

# Programma van Eisen Omgevingstafel

| Procesinformatie Omgevingstafel                             |                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan van de intaketafel ontvangen op                        | 15 oktober 2024                                                                                                                   |
| Datum Omgevingstafel (Fase 1, verkennen en definiëren)      | 11 november 2025                                                                                                                  |
| Datum Omgevingstafel (Fase 2, ontwikkelen globaal ontwerp)  |                                                                                                                                   |
| Datum Omgevingstafel (Fase 3, definitief ontwerp)           |                                                                                                                                   |
| Datum integraal Overleg                                     |                                                                                                                                   |
| (B & W voorstel doornemen, indien nodig)                    |                                                                                                                                   |
| Doorlopen planproces i.s.m. de aanvrager en belanghebbenden | Zijn er overleggen geweest?<br>Is de 'Ja-mits' houding kenbaar te maken?                                                          |
| Gegevens initiatief                                         |                                                                                                                                   |
| Locatie                                                     | Dahliastraat 56a & 68                                                                                                             |
| Omschrijving initiatief                                     | Bouw 6 woningen en transformatie oud kantoorpand naar 6 woningen. Totaal 12 nieuwe woningen op voormalig terrein van tuincentrum. |
| Toelichting van het plan initiatiefnemer                    |                                                                                                                                   |
| Belanghebbenden                                             |                                                                                                                                   |
| Overige relevante informatie                                |                                                                                                                                   |
| Bestemmingsplan                                             | De Hond/Bloemenwijk                                                                                                               |

| Archeologie/ Cultuurhistorie/ Erfgoed                                                      |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Initiatiefnemer                                                                            | Adviseur overheid                                                                                                                                                                                           | Omgevingstafel                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Geef kort aan wat de onderbouwing/ afweging is geweest op dit onderdeel in uw plan.</i> | <i>Formuleer kort de kaders en voorwaarden vanuit dit beleidsveld aan de hand van het ingediende plan en de onderbouwing daarbij. Geef evt. mogelijkheden aan hoe plan wel mogelijk gemaakt kan worden.</i> | Op de locatie is de archeologische verwachtingswaarde laag.<br>Initiatiefnemer zal het moeten laten weten als tijdens de bouw iets gevonden wordt in de bodem.<br><br>Bij de transformatie van het oude kantoorpand tot woningen, is het van belang dat kenmerkende elementen zichtbaar en herkenbaar blijven. |
|                                                                                            | <b>Beleidsstukken</b>                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                            | <i>Naar welke beleidsstukken kan de initiatiefnemer verwezen worden.</i>                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Uit te voeren onderzoeken</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Welke onderzoeken moet de initiatiefnemer uitvoeren</i>                                 |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Bodem, water en riolering                      |                                                             |                                                |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Initiatiefnemer                                | Adviseur overheid                                           | Omgevingstafel                                 |
