

Versie mei 2026

BOPA Bellweg 2 Culemborg

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging besluitgebied	6
1.3 Geldend(e) ruimtelijk(e) plan(nen)	8
1.4 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	12
2.1 Bestaande situatie	12
2.2 Locatiekeuze	13
2.3 Toekomstige situatie	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	22
3.1 Wettelijk stelsel	22
3.2 Rijksbeleid	23
3.3 Provinciaal beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.5 Conclusie	26
Hoofdstuk 4 Gevolgen fysieke leefomgeving	27
4.1 Verkeer en parkeren	27
4.2 Bodem	35
4.3 Geluid	37
4.4 Bedrijven en milieuzonering	46
4.5 Luchtkwaliteit	49
4.6 Geur (agrarisches)	50
4.7 Trillingen	51
4.8 Externe veiligheid	52
4.9 Water	54
4.10 Natuur	57
4.11 Cultureel Erfgoed	59
4.12 Kabels en leidingen	62
4.13 Ladder voor duurzame verstedelijking	62
4.14 Gezondheid	63
4.15 Mer-beoordeling	65
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	70
5.1 Economische uitvoerbaarheid	70
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70

Bijlagen bij motivering	71	
Bijlage 1	Onderzoek locatiekeuze	72
Bijlage 2	Verkeersnotitie	73
Bijlage 3	Vooronderzoek bodemkwaliteit	74
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	75
Bijlage 5	Digitaal wateradvies	76
Bijlage 6	Berekening watercompensatie	77
Bijlage 7	Quickscan Natuur	78
Bijlage 8	Stikstofdepositieonderzoek	79
Bijlage 9	Verslag en presentatie buurtbijeenkomsten	80

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Culemborg vangt al jarenlang vluchtelingen op. Dat doet de gemeente vanuit intrinsieke motivatie en om te voldoen aan de Spreidingswet.

In 2024 nam de gemeenteraad twee besluiten:

- 30 mei 2024: besluit over de startnotitie vluchtelingenopvang (GZDGCB1415662/1415701).
- 19 september 2024: besluit over een tussentijdse opvanglocatie én een permanente opvanglocatie (GZDGCB1598239/1612580).

De tussentijdse opvang biedt plaats aan 200 vluchtelingen voor maximaal 7 jaar vanaf de datum van ingebruikname. Hiermee voldoet Culemborg aan de taak die de Spreidingswet aan gemeenten geeft. De permanente opvanglocatie (geen onderdeel van deze BOPA-procedure!) is bedoeld voor daarna en gaat open als de tussentijdse opvang sluit.

Op 19 september 2024 koos de gemeenteraad voor het kantoor aan Bellweg 2 en het parkeerterrein aan de overkant als locatie voor de tussentijdse opvang.

Omdat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet past binnen de regels van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan gemeente Culemborg omdat de woonfunctie (inclusief het bijbehorende parkeren) zowel binnen 'Bedrijf - 1 (artikel 3)' alsmede binnen 'Verkeer (artikel 6)' niet is toegestaan en er deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd, wordt ervoor gekozen om hier met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) van af te wijken. Bij deze omgevingsvergunning hoort een motivering. Daarin wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Daarnaast gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de provinciale verordening.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt de Bellweg, tussen de Rommersteeg en de Pascalweg, onttrokken aan de openbaarheid doordat gekozen is voor de variant 'U-Verlengd'. Het onttrekken van een gemeentelijke weg aan de openbaarheid is een raadsbevoegdheid. Daarom wordt de onttrekking geregeld via een raadsbesluit. De betreffende besluitvorming volgt een zelfstandig besluitvormingstraject, dat parallel loopt aan onderhavige BOPA-procedure.

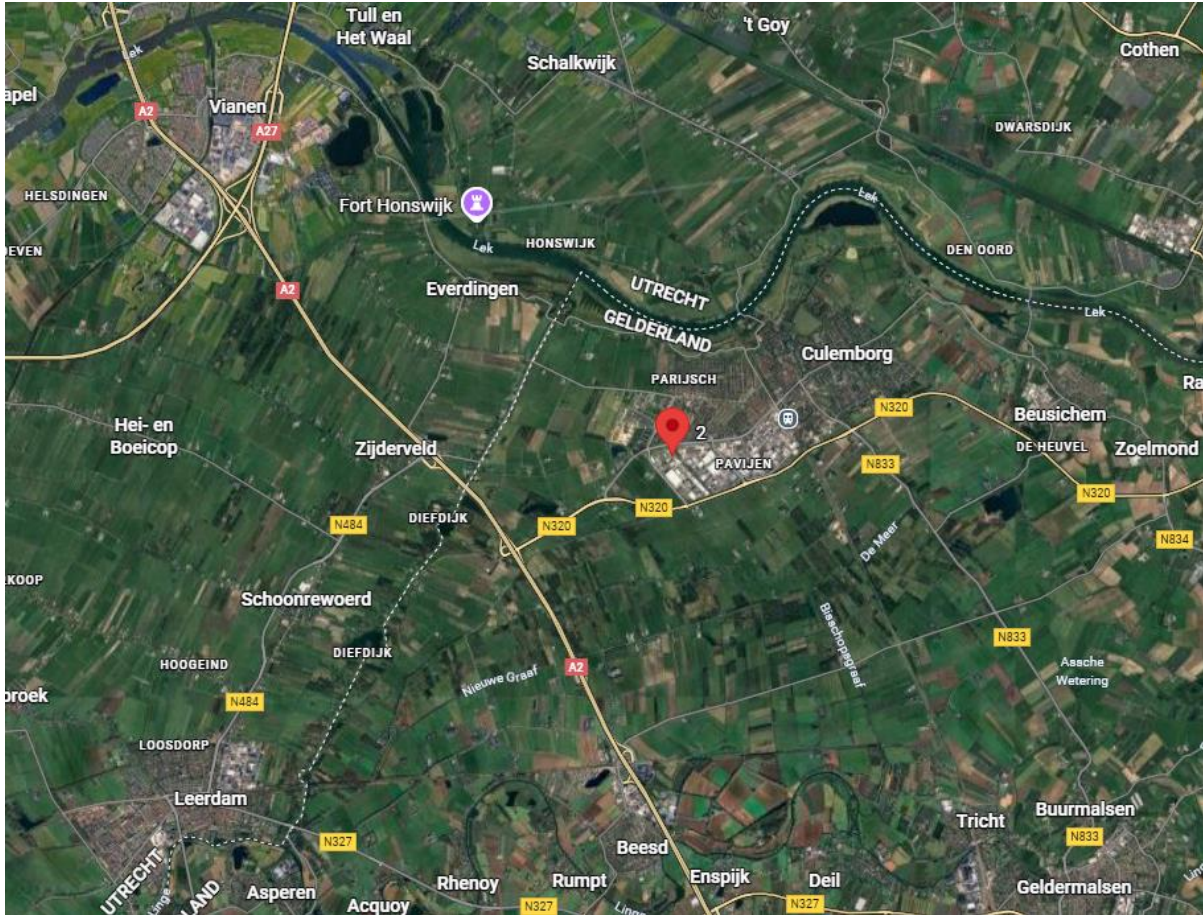
1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Bellweg 2 in Culemborg. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Culemborg, sectie N, nr. 2.252 (deels), 3.348 en 4.823 (deels), heeft een oppervlakte van circa 5.500 m² en wordt globaal gezien begrensd door:

