wegen rondom het projectgebied kennen een 30 km/uur regime. Voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder, geldt een aandachtsgebied van 100 meter. Het projectgebied valt binnen deze zone. In de nabijheid van het projectgebied zijn geen spoorlijnen aanwezig. Daarnaast zijn er in de nabijheid van het projectgebied enkel woonfuncties aanwezig.

Gelet op het vorenstaande wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk geacht gezien het projectgebied binnen 100 meter van een 30 km/u weg ligt. Het aspect geluid vormt op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.



3.7 Water

Bij ruimtelijke initiatieven dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de effecten van de ontwikkeling zijn op de waterhuishouding in en rondom het projectgebied. Bij een positief principebesluit zal een (digitale) watertoets worden uitgevoerd en inzichtelijk worden gemaakt wat de risico's en kansen zijn voor de ontwikkeling op het gebied van de wateraspecten. Aan de hand van de uitkomst van de watertoets zal het vooroverleg met het waterschap worden opgestart.

In voorliggend geval is het projectgebied in de huidige situatie al nagenoeg volledig verhard. Er zal als gevolg van de ontwikkeling dan ook geen significante toename aan verharding plaats. Bij het herinrichten van het projectgebied kan meer ruimte voor groen gecreëerd worden.

Op voorhand wordt ingeschat dat de ontwikkeling geen ingrijpende gevolgen heeft voor de waterhuishouding in en rondom het projectgebied. Wat betreft het aspect waterhuishouding worden er geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

3.8 Trillingshinder

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor.

Het projectgebied bevindt zich op circa 900 meter van de dichtstbijzijnde spoorlijn. Het projectgebied bevindt zich hiermee ruimschoots buiten het aandachtsgebied voor trillingshinder.

Het aspect trillingshinder vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling en kan tekstueel aan bod komen in de toelichting op de planologische procedure.

3.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Vaste jurisprudentie wijst uit dat ontwikkelingen van boven de 11 woningen of 500 m² bruto vloeroppervlak aan bedrijfsfunctie als 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In voorliggend geval worden er meer dan 11 woningen gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie. Hiermee is er sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij een positief principebesluit zal een Laddertoets moeten worden uitgevoerd. Er is concrete behoefte naar deze woningen op de desbetreffende locatie. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking worden er dan ook geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de ontwikkeling.

3.10 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is.

Op basis van kolom 3 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt voor deze ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien er sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding. De m.e.r.-beoordeling zal mede afhankelijk zijn van de uitkomst van de bijbehorende onderzoeken.

Redelijkerwijs mag worden verwacht dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.



4. Conclusie en verzoek

Het voorliggende verzoek betreft de bouw van in totaal 12 woningen aan de Dahliastraat 56a en 68 in Culemborg. De ontwikkeling voorziet in een actuele woningbehoefte en sluit aan bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente Culemborg en op regionaal en landelijk niveau. De relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn voor zover mogelijk onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling inpasbaar is binnen de planologische en milieuhygiënische randvoorwaarden en daarmee uitvoerbaar is. De gemeente Culemborg wordt dan ook verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan.

Met een (principe)uitspraak van de gemeente Culemborg willen we de mogelijkheid verkrijgen om onze plannen verder uit te werken. Zodra het plan gedetailleerd is ontwikkeld, we participatiebijeenkomsten hebben gehouden met de omwonenden en er overwegend draagvlak is uit de omgeving, zullen we de benodigde planologische procedure in gang zetten. Wij hopen op uw medewerking en kijken uit naar een constructieve samenwerking om dit waardevolle project te realiseren.