| Geef kort aan wat de onderbouwing/ afweging is | Eventuele toename verhard oppervlak t.o.v. huidige situatie | Omdat het plan ingebouwd wordt in de bestaande |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>geweest op dit onderdeel in uw plan.</i></p> | <p>moet worden gecompenseerd. Dit uitwerken in een waterparagraaf. Hierin komt terug:</p> <p>1 Hoe in de eventuele compensatie voor toename verhard oppervlak wordt voorzien.</p> <p>2 Hoe de afvoer van afval-, hemel- en grondwater is voorzien<br/>Voor afvoer hemelwater geldt de voorkeursvolgorde; vasthouden, bergen en dan afvoeren.</p> <p>Aandachtpunten vanuit Beheer: Hemelwater wordt gescheiden van afvalwater op de erfgrans aangeboden. Buiten de erfgrans worden de hemel- en vuilwater gekoppeld en aangesloten op de gemengde vrij vervalriolering.</p> <p>Voor aansluiting op de riolering wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande rioolaansluiting(en) op het gemengd vrij vervalriool aan de Dahliastraat.</p> <p>In de Dahliastraat ligt een drainage. Percelen zijn gevoelig voor hoge grondwaterstanden. Hier in een ontwerp rekening mee houden.</p> <p>Nieuwe, wijzingen aan of een extra riool- en of drainaansluiting worden aangevraagd via de website van de gemeente Culemborg<br/><a href="http://www.culemborg.nl/rioolaansluiting-aanvragen">www.culemborg.nl/rioolaansluiting-aanvragen</a>.</p> <p>Aanpassingen in pandig moeten voldoen aan besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)</p> <p>Betrek waterschap Rivierenland bij verdere uitwerking!</p> | <p>woonwijk, is de locatie gevoelig voor hittestress. Hoe hou je hierbij op een goede manier rekening met de doelgroep?<br/>Denk bijvoorbeeld aan: groene daken, bomen, minder verharding, maatregelen tegen warmte op zongerichte gevels en het voorkomen van airco's.</p> <p>De locatie heeft een hoge grondwaterstand. Hier dient rekening mee gehouden te worden. Het bouwpeil moet goed gecheckt worden. De locatie ophogen, waardoor omliggende woningen meer overlast krijgen van water, is niet de bedoeling. Denk eerder aan een goede drainage.</p> <p>Voor water en riolering geldt standaardbeleid. De riolering zal aangesloten moeten worden op bestaande riolering. Voor het water zal contact moeten worden opgenomen met het waterschap over een watertoets.</p> |
|                                                    | <p><b>Beleidsstukken</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                    | <p>-Water en rioleringsprogramma 2025-2029 (WRP)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                |                                                                                                |  |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                | - Uitvoeringsprogramma Culemborg en Samenwerkingsagenda 2024-2030 Klimaat Actief Rivierenland. |  |
| <b>Uit te voeren onderzoeken</b>               |                                                                                                |  |
| Watertoets met wateradvies van het Waterschap. |                                                                                                |  |

| Economie, recreatie en toerisme                                                            |                                                                                                                                       |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Initiatiefnemer                                                                            | Adviseur overheid                                                                                                                     | Omgevingstafel |
| <i>Geef kort aan wat de onderbouwing/ afweging is geweest op dit onderdeel in uw plan.</i> | <i>Formuleer kort de kaders en voorwaarden vanuit dit beleidsveld aan de hand van het ingediende plan en de onderbouwing daarbij.</i> | N.v.t.         |
|                                                                                            | Beleidsstukken                                                                                                                        |                |
|                                                                                            | <i>Naar welke beleidsstukken kan de initiatiefnemer verwezen worden.</i>                                                              |                |
| Uit te voeren onderzoeken                                                                  |                                                                                                                                       |                |
| <i>Welke onderzoeken moet de initiatiefnemer uitvoeren</i>                                 |                                                                                                                                       |                |

| Geluid en veiligheid                                                                |                                                                                                                                |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Initiatiefnemer                                                                     | Adviseur overheid                                                                                                              | Omgevingstafel  |
| Geef kort aan wat de onderbouwing/ afweging is geweest op dit onderdeel in uw plan. | Formuleer kort de kaders en voorwaarden vanuit dit beleidsveld aan de hand van het ingediende plan en de onderbouwing daarbij. | Zie advies ODR. |
|                                                                                     | Beleidsstukken                                                                                                                 |                 |