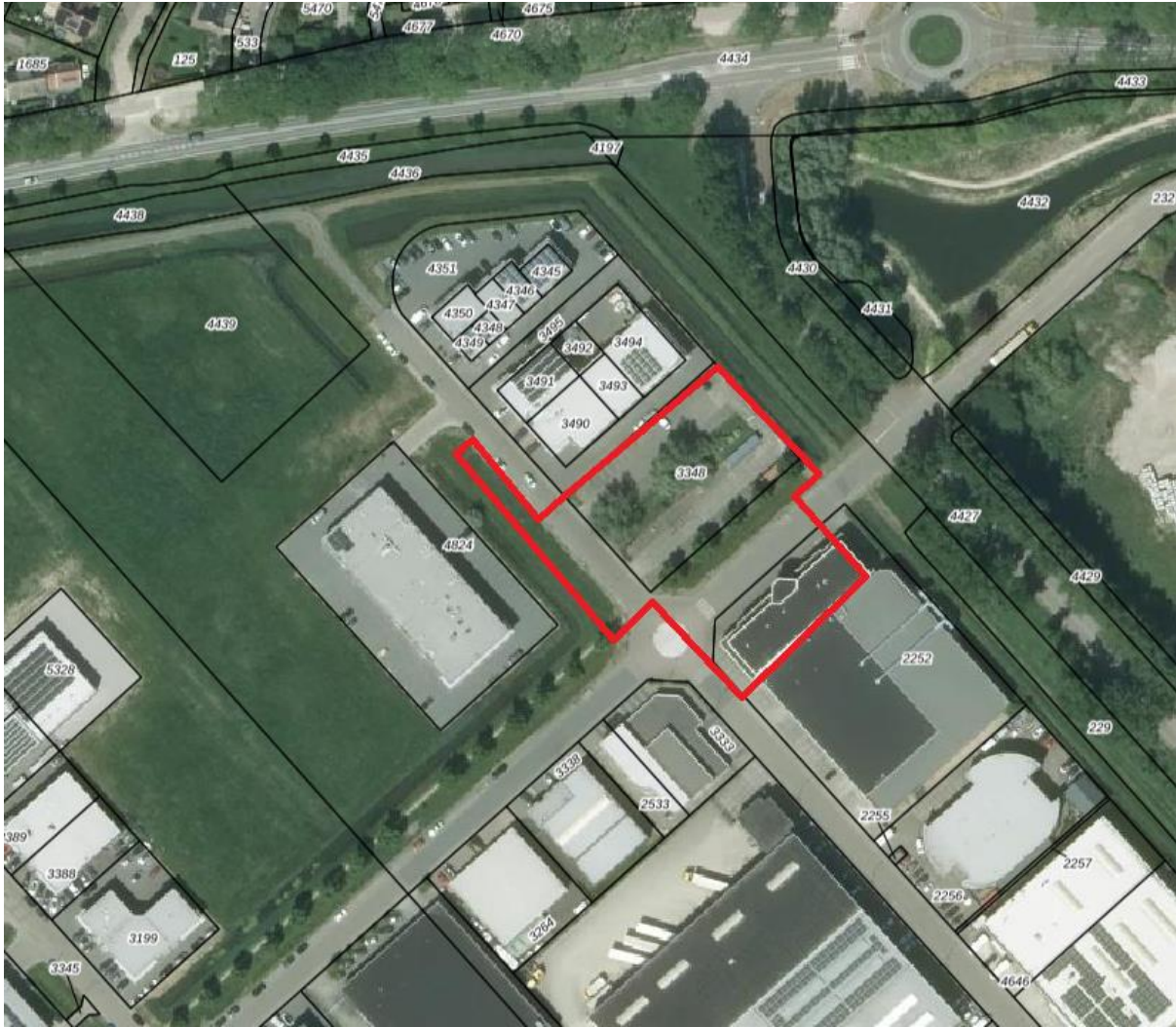
- Noordzijde: de bedrijfspercelen Pascalweg 4 - 4C;
- Oostzijde: een B-watgang, met achterliggende C-watgang en A-watgang;
- Zuidzijde: de bedrijfshal van het bedrijfsperceel Bellweg 2;
- Westzijde: de Pascalweg, waarbij (een deel van) de benodigde parkeerplaatsen in de westelijke berm van de Pascalweg gerealiseerd zal worden.

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het besluitgebied in de omgeving:

BOPA Bellweg 2 Culemborg



Globale ligging besluitgebied (rode druppel, bron: maps.google.nl)



Globale begrenzing besluitgebied (rode omkadering)

1.3 Geldend(e) ruimtelijk(e) plan(nen)

Voor de gronden in het besluitgebied geldt het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan gemeente Culemborg, in werking getreden op 1 januari 2024. Dit omgevingsplan omvat het voormalige bestemmingsplan 'Pavijen V', zoals de gemeenteraad van de gemeente Culemborg dat heeft vastgesteld op 20 juni 2013. Daarnaast omvat dit omgevingsplan meerdere parapluziendingen waarvan ook a) het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 19 november 2019 en b) het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 20 oktober 2022 relevant is.

In het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen' zijn diverse begrippen op het gebied van wonen (o.a. 'huishouden' en 'wonen') nader gedefinieerd en van toepassing verklaard op het hele gemeentelijke grondgebied, waaronder onderhavig besluitgebied.

Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen' is weliswaar van toepassing op het besluitgebied, maar omdat er geen gemeentelijke parkeernormen zijn voor de huisvesting van vluchtelingen in de gemeentelijke Nota parkeernormen, zal er sowieso van de parkeernota moeten worden afgeweken.

Ter plaatse van het besluitgebied geldt de functie 'Bedrijf - 1 (artikel 3)' en voor een smalle strook, ter plaatse van de Bellweg, de functie 'Verkeer (artikel 6)'. Ter plaatse van de bedrijfsfunctie zijn op basis van lid 3.1 onder a 'bedrijven t/m milieucategorie 3.2' toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij het plan horende 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Daarnaast zijn onder meer (op basis van lid 3.1 onder f t/m k) opslag en uitstalling en kantoordoeleinden ten dienste van de bedrijven, voorzieningen voor openbaar nut, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan.

De units waarin de vluchtelingen worden gehuisvest zijn zowel voorzien binnen als buiten het bouwvlak ter plaatse van de functie 'Bedrijf - 1 (artikel 3)' en tevens ter plaatse van de Bellweg binnen de functie 'Verkeer (artikel 6)'. De woonfunctie (inclusief het bijbehorende parkeren) is zowel binnen 'Bedrijf - 1 (artikel 3)' alsmede binnen 'Verkeer (artikel 6)' niet toegestaan en er wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd.

Wel is er binnen het bouwvlak op kadastraal perceel 3348 bedrijfsbebouwing toegestaan tot een hoogte van 20 m (sublid 3.2.1 onder c) met een maximum bebouwingspercentage van 60 % van het bouwperceel (sublid 3.2.1 onder b).

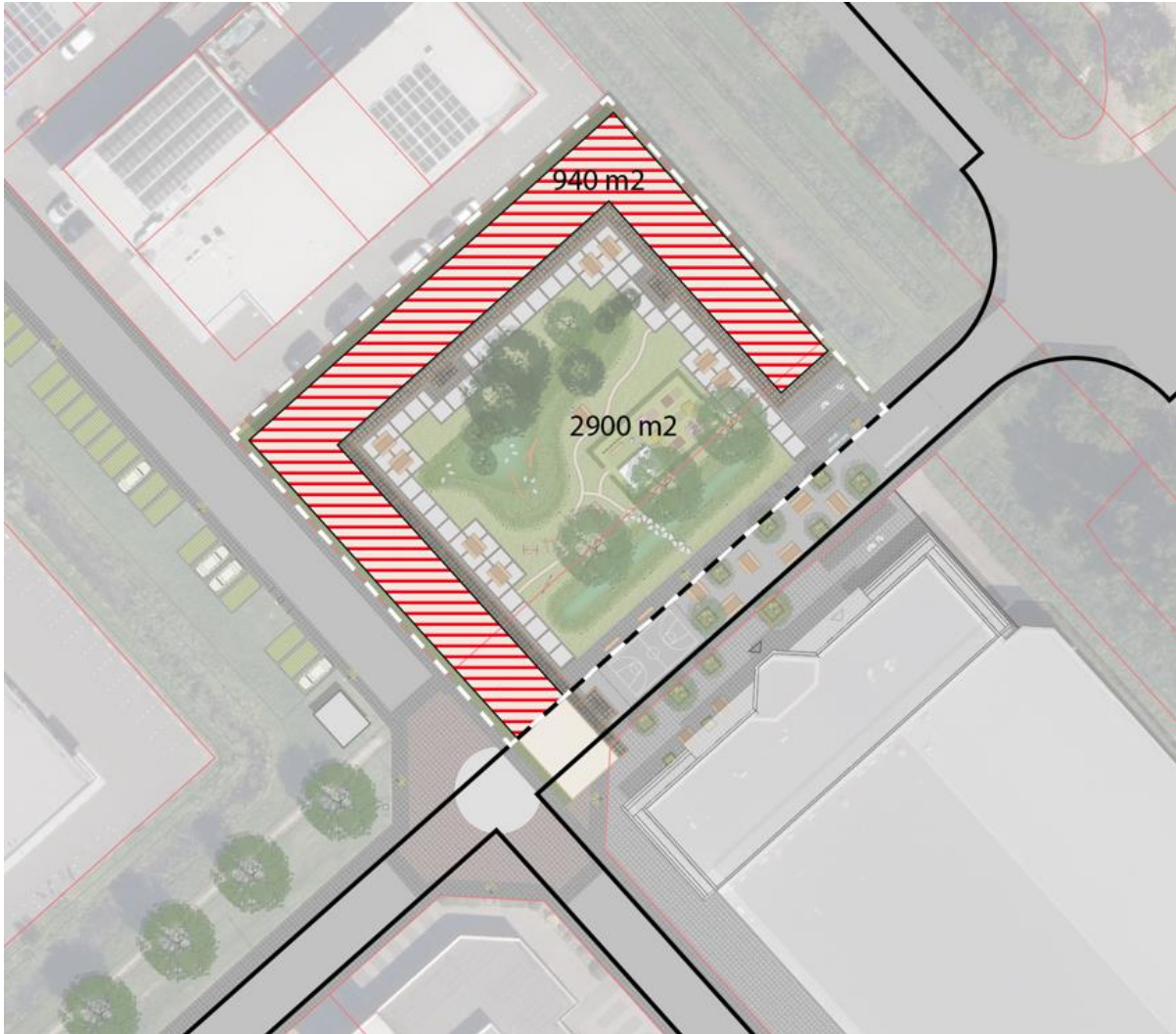
Aan de maximum bouwhoogte wordt met circa 9,0 m bouwhoogte (3 bouwlagen) voldaan. Het bebouwingspercentage is in artikel 2 'Wijze van meten' gedefinieerd als:

- *het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;*

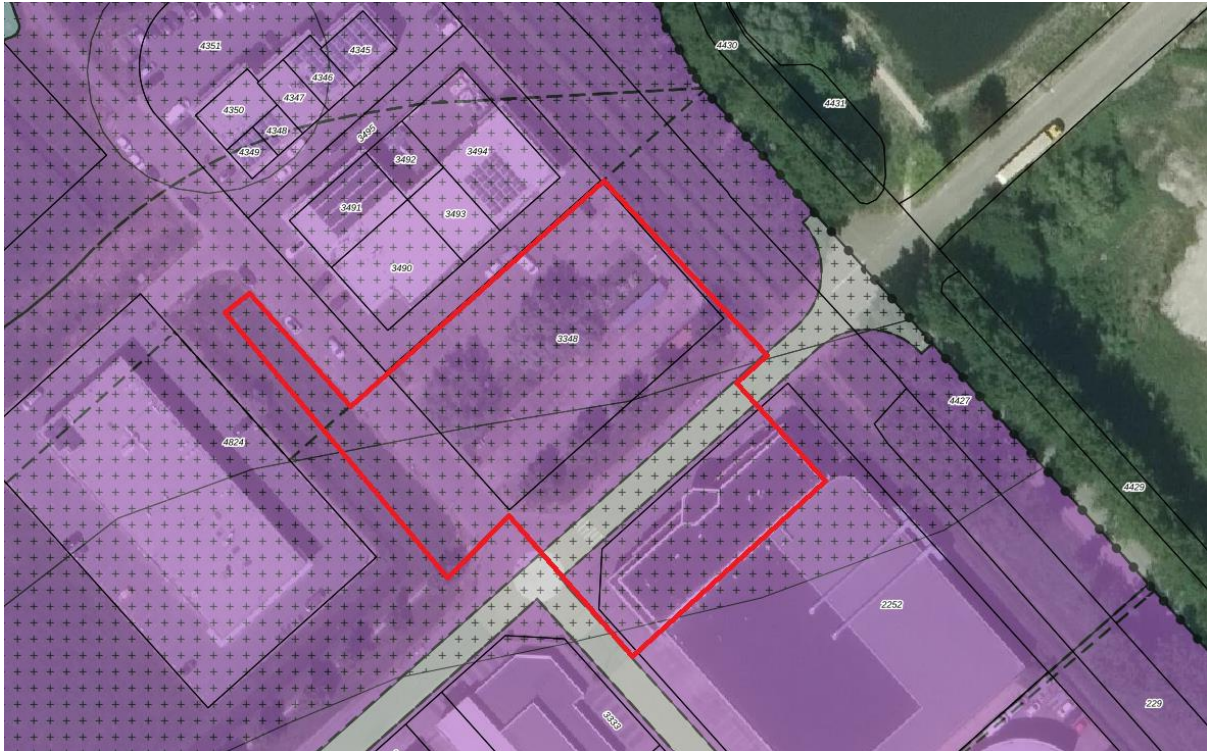
Hierbij is het bouwperceel in artikel 1 'Begrippen' gedefinieerd als:

- *een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;*

Dit bebouwingspercentage wordt binnen de functie 'Bedrijf-1 (artikel 3)' niet overschreden. Het bebouwingspercentage is minder dan 35% (circa 940 m² bebouwd oppervlak binnen 2.900 m²) binnen het bouwvlak in de functie 'Bedrijf-1 (artikel 3)'.



Daarnaast geldt op basis van het bestemmingsplan 'Parapluplanbestemmingsplan Archeologie' de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 3 (artikel 6)'. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Voor toetsing aan deze gebiedsaanwijzing wordt verwezen naar sublid 4.11.2.



Uitsnede (tijdelijke deel van het) omgevingsplan met globale begrenzing besluitgebied (rode omkadering)

Omdat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet past binnen de regels van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan gemeente Culemborg omdat de woonfunctie (inclusief het bijbehorende parkeren) zowel binnen 'Bedrijf - 1 (artikel 3)' alsmede binnen 'Verkeer (artikel 6)' niet is toegestaan en er deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd, wordt ervoor gekozen om hier met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) van af te wijken. Bij deze omgevingsvergunning hoort een motivering. Daarin wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Daarnaast gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de provinciale verordening.

1.4 Leeswijzer

Inleiding en gebiedsvisie

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en het kader voor de planafwijking beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied, waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet en beschreven.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 5) gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de resultaten van de inspraak en (voor)overleg.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied is gelegen op bedrijventerrein Pavijen V in Culemborg op de hoek van de Bellweg en de Pascalweg.

Het noordelijk deel van het besluitgebied betreft een onbebouwd parkeerterrein, wat deels gebruikt wordt voor opslag. Op navolgende afbeelding een impressie vanaf de Pascalweg in oostelijke richting:



Centraal door het besluitgebied loopt de Bellweg met aan de noordzijde van deze weg het eerder genoemde onbebouwde deel van het besluitgebied en aan de zuidzijde van de weg een bestaand kantoorgebouw behorende bij het bedrijfsgebouw aan de Bellweg 2. Op navolgende afbeelding een impressie vanaf de Bellweg in westelijke richting:



In het zuidelijke deel van het besluitgebied het eerder genoemde kantoorgebouw ten zuiden van de Bellweg. De aangrenzende bedrijfshal hoort niet bij het besluitgebied. Aan de noordwestzijde is de groenstrook te zien langs de Pascalweg. Op navolgende afbeelding een impressie vanaf de Pascalweg in noordelijke richting:



2.2 Locatiekeuze

De gemeenteraad heeft het college op 19 september 2024 een aantal uitgangspunten meegegeven waaraan een tijdelijke locatie voor de opvang van vluchtelingen moet voldoen. Dit betreft onder meer het eerlijke verdelen van de lusten en de lasten, waarbij alle delen van de gemeente bijdragen aan de opvang, zonder dat specifieke kwetsbare gebieden onevenredig worden belast. En de opvanglocatie is een volwaardig onderdeel van de stad.

Deze punten heeft de gemeente meegewogen bij de locatiekeuze, naast de eigendomssituatie, planologische bestemming en benodigde vergunningen (zie bijlage 1 voor 'Onderzoek locatiekeuze'). Ook is gekeken of binnen de gestelde termijn de realisatie haalbaar was. Ook het COA moest kunnen instemmen met de locatiekeuze, het afwegingskader van het COA is breed. De samenwerking met de omliggende gemeenten is verkend, er is een quickscan op milieuaspecten bij verschillende locaties uitgevoerd. Ook is gekeken naar het financiële aspect. De beoordeling van de locaties is gebaseerd op de situatie zoals die destijds, 2024, bekend was. In 2026 is opnieuw gekeken naar locaties binnen Culemborg, op basis van dezelfde criteria als in 2024. Er zijn geen nieuwe locaties gevonden die aan de lijst konden worden toegevoegd. Binnen het stationskwartier zijn geen andere locaties die geschikt zouden kunnen zijn.

Hoewel de Bellweg 2 al twee keer eerder gebruikt is als opvanglocatie, voldoet de locatie voor de tijdelijke opvang het meest aan de verschillende uitgangspunten. Op de parkeerplaats kunnen in tijdelijke woonunits en in een verbouwd kantoor minimaal 176 vluchtelingen gehuisvest worden inclusief de voorzieningen voor een Culemborgs plan "meedoen vanaf dag 1". Doorrekening laat zien dat de opvang kostenneutraal kan worden gerealiseerd op een kavel of leegstaand gebouw van enige omvang, dat redelijk eenvoudig getransformeerd kan worden en waar al (deels) nutsvoorzieningen zijn. Bellweg 2 bleek de enige locatie, waarbij het qua grootte en qua planning haalbaar is om aan deze taakstelling van de Spreidingswet te voldoen. Het kantoor kan deels voor wonen en voor voorzieningen gebruikt worden en op de parkeerplaats kunnen tijdelijke verblijfsunits worden gerealiseerd. De kavel is al bebouwd en heeft deels aansluitingen op nutsvoorzieningen. De opvanglocatie ligt tegen de rand van het bedrijventerrein, tegen een park aan. Deze locatie gaat niet ten koste van (beoogde) woningen voor huidige Culemborgers, reguliere woningbouwplannen, bevindt zich niet in een 'kwetsbare' wijk en gaat niet ten koste van een kavel die bestemd is voor het verplaatsen van bedrijven uit het Stationsgebied. In de hal van Bellweg 2 hebben we al jaren positieve ervaringen met het opvangen van vluchtelingen.