|                                                                                     | .                                                                                                                              |                 |
| Uit te voeren onderzoeken                                                           |                                                                                                                                |                 |
|                                                                                     |                                                                                                                                |                 |

| Groen en biodiversiteit                               |                                                                                         |                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Initiatiefnemer                                       | Adviseur overheid                                                                       | Omgevingstafel                                                                         |
| <i>Geef kort aan wat de onderbouwing/ afweging is</i> | Het plan oogt behoorlijk vol. Er is weinig/geen ruimte voor openbaar groen. Alle ruimte | In het plan is geen plek voor een groene openbare ruimte. De gemeente ziet liever meer |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>geweest op dit onderdeel in uw plan.</i></p> | <p>die er is, is gebruikt voor straat en parkeren.<br/>Private tuinen zijn niet groot, waardoor ook daar waarschijnlijk weinig significant groen wordt toegevoegd, bijv. een (grote) bomen. Hoe wordt de leefbaarheid/ klimaatbestendigheid gegarandeerd voor zowel de nieuwe bewoners als de bestaande bewoners?<br/>Oftewel: In hoeverre voldoet dit plan aan de 3-30-300 norm? Maak dit inzichtelijk en geef ook aan wanneer dit niet gehaald wordt waarom niet (en waarom dat geen probleem is).</p> <p>Natuurinclusief bouwen: zorgen voor voedsel, veiligheid (nestel en schuilgelegenheid) op en rond gebouwen, in de tuinen en openbare ruimte. Denk daarbij ook aan groene daken en/of gevelgroen.</p> <p>Bebouwing en omgeving zo inrichten dat in ieder geval 3 ambassadeurssoorten uit het biodiversiteitsplan (pag. 36) zich er kunnen vestigen.<br/>Voorstel: in ieder geval huismus, egel, dwergvleermuis.</p> <p>Wie is na oplevering eigenaar van de openbare ruimte?</p> | <p>ruimte voor groen dan voor (groene) parkeerplaatsen. In de plannen moet ook goed gekeken worden naar de plekken waar de bomen zijn ingetekend; laat zien wat past.</p> <p>Er dient een quickscan uitgevoerd te worden naar de aanwezige flora en fauna.</p> <p>De gemeente ziet graag dat de woningen natuurinclusief gebouwd worden. Denk hierbij aan ingebouwde nestmogelijkheden en groene daken en gevels.</p> <p>Hoe wordt gewaarborgd dat de tuinen groen worden?</p> <p>De tuinen hebben geen achterom. De achterpaden en brandgangen dienen goed nagekeken en ingetekend te worden.</p> <p>Check de 3-30-300-regel. Vooral de 30 en 300 dienen inzichtelijk gemaakt te worden; waarom wel of niet? En waarom is het nog steeds een goed plan als 3-30-300 niet lukt?</p> <p>Een deel heet 'Bloementuin'. Klopt deze naam wel bij de uitvoering?</p> <p>Het beheer van de openbare ruimte na oplevering is afhankelijk van voorkeur van gemeente. Initiatiefnemer heeft het idee een VVE op te richten.</p> |
|                                                    | <p><b>Beleidsstukken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groenbeleidsplan deel 1 Visie</li> <li>• Groenbeleidsplan - deel 3 Groen in de wijken (pag. 12 tm 15)</li> <li>• Biodiversiteitsplan (pag. 35 tm 37)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Waar in het plan is ruimte voor een afvalopstelplaats? Hoeveel groen moet hiervoor opgeofferd worden?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                              |                                                                                                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonvisie + Bijlage notitie Natuurinclusief bouwen</li> </ul> |  |
| <b>Uit te voeren onderzoeken</b>                                                                                                             |                                                                                                        |  |
| Quickscan flora en fauna voor terrein en bebouwing (zowel sloop als renovatie) en eventuele aanvullende onderzoeken die daarvoor nodig zijn. |                                                                                                        |  |