Bekende locaties voor potentiële transformatieprojecten bleken te klein. Dit geldt ook voor kavels in eigendom van de gemeente Culemborg en zijn bestemd voor onze reguliere woningbouwopgave. Het verwerven van gronden om tijdelijk te bouwen, het aanleggen van nutsvoorzieningen en aanvragen van vergunningen duurt te lang. Hiermee vielen (grotere) kavels in particuliere handen af. Het transformeren van andere bedrijfspanden in bezit van de gemeente bleek niet mogelijk omdat de panden al (tijdelijk) verhuurd zijn of omdat het te ingewikkeld was voldoende leefkwaliteit te bieden.

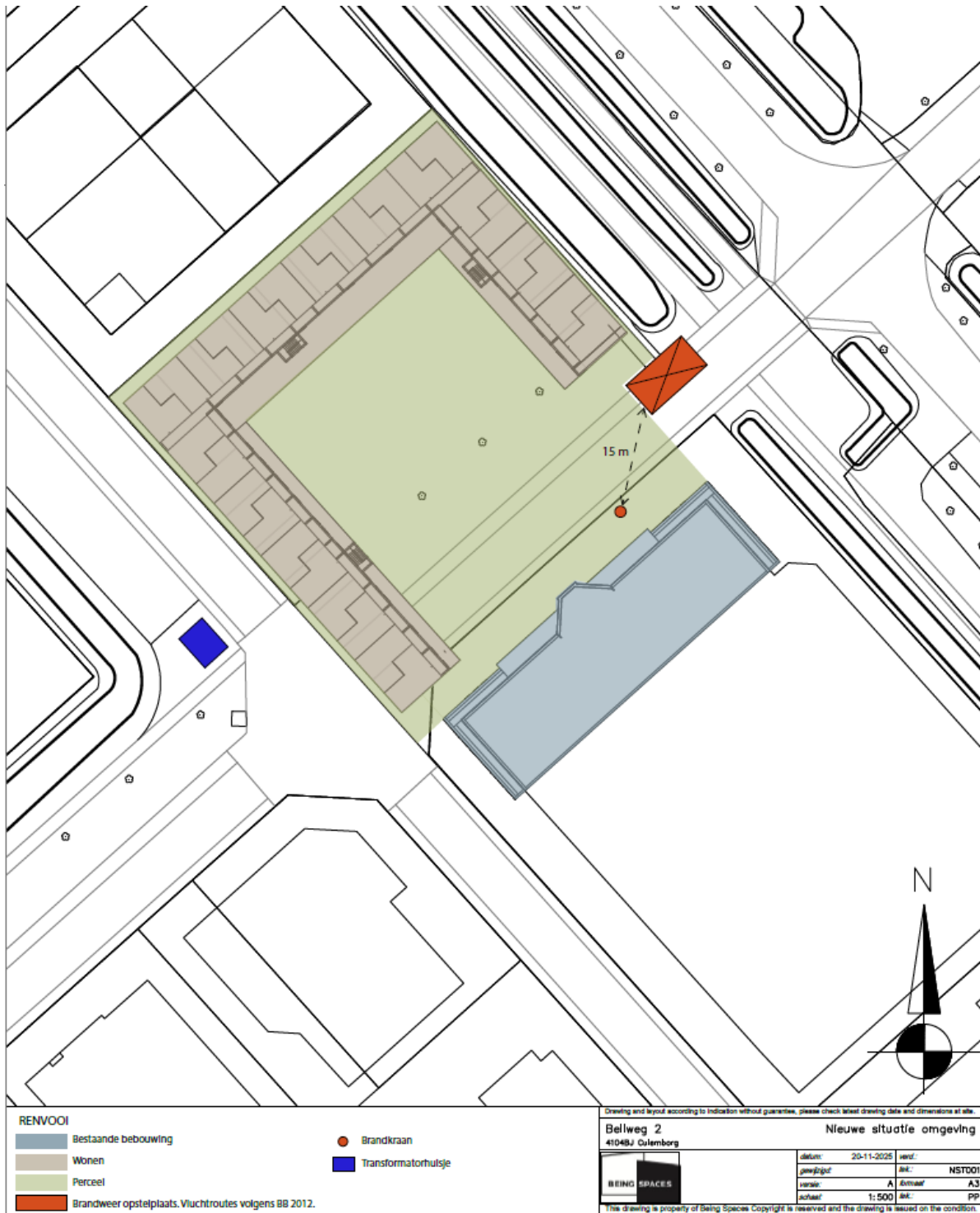
2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Ruimtelijke planopzet

Er is voor de tijdelijke woonunits uiteindelijk gekozen voor een planopzet in een U-vorm, waarbij sprake is van één grote ruime centrale buitenruimte tussen de woonunits en het voormalige kantoorgebouw met daarin de gemeenschappelijke voorzieningen. Om de bouwhoogte te beperken tot 3 bouwlagen en toch te komen tot de gewenste 200-plekken is daarbij de zuidelijke poot verlengd tot over de Bellweg.

De woonunits worden maximaal 7 jaar gebruikt vanaf de datum van ingebruikname. Na afloop van de periode waarin de tussentijdse opvanglocatie dienst doet, wordt het besluitgebied weer in zijn huidige situatie teruggebracht en kan weer gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten.

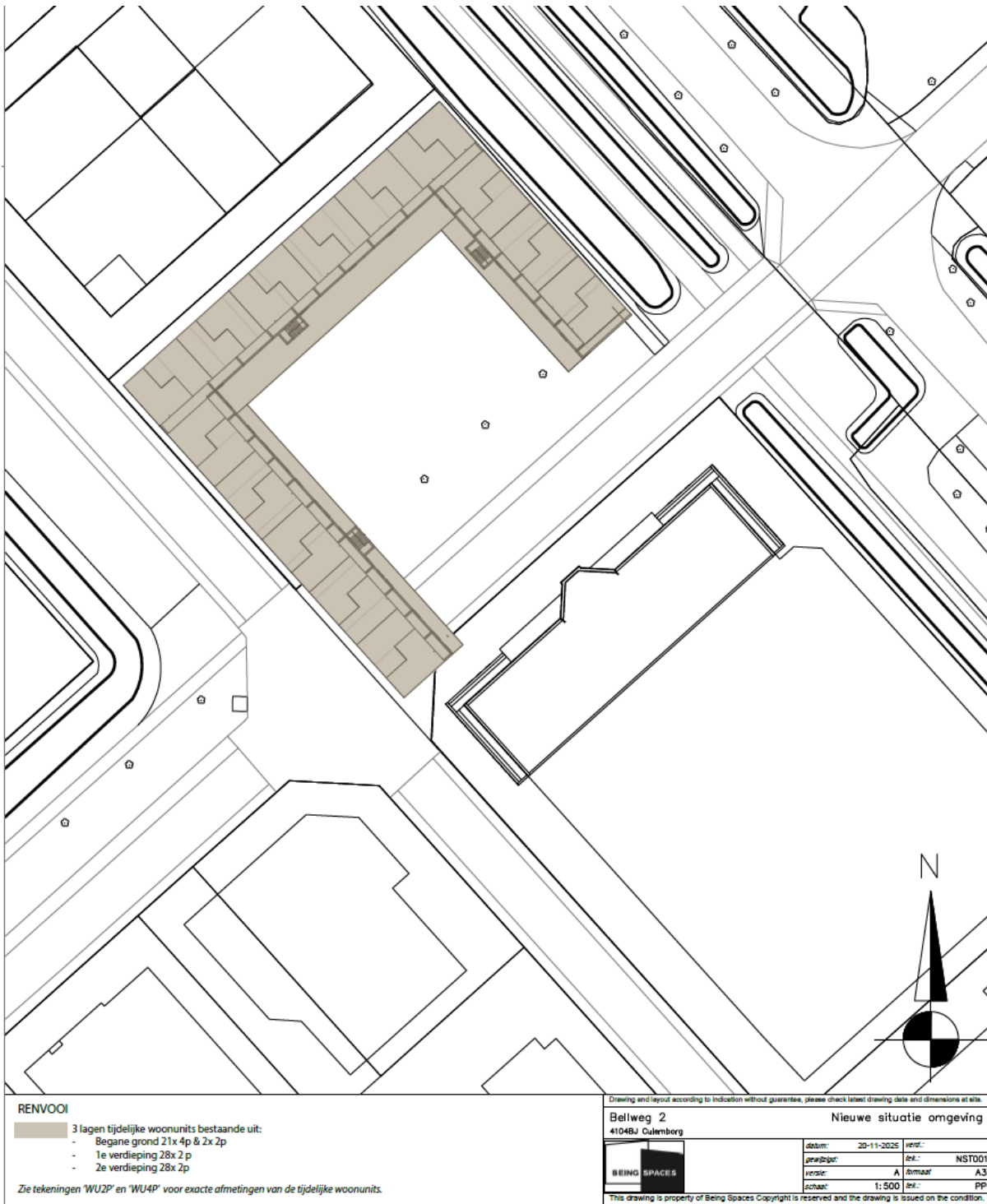
Aan de overzijde van de Pascalweg is een transformatorhuisje voorzien.



Situatietekening met beoogde locatie transformatorhuisje, brandkraan en brandweeropstelplaats (Bron: Being Spaces, d.d. 20 november 2025)

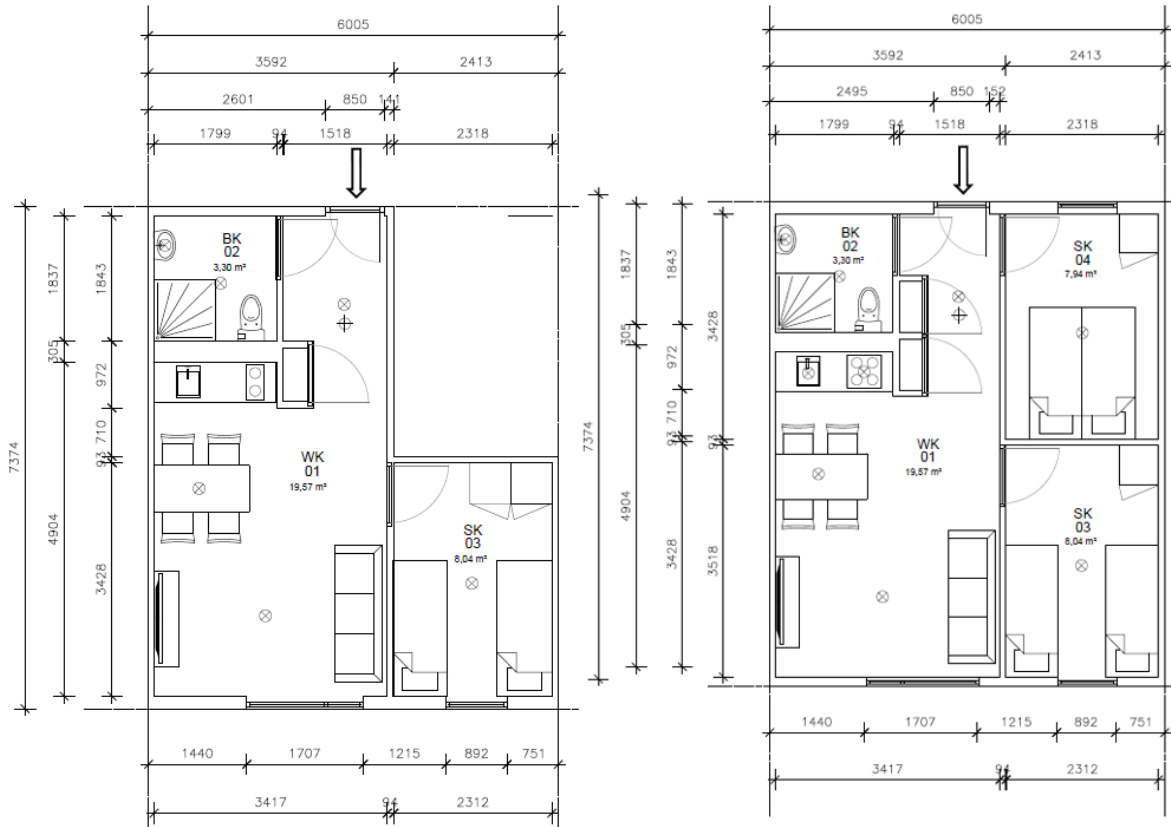
In de beoogde opzet is er daarbij (uitgaande van een mix van 2-persoons- en 4-persoonswoonunits) ruimte voor 200 personen, waarbij 54 woonunits voor 2 personen en 23 woonunits voor 4 personen worden gerealiseerd. In totaal is er daarmee ruimte voor $54 \times 2 = 108$ personen in 2-persoonswoonunits en $23 \times 4 = 92$ personen in 4-persoonswoonunits. In totaal $108 + 92 = 200$ personen.

Het gaat qua voetprint (op de begane grond) om 18 units voor 2 personen van $35,4 \text{ m}^2$ bvo per stuk ($637,2 \text{ m}^2$) en 8 units voor 4 personen van $44,9 \text{ m}^2$ bvo per stuk ($359,2 \text{ m}^2$). In totaal $637,2 + 359,2 = 996,4 \text{ m}^2$ aan bebouwd oppervlak.



Situatietekening met aantal units (Bron: Being Spaces, d.d. 20 november 2025)

BOPA Bellweg 2 Culemborg



Impressies plattegronden 4-persoons- en 2-persoonsunits (indicatief) (Bron: Being Spaces, d.d. 20 november 2025)



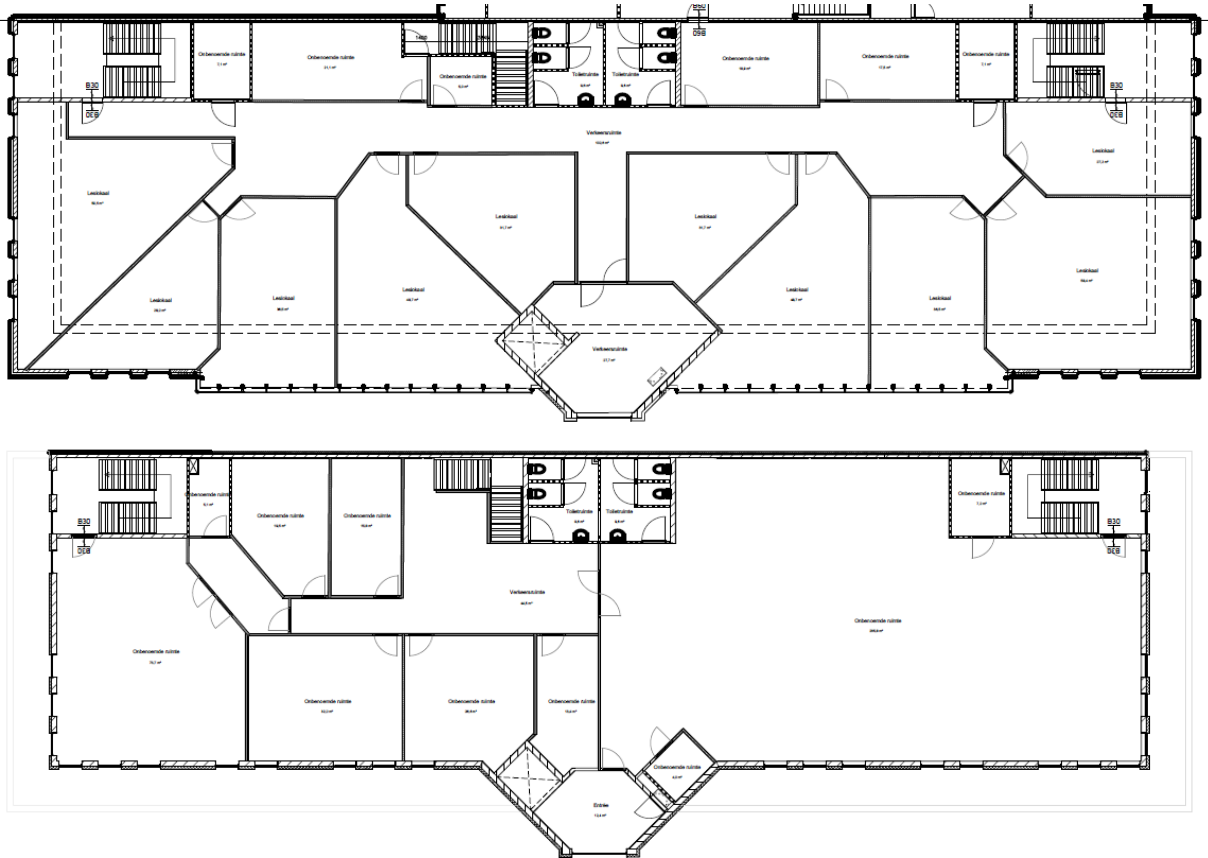


3D-impresies toekomstige bebouwing

2.3.2 Buitenruimte

De beoogde inrichting van de buitenruimte ziet er als volgt uit en wordt gekenmerkt door:

- Een groene (moes)tuin bij de woonunits;
- Een ontmoetingsplein voor het voormalige kantoorgebouw bij de gemeenschappelijke voorzieningen; daarbij verharding behouden, toepassen verplaatsbare meubels en boomeilanden/plantenbakken;
- Verbinding tussen twee buitenruimtes belangrijk: logische looproutes;
- Een pad van hergebruikte stelconplaten aan de randen van de binnentuin;
- Zo veel mogelijk behouden greppel aan de zijde van de Bellweg inclusief behoud 3 bestaande bomen;



Impressie toekomstige situatie kantoorgebouw begane grond en 1^e en 2^e verdieping (Bron Being Spaces, d.d. 20 november 2025)

De 20 benodigde parkeerplaatsen (zie voor meer info subparagraaf 4.1.2) worden gerealiseerd in de zuidwestelijke berm van de Pascalweg en worden uitgevoerd in halfverharding.