| Klimaat en duurzaamheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Initiatiefnemer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Adviseur overheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Omgevingstafel                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Geef kort aan wat de onderbouwing/ afweging is geweest op dit onderdeel in uw plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><i>Klimaatadaptief bouwen</i></p> <p>Bouw klimaatadaptief en houd daarbij rekening met wateroverlast, droogte, hittestress, bodemdaling, biodiversiteit, overstromingen en open bodem.</p> <p>Het plan betreft een inbreiding omgeven door bestaande bebouwing. Dit kan een gevoelige plek worden voor hittestress.</p> <p>Vergroening, ook met bomen en het treffen van warmte-werende maatregelen op de zongerichte gevel(s) is daarom van belang. Zeker ook gezien de doelgroep senioren.</p> <p>Zie ook onder aandachtspunten bij groen/biodiversiteit.</p> | <p>De technische uitwerking van het plan met daarin maatregelen voor klimaatadaptief bouwen volgen nog op een later moment.</p> <p>In het kader van netcongestie zal een vooroverleg gestart moeten worden.</p> <p>De gemeente heeft een kader voor leefbare verstedelijking. Het is goed om hier nog naar te kijken.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Beleidsstukken</b></p> <p>Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie Culemborg Deel 1 (pagina 13 t/m 17) en Deel 2 (pagina 9).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Uit te voeren onderzoeken</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Volgens de BENG eisen verplichte toetsing TOjuli, met aandacht voor hittestress in en om de bebouwing. 3-30-300 normering zoals is toegelicht bij biodiversiteit. Voor een duidelijk overzicht van de doelen en eisen voor klimaatadaptatief bouwen zie het Kader voor Leefbare Verstedelijking Gelderland, deze is ter informatie bijgevoegd. In <a href="#">Doelen en eisen</a>   <a href="#">Bouw Adaptief</a> staan voorbeelden van mogelijke maatregelen om hier concreet invulling aan te geven. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Stedenbouw                                     |                                                                                      |                                                    |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Initiatiefnemer                                | Adviseur overheid                                                                    | Omgevingstafel                                     |
| Geef kort aan wat de onderbouwing/ afweging is | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De grondgebonden woningen van de</li> </ul> | Het is woekeren met de ruimte. Het aantal woningen |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>geweest op dit onderdeel in uw plan.</i></p>                | <p><i>bloementuin krijgen een hoogte van 6 meter. Wat voor afstand krijgt het middelste blok tot de burens en wat gaat dat doen met lichtinval en bezonning? Hebben jullie deze burens al bij het plan betrokken?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>De groene aankleding bepaalt voor een groot deel de ruimtelijke kwaliteit in het plan. Hoe worden de erfafscheidingen in het plan uitgevoerd?</i></li> <li><i>Is het straks mogelijk om aan de voorkant van alle woningen een bankje te plaatsen waardoor ontmoeting wordt gestimuleerd?</i></li> <li><i>Hoe zorgen jullie ervoor dat de woningen in de Fabriek voldoende woonkwaliteit krijgen? Wat is de doelgroep? Waar is de buitenruimte voor deze woningen? En hoe zorgen jullie voor voldoende lichtinval?</i></li> </ul> | <p>kan wel, maar misschien past een ander type woning beter voor meer ruimte en lucht in het plan. Denk goed na over het leefklimaat.</p> <p>Door middel van een bezonningsstudie moet inzichtelijke gemaakt worden wat het effect van de bouwvolumes is op omliggende bebouwing.</p> <p>Kijk goed naar de privacy. De afstand van het middelste blok op bestaande tuinen lijkt klein. Waar komen ramen? Hoe ga je om met erfafscheiding (wens gemeente is groen) Maak een kaartje hoe rekening gehouden wordt met privacy.</p> <p>Is er in de openbare ruimte een plek voor sociale ontmoeting? Kan ergens een bankje geplaatst worden?</p> <p>Hoe wordt de leefkwaliteit in de fabriekswoningen gewaarborgd? Hoe krijgen deze meer buitenruimte? Het idee is om een hap uit woning 2 en 5 te halen voor een patio. Zou een Delfts stoepje mogelijk zijn? Een geveltuintje? Waar komen lantaarnpalen? Is er dan nog plek voor hulpdiensten?</p> <p>Voor de doelgroep 'senioren' kan een intiem hofje gecreëerd worden. Woningen van 1 laag zijn voldoende voor senioren en dat oogt kleinschaliger.</p> |
|                                                                   | <p><b>Beleidsstukken</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Uit te voeren onderzoeken</b></p>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><i>Welke onderzoeken moet de initiatiefnemer uitvoeren</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Verkeer/parkeren |                   |                           |
|------------------|-------------------|---------------------------|
| Initiatiefnemer  | Adviseur overheid | Omgevingstafel            |
|                  | Parkeerbalans     | - Wat waren de knelpunten |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>In het document 20240924 Intaketafel Culemborg – Dahliastraat 56a en 68, onderdeel van de indiening ter behandeling op de intaketafel is onder paragraaf 3.3.2 de parkeerbehoefte uitgewerkt:</p> <p>Het gaat om 6 grondgebonden woningen en 6 maisonnette woningen. Allen in de categorie koop, tussen/hoek. Hiervoor geldt de norm (Dahliastraat bevindt zich in gebied schil/centrum): 1,9</p> <p><math>12 \times 1,9 = 23</math> (22,8)</p> <p>In de toekomstige situatie worden er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein.</p> <p>Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de parkeerbehoefte opgelost wordt op eigen terrein. In de verdere uitwerking van de ontwikkelingen zullen wij rekening houden met het inpandig parkeren van fietsen, conform de fietsparkeernormen uit de Nota parkeernormen 2020-2025.