2.3.3 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare fysieke leefomgeving moet een leefomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn onder andere:

- informeel toezicht op de openbare ruimte;
- persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving;
- het imago van het (totale) gebied.

De gemeente heeft een aantal maatregelen genomen om de (sociale) veiligheid te bewaken. Om de sociale veiligheid te waarborgen worden de volgende maatregelen genomen:

- De gemeente garandeert dat de receptiefunctie 24/7 bereikbaar is voor calamiteiten en daarnaast zal er tijdens kantooruren een locatiemanager zijn. Er zal beveiliging ingezet worden voor het waarborgen van de veiligheid van de vluchtelingen;
- De beveiliging is in eerste instantie verantwoordelijk voor de veiligheid van de vluchtelingen;
- Omwonenden moeten er op kunnen rekenen dat risico's in het kader van brandveiligheid worden beheerst. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning en de toets aan het Besluit bouwwerken leefomgeving vindt afstemming met de brandweer plaats, zowel over brandveiligheid van de panden als over ontsluiting van de locatie in het geval van calamiteiten. Er zal door de vluchtelingen geoefend worden met ontruiming en er wordt gezorgd voor voorlichting en instructies;
- In voorbereiding op de tijdelijke huisvesting in het besluitgebied heeft in het verleden (in het kader van het verlenen van de initiële vergunning), met gemeente een kennismakingsoverleg plaatsgevonden met de politie over preventie en handhaving. Dit overleg wordt, zoals gebruikelijk is, na de initiële vergunningverlening regulier voortgezet.

Met voorgaande maatregelen wordt de (sociale) veiligheid van bewoners en de omgeving gewaarborgd. Daarbij wordt expliciet vermeld dat het om een tijdelijke functiewijziging gaat. (Sociale) veiligheid is bovendien een vast onderdeel van de monitoring en evaluatie. Op basis van inzichten en ervaringen wordt de wijze waarop de (sociale) veiligheid wordt geborgd (indien wenselijk danwel noodzakelijk), bijgesteld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Wettelijk stelsel

Het stelsel omgevingsrecht bestaat uit de Omgevingswet, 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en een Omgevingsregeling. De Omgevingsregeling is de ministeriële regeling bij de Omgevingswet. Het gaat vooral om technische en administratieve regels. In de vier AMvB's staan de regels voor het praktisch uitvoeren van de wet:

1. Het Omgevingsbesluit (Ob) regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage.
2. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.
3. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit, voor welke activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen.
4. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Instructieregels

Voor een aantal onderwerpen gelden instructieregels vanuit het Rijk of de provincie. Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe het een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Er zijn drie varianten van een instructieregel: 'in acht nemen', 'rekening houden met' en 'betrekken bij'.

- 'In acht nemen' betekent in het kader van de instructieregel dat een overheid aan die instructieregel móet voldoen.
- 'Rekening houden met' betekent in het kader van de instructieregel dat er sprake is van een zwaarwegende positie van een belang bij de belangenafweging, zonder dwingend te sturen op de uitkomst daarvan. Afwijken is alleen toegestaan als het bestuursorgaan daar goede redenen voor heeft. Het afwijken moet wel goed worden gemotiveerd.
- 'Betrekken bij' betekent in het kader van de instructieregel dat een overheid aandacht schenkt aan feiten of verwachtingen van feiten. De bestuurlijke afwegingsruimte is groot.

Planspecifiek

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Naast artikel 8.0a, lid 2, Bkl (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e van het Bkl:

- de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan;
- eventuele instructies van Rijk en provincie;
- de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Voor onderhavig besluitgebied zijn de eerste 3 bullets van belang. Navolgend komen deze zaken in deze motivering aan de orde.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. De kern van deze nieuwe aanpak is het integraal werken aan verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken.

Het streven naar integraliteit, dat onderdeel is van de NOVI, valt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De NOVI werkt door in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. Zo draagt het initiatief bij aan de prioriteit voor 'sterke en gezonde steden in regio's', waarbinnen ruimte is om ook vluchtelingen op te vangen. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen consequenties heeft voor het initiatief.

3.2.2 Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet)

Gemeenten hebben sinds 1 februari 2024 met de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet) een wettelijke taak in de opvang van asielzoekers. Het doel van de wet is te komen tot voldoende opvangplekken en een evenwichtiger verdeling van asielzoekers over provincies en gemeenten.

De grootste verandering met de invoering van de Spreidingswet is dat gemeenten een wettelijke taak hebben in het opvangen van asielzoekers. Voorheen hing het realiseren van opvanglocaties af van de bereidwilligheid van gemeenten. Voorlopig is noodopvang nog nodig, maar het Centraal Orgaan Opvang asielzoekers (COA) wil toe naar steeds meer opvanglocaties die voor een lange periode in een gemeente blijven.

Planspecifiek

De gemeente Culemborg vangt al jarenlang vluchtelingen op en doet dit vanuit intrinsieke motivatie. Met de beoogde ontwikkeling draagt de gemeente bij aan het kunnen voldoen aan de Spreidingswet. De gemeente zorgt voor voldoende opvangplekken en een evenwichtige verdeling van vluchtelingen over alle provincies en gemeenten.

In het Verdeelbesluit Gelderland van de toenmalige minister van Asiel en Migratie, nr 6015728, d.d. 20 december 2024, is een verdeling gemaakt van asielopvangplaatsen in het kader van de 'Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen' over de provincie Gelderland. De gemeente Culemborg heeft als taak om 176 reguliere opvangplaatsen te realiseren. Met de beoogde ontwikkeling wordt plaats geboden aan 200 vluchtelingen voor maximaal 7 jaar vanaf de datum van ingebruikname, waarmee ruimschoots invulling wordt gegeven aan de taakstelling.

3.2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van een (tijdelijke) tussentijdse opvanglocatie voor maximaal 200 vluchtelingen (voor maximaal 7 jaar vanaf de datum van ingebruikname) is niet in strijd met het relevante rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Met behulp van 7 ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de Omgevingsvisie hier richting aan.

In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het besluitgebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant:

"Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen."

Planspecifiek

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit het (in zijn geheel) benutten van een bestaand kantoorgebouw op een bedrijfsperceel en het bijbehorende parkeerterrein voor de opvang van vluchtelingen en sluit daarmee aan bij de voorkeur van de provincie voor concentratie van bebouwing.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor het ombouwen van het bestaande kantoorgebouw en het benutten van het parkeerterrein voor woonunits.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is één van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen.

Planspecifiek

In paragraaf 5.7.1, artikel 5.64 staat dat een omgevingsplan (of BOPA) nieuwe woningen alleen toe mag laten als die ontwikkeling past binnen de regionale woondeal 2025 - 2034 van de regio Rivierenland. Omdat de opvang van vluchtelingen niet tot de officiële taakstelling behoort uit de woondeal, hoeft niet getoetst te worden aan de regionale woondeal.

Voor het overige zijn er geen specifieke artikelen die relevant zijn voor het besluitgebied. De voorliggende ontwikkeling past binnen de kaders van de Omgevingsverordening.

3.3.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van een (tijdelijke) tussentijdse opvanglocatie voor maximaal 200 vluchtelingen (voor maximaal 7 jaar vanaf de datum van ingebruikname) is niet in strijd met het relevante provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Culemborg

Op 19 september 2024 heeft de gemeenteraad van Culemborg de Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie biedt een leidraad voor de toekomstige ontwikkeling van Culemborg, gebaseerd op behoud van waardevolle kenmerken en gemeenschappelijke prioriteiten, waarbinnen belanghebbenden beslissingen over ruimtegebruik kunnen maken. Het doel is om de stad verder te verbeteren door het verleden te gebruiken als inspiratie voor toekomstige mogelijkheden.

Planspecifiek

Het besluitgebied is gelegen op bedrijventerrein Pavijen V. Culemborg is een compacte stad met een relatief groot en uitgestrekt bedrijventerrein. Een blijvend aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om aandacht voor kwaliteit op Pavijen. Denk hierbij aan circulariteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, vergroening, recreatieve routes, veiligheid en beleving/ uitstraling van het terrein. Op enkele plekken is kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein noodzakelijk, zowel in de openbare ruimte als op de kavels. Dit biedt kansen om de omgevingskwaliteit te verbeteren. In het kader van onderhavig plan wordt op het bedrijventerrein ondermeer permanent een nog ontbrekende fiets- en wandelverbinding tussen de Bellweg of Pascalweg en de rotonde Weth. Schoutenweg – Zijderupsvlinderlaan aangelegd (zie verder subparagraaf 4.1.1 Verkeer).