</p> | <p>Er wordt ruimschoots voorzien in de benodigde parkeergelegenheid op eigen terrein. Voorwaarde is dat het privéterrein openbaar toegankelijk wordt ingericht, i.v.m. efficiënt ruimtegebruik. Ook het parkeren door bezoekers van deze woningen, dient op dit terrein te gebeuren.</p> <p><b>Ritgeneratie</b><br/>De Dahliastraat en omgeving kan het verkeer dat de 12 woningen genereren in ruim voldoende mate verwerken. In het verleden was een tuincentrum ter plekke gevestigd, wat resulteerde in een hogere ritgeneratie dan de toekomstige woningen.</p> <p><b>Verkeersveiligheid</b><br/>De Veiligheidsregio heeft positief geadviseerd met betrekking tot de bereikbaarheid.</p> <p>Voor wat betreft de in- en uitrit dienen maatregelen getroffen te worden in de Dahliastraat voor een verkeersveilige inrichting. Hierover dient te worden afgestemd met de gemeente.</p> <p><b>Beleidsstukken</b><br/>Nota Parkeernormen 2020-2025</p> <p>Parkeercompensatiefonds Beleidsregels 2014</p> <p>Reglement beheer Parkeercompensatiefonds 2014</p> | <p>- Welke oplossingen is/zijn er gekozen</p> <p>- Welke afspraken zijn er gemaakt</p> |
| <b>Uit te voeren onderzoeken</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |

Welke onderzoeken moet de initiatiefnemer uitvoeren

| Wonen                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Initiatiefnemer                                                                     | Adviseur overheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Omgevingstafel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Geef kort aan wat de onderbouwing/ afweging is geweest op dit onderdeel in uw plan. | <p><i>De Woonvisie is uitgangspunt voor deze ontwikkeling. Dat betekent een verdeling van 3-40-30.</i></p> <p><i>In het kader van toegankelijkheid dienen deze woningen te voldoen aan toegankelijkheidseisen indien de beoogde doelgroep ouderen/senioren/zorgbehoevenden is, mate van toegankelijkheid is; Rolstoel toe- en Rollator doorgankelijk.</i></p> <p><i>Voor het project zijn daarnaast de regelingen zoals zelfbewoningsplicht, toewijzing, anti-speculatiebeding en dergelijke van toepassing.</i></p> | <p>Met het type woningen in het huidige plan is het proppen. Woningen met 2 lagen kunnen kleiner en compacter dan nu ingetekend is. Daar hoort ook een lagere parkeernorm bij.</p> <p>Een combi van senioren en starters is een optie om te onderzoeken. Voor senioren moeten de woningen wel toegankelijk zijn voor een rolstoel of rollator.</p> <p>De woonvisie is het uitgangspunt, wat een verdeling van 30-40-30 betekent. Indien 30% goedkoop niet haalbaar is, dan kan gekeken worden naar het vereveningsfonds.</p> <p>Een vervolgstudie naar kleinere wooneenheden in de fabriek is noodzakelijk. Bij een woning van 50m<sup>2</sup> is een buitenruimte niet verplicht.</p> |
|                                                                                     | Beleidsstukken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                     | Naar welke beleidsstukken kan de initiatiefnemer verwezen worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Uit te voeren onderzoeken                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Welke onderzoeken moet de initiatiefnemer uitvoeren                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Externe adviezen t.b.v. integraal advies |                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GGD</b>                               |                                                                                                                                                         |
| Onderbouwing & oplossingen               |                                                                                                                                                         |
| Onderzoek                                |                                                                                                                                                         |
| <b>Omgevingsdienst</b>                   | <p>Quickscan omgevingsaspecten</p> <p><u>Bodem</u>: er geldt nu een bedrijfsbestemming op het perceel en die verdwijnt met de komst van de woningen</p> |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | <p>(bestemming wonen). De bodem krijgt daarmee een gevoeliger bestemming en er worden een bodemgevoelige gebouwen (verblijf van mensen) gerealiseerd. Daarvoor is bodemonderzoek nodig.</p> <p><u>Geluid</u>: er worden een geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd. Daarvoor zal de geluidsbelasting binnen in de woningen inzichtelijk moeten zijn. de woningen komen in een hofje te liggen en daarmee niet aan de doorgaande weg. Een akoestisch onderzoek is daarvoor niet nodig. de woning die wel aan de doorgaande weg van de dahliastraat komt te liggen en zal naar de binnenwaarde in de woning moeten worden gekeken. De Dahliastraat zal waarschijnlijk een 30 km weg zijn en dan is akoestisch onderzoek niet verplicht. In de ruimtelijke motivering zal dat echter wel beoordeeld moeten worden en gemotiveerd in het kader van de ETFAL.</p> <p><u>Luchtkwaliteit</u>: geen belemmering te verwachten. De bouw van deze hoeveelheid woningen valt onder de NIBM regeling.</p> <p><u>Geur</u>: geen belemmering. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom, er zijn geen agrarische bedrijven in de omgeving gelegen die van invloed zijn.</p> <p><u>Milieuzonering</u>: rondom het plangebied is nog een detailhandelbestemming aanwezig en een maatschappelijke bestemming. deze twee bestemmingen zijn goed verenigbaar met woningbouw. Aangezien in de rest van de omgeving alleen maar woningen aanwezig zijn. Het is wel aan te raden om hier in de ruimtelijke motivering aandacht aan te besteden. Het zal niet tot belemmeringen leiden.</p> <p><u>EV</u>: het plangebied is gelegen in het attentiegebied van de basis net route. Dit zal waarschijnlijk geen belemmering zijn, maar moet wel gemotiveerd worden in de ruimtelijke onderbouwing. Ook is er in de buurt van het plangebied een bufferbewaarpplaats voor vuurwerk. Ik weet niet of deze nog aanwezig is en of die verdwijnt doordat het plangebied wijzigt. Het staat namelijk op naam van het tuincentrum. Deze contour komt niet over het plangebied dus levert geen belemmering op, maar is wel goed om rekening mee te houden.</p> <p><u>Natuur</u>: de huidige bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor adviseren wij een quickscan uit te voeren om te zien of er geen schade plaatsvindt aan beschermde soorten. Er kunnen onder de dakpannen etc.. beschermde soorten zoals o.a. de huismus aanwezig zijn. Ook raden wij aan een stikstofdepositieonderzoek uit te laten voeren.</p> <p><u>Archeologie</u>: het plangebied is gelegen in de dubbelbestemming archeologie. Volgens het BP archeologie 4. De regels uit artikel 14 zijn van toepassing. Dus als de genoemde waarde uit dit artikel worden overschreden is archeologisch onderzoek nodig.</p> |
| Onderbouwing & oplossingen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Onderzoek                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                           |                                        |                                                         |                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Provincie</b>                                          |                                        |                                                         |                        |
| Onderbouwing & oplossingen                                |                                        |                                                         |                        |
| Onderzoek                                                 |                                        |                                                         |                        |
| <b>Rijkswaterstaat</b>                                    |                                        |                                                         |                        |
| Onderbouwing & oplossingen                                |                                        |                                                         |                        |
| Onderzoek                                                 |                                        |                                                         |                        |
| <b>Veiligheidsregio</b>                                   |                                        |                                                         |                        |
| Onderbouwing & oplossingen                                |                                        |                                                         |                        |
| Onderzoek                                                 |                                        |                                                         |                        |
| <b>Waterschap</b>                                         |                                        |                                                         |                        |
| Onderbouwing & oplossingen                                |                                        |                                                         |                        |
| Onderzoek                                                 |                                        |                                                         |                        |
| <b>Integraal advies Omgevingstafel</b>                    |                                        |                                                         |                        |
| <b>Uitkomst bespreking</b>                                | <b>Ja</b>                              | <b>Ja, mits</b>                                         | <b>Hoe kan het wel</b> |
|                                                           |                                        | x                                                       |                        |
| Noem belangrijkste onderdelen die in orde zijn            |                                        |                                                         |                        |
|                                                           |                                        |                                                         |                        |
| Noem belangrijkste onderdelen die aangepast moeten worden | Type woningen en de invulling daarvan. | Inrichting van openbare ruimte.                         |                        |
|                                                           | Aantal parkeerplaatsen.                | Maatregelen omtrent verharding en hoge grondwaterstand. |                        |