In de omgevingsvisie wordt niet specifiek ingegaan op de huisvesting van vluchtelingen. Wel is onder het onderwerp 'Wonen voor iedereen, stedelijk groen en leefbaarheid' aangegeven dat in gebieden gekozen kan worden voor snelle woonoplossingen met een tijdelijk karakter (zoals flexwoningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn).

De gemeente werkt samen met de woningbouwcorporatie, initiatiefnemers, zorginstellingen en organisaties die zich inzetten voor aandachtsgroepen (waaronder dus ook vluchtelingen), aan een prettige woonomgeving. Dit doet de gemeente voor zowel de bestaande woningvoorraad als voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Hierbij faciliteert de gemeente flexibele woningbouw om aan de actuele woningbehoefte te voldoen.

3.4.2 Woonvisie Culemborg

De gemeenteraad heeft op 30 november 2023 de 'Actualisatie woonvisie Culemborg' vastgesteld. De kernbegrippen in de woonvisie zijn:

- Meervoudig duurzaam: we zoeken naar het ideale evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Dat betekent dat we zoeken naar oplossingen die meerdere belangen en perspectieven dienen.
- Verbindend: we vinden dat verbinding een randvoorwaarde, een doel en een middel is om een samenleving te laten bloeien. We stimuleren verbindingen tussen individuen, gemeenschappen, organisaties en ondernemers, soms ook buiten Culemborg.
- Proeftuin: de grond van Culemborg is van nature vruchtbaar voor experimenten. We hebben initiatiefnemers die buiten de gebaande paden denken. We willen die energie en denkracht graag benutten voor de vraagstukken die op ons afkomen.

De komende jaren staat de gemeente voor een grote opgave om kwetsbare Culemborgers te huisvesten. De vraag naar wonen en zorg neemt de komende jaren toe in Culemborg. Vluchtelingen en statushouders vormen één van de aandachtsgroepen.

Onder meer voor vluchtelingen wil de gemeente woonvormen ontwikkelen die kwetsbare inwoners zo veel mogelijk in staat stellen om voor zichzelf en voor anderen te kunnen zorgen. Voor de verschillende aandachtsgroepen zal de gemeente rekening moeten houden met specifieke aandachtspunten.

Planspecifiek

Culemborg kent een eeuwenoude geschiedenis van opvang van vluchtelingen. Twintig jaar geleden was er al een opvanglocatie in Culemborg en in 2022 - 2023 heeft de gemeente Culemborg een Crisis noodopvang voor Vluchtelingen gehad. Culemborg onderzoekt mogelijkheden om in de blijvende vraag naar opvang van vluchtelingen het Rijk en het COA te kunnen ondersteunen.

Onderhavige tussentijdse opvanglocatie voor vluchtelingen in het besluitgebied is een tijdelijke oplossing voor de huisvesting van vluchtelingen. Door opvanglocaties zoals die in het besluitgebied wordt de druk op de benodigde hoeveelheid sociale huurwoningen voor vluchtelingen en/of statushouders beperkt.

3.4.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van een (tijdelijke) tussentijdse opvanglocatie voor maximaal 200 vluchtelingen (voor maximaal 7 jaar vanaf de datum van ingebruikname) is niet in strijd met het relevante gemeentelijke beleid.

3.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Gevolgen fysieke leefomgeving

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

4.1.1.1 Doorvertaling planvoornemen

De gemeente heeft een verkeersnotitie opgesteld. Deze is als bijlage 2 bij de motivering gevoegd. Navolgend zijn de belangrijkste onderdelen uit deze notitie samengevat:

Huidige verkeerssituatie

Het parkeerterrein en het kantoorpand bevinden zich aan de Bellweg. De Bellweg heeft op dit moment een snelheidsregime van 50 km/u en wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Op de Bellweg zijn zowel haaks- als langspaarvakken aanwezig. Om een goede veilige oversteek tussen het kantoorpand en de parkeerplaats te borgen, is een voetgangersoversteek (zebrapad) gerealiseerd.

Snelheid

De maximumsnelheid op de Bellweg, evenals omliggende straten, ligt op dit moment op 50 km/u. Om te kunnen bepalen hoe hard er daadwerkelijk wordt gereden, wordt de zogenaamde V85-waarde gehanteerd. De V85-waarde is een gangbare methode voor analyse van de geregistreeerde snelheden op een weg. De V85 geeft de snelheid weer die door 85% van de weggebruikers niet wordt overschreden. Dit is gebaseerd op het feit dat 85% van de weggebruikers zich in gedrag laat sturen door de weginrichting. De overige 15% vertoont bewust ongewenst gedrag en rijdt harder dan deze snelheid. Indien de V85-waarde (vrijwel) overeenkomt met de ter plaatse vastgestelde maximumsnelheid, of lager ligt, dan is het snelheidsregime overeenkomstig met de inrichting van de weg. Dit toont dan aan dat de wegbeheerder zijn verantwoordelijkheid in de verkeersveiligheid heeft genomen (juiste weginrichting). De weg dwingt dan in voldoende mate het gewenste gedrag af. Het andere deel van de verantwoordelijkheid in verkeersveiligheid ligt vanzelfsprekend bij de weggebruiker (verkeersveilig gedrag).

De V85 metingen van afgelopen periode laten het volgende zien:

Straat	wegvak	V85 (in km/uur)
Bellweg	tussen Rommersteeg en Pascalweg	37,3
Bellweg	tussen Pascalweg en Newtonweg	43,6
Pascalweg	tussen Bellweg en Weth. Schoutenweg	33,2
Pascalweg	tussen Bellweg en Morseweg	31,5

Intensiteiten en type voertuigen

In de periode van 22 januari tot en met 30 januari 2024 heeft de gemeente verkeersmetingen laten uitvoeren op de Bellweg. In navolgende tabel hieronder staan de meetresultaten weergegeven:

	Richting: Pascalweg	Laan naar Parijsch	Totaal
Weekdag intensiteit	449	445	894
Werkdag intensiteit	565	549	1114
Weekenddag intensiteit	159	187	346

Daarnaast is ook een onderverdeling gemaakt in het type voertuig:

	Richting:	Pascalweg	Laan naar Parijsch	Gemiddeld
Tweewielers		3%	3%	3%
Kleine voertuigen		75%	79%	77%
Middelgrote voertuigen		20%	16%	18%
Grote voertuigen		3%	2%	2%

Op de afbeelding hieronder is het deel van bedrijventerrein Pavijen zichtbaar waarop de locatie Bellweg 2 ligt (zie roze stip). De blauwe lijnen geven aan via welke routes gemotoriseerd verkeer vanaf de hoofdwegenstructuur (N320, Wethouder Schoutenweg en Laan naar Parijsch) het gebied kan bereiken.



Conclusie

- De V85-snelheid op alle wegvakken rond de locatie Bellweg 2, ligt onder de maximum snelheid. Er kan dus gesteld worden dat de verkeerssituatie niet afwijkt van wat bedoeld is.
- Binnen 30 km/u zones ligt het theoretisch maximum aantal voertuigen dat veilig afgewikkeld kan worden op 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Op wegen met een snelheidsregime van 50 km/u ligt dit aantal vele malen hoger. Op basis van bovenstaande intensiteiten kan dan ook gesteld worden dat de Bellweg, met nog geen 1.150 motorvoertuigen per etmaal, relatief gezien een rustige weg is.
- Het percentage voertuigen in de categorie middelgroot en groot is 20 %. Onder deze voertuigen vallen grotere bedrijfsbussen, kleine en grote vrachtwagens. Dit percentage is zeer gebruikelijk op een bedrijventerrein en uitvalswegen, maar ligt voor een toekomstige woonlocatie in Culemborg hoog.

Toekomstige voertuigaantrekkende werking

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met deze BOPA wordt gefaciliteerd, moet de voertuigaantrekkende werking worden bepaald.

Uitgangspunt voor de vervoersbewegingen voor de gebruiksfase zijn op basis van ervaringscijfers voor opvanglocaties. Hierbij is uitgegaan van 17 voertuigbewegingen voor licht verkeer per etmaal per weekdag. Ook wordt er 1 voertuigbeweging middelzwaar verkeer en 1 voertuigbeweging zwaar

verkeer per etmaal per werkdag meegerekend, uitgaande van gemiddeld 2 vrachtwagens die per 2 dagen komen laden/lossen. Dus in totaal 19 voertuigbewegingen per etmaal per werkdag.

Uit de uitgevoerde telling in januari 2024 blijkt dat er in de bestaande situatie 1.114 motorvoertuigen per werkdag rijden op de Bellweg en met de beoogde ontwikkeling worden daar $19 \times 1,11 = 21$ motorvoertuigen per werkdag aan toegevoegd. Hierbij zijn de aantallen voertuigbewegingen omgerekend van wekdagen naar werkdagen. In totaal zijn dit dan $1.114 + 21 = 1.135$ motorvoertuigbewegingen per etmaal per werkdag. De wegcapaciteit voldoet hier ruimschoots aan. De vluchtelingen zelf zullen zich bovendien veelal te voet verplaatsen, in mindere mate per fiets en met het openbaar vervoer en nauwelijks met de auto.

De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan de Belle van Zuylenlaan op circa 800 m van het besluitgebied met een bus (buslijn 146: station Culemborg - Busstation Vianen) richting treinstation Culemborg. Het treinstation zelf is gelegen op circa 2.400 m lopen van het besluitgebied.

Maatregelen

De woningen voor de opvang van vluchtelingen zijn voorzien op het parkeerterrein en de voorzieningen van het COA in het bestaande kantoorgebouw. Hiertussen is de Bellweg met voetgangersoversteekplaats gelegen. Tussen deze locaties gaat veel interactie plaatsvinden. Hoewel geconstateerd kan worden dat de verkeersintensiteiten en snelheden geen aanleiding vormen om verkeersmaatregelen te treffen, is het relatief hoge aandeel grote voertuigen (in massa en volume) in combinatie met het type bewoners (kwetsbare voetgangers en niet gewend aan de Nederlandse verkeerssituatie) dat wel.

Om de verkeerssituatie voor ondernemers en bewoners van de opvanglocatie aan de Bellweg 2 te verbeteren, worden een aantal aanbevelingen voor maatregelen gedaan.

1. Het afsluiten van (een deel van) het wegvak Bellweg tussen de Rommersteeg en Pascalweg voor gemotoriseerd verkeer. Bijvoorbeeld door het afsluiten van het rode vlak of door het geheel onttrekken van dit deel van de Bellweg aan de openbaarheid en deel te laten uitmaken van het bedrijfsperceel Bellweg 2.



Dit heeft de voorkeur boven het afwaarderen van de Bellweg naar een 30 km/uur straat. Belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- de snelheid ligt op dit moment niet veel hoger dan 30 km/uur. Alleen door het toepassen van voldoende snelheidsremmende maatregelen kan de huidige snelheid verder worden verlaagd.

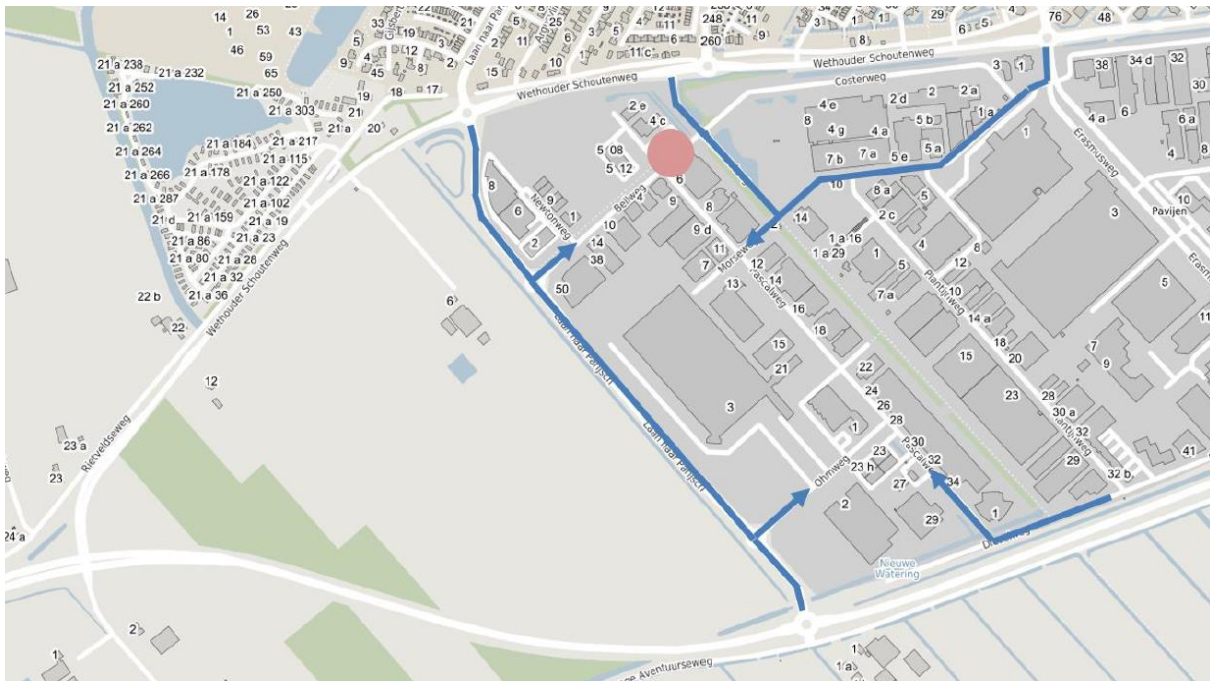
Omdat er voldoende ruimte vrij moet blijven voor vrachtverkeer (manoeuvrerruimte) kunnen als snelheidsremmende maatregelen voornamelijk verkeersdrempels gerealiseerd worden. Dit levert in combinatie met groot en zwaar verkeer trillings- en geluidsoverlast op voor de bewoners van de opvang.

- het instellen van een 30 km/uur heeft alleen zin als de omliggende straten, vergelijkbaar van inrichting, ook worden ingericht als 30 km/uur zone. Dit vraagt dus niet alleen om verkeersremmende maatregelen op de Bellweg, maar ook op de omliggende wegen. Dit is kostbaar.
- het afsluiten van (een deel van) de Bellweg heeft als voordeel dat dit relatief eenvoudig realiseerbaar is. Door het nemen van een verkeersbesluit en het plaatsen van een fysieke barrière, kan de weg worden afgesloten voor doorgaand verkeer. De voetgangersoversteekplaats ligt binnen het afgezette deel.

Wanneer niet voor een afsluiting gekozen wordt, maar om de Bellweg tussen de Rommersteeg Noord en de Pascalweg in zijn geheel te onttrekken aan de openbaarheid ten behoeve van het plaatsen van woonunits en de inrichting als verblijfsruimte, is op dat moment ook de doorgang voor langzaam verkeer niet langer mogelijk tussen de Rommersteeg Noord en de Pascalweg.

Dit is echter niet te regelen met een verkeersbesluit via het college (geslotenverklaring), maar via een raadsbesluit dat de onttrekking aan de openbaarheid regelt. Een geslotenverklaring regelt dat de weg in zijn geheel gesloten is voor gemotoriseerd verkeer, maar openbaar toegankelijk blijft voor voetgangers. Met een besluit tot onttrekking aan de openbaarheid, wordt de huidige openbare ruimte (Bellweg, tussen Rommersteeg Noord en Pascalweg) privéterrein. Dan is het ook mogelijk een doorgaande wandelverbinding via dit terrein te blokkeren.

Dit alternatief is enkel mogelijk wanneer een goede wandel- en fietsverbinding tussen (het noordelijke einde van) de Pascalweg en de rotonde Weth. Schoutenweg – Zijderupsvlinderlaan gerealiseerd wordt én hulpdiensten akkoord hebben gegeven hiervoor. Voor hulpdiensten moet een tweezijdige (acceptabele) route naar de panden op het bedrijventerrein beschikbaar zijn.



2. Het aanleggen van een plateau inclusief voetgangersoversteek op het kruispunt Bellweg – Rommersteeg



Bewoners van de opvanglocatie gaan tussen de opvanglocatie en het station of het centrum lopen. Langs de Bellweg en Costerweg is op een groot deel een loopstrook aanwezig. Langs de Wethouder Schoutenweg ligt langs de gehele route een fiets- en voetpad. Bewoners moeten om hier te komende Rommersteeg oversteken. Hoewel de snelheid op de wegvakken nu relatief laag ligt, wijzigt dat mogelijk als verkeer niet meer rechtsaf de Bellweg op kan rijden.

Het is mogelijk dat de route over de Rommersteeg (van Weth. Schoutenweg naar Morseweg) iets drukker wordt en de snelheid toeneemt. Dit is met name op het wegvak Bellweg – Morseweg. Dit omdat verkeer van en naar de Pascalweg, de Rommersteeg niet meer verlaat of oprijdt bij de Bellweg, maar via een aansluiting zuidelijker (Morseweg). Weggebruikers zijn mogelijk ook niet bedacht op overstekende voetgangers bij, of een groot aantal bewoners op, een bedrijventerrein. Om de veiligheid voor overstekende voetgangers te verbeteren, wordt voorgesteld om het kruispunt te voorzien van een kruispuntplateau met zebra. Dit heeft een remmende én attenderende werking. Dit betekent ook dat de huidige geregelde voorrangssituatie verdwijnt.



3. Het aanleggen van de fiets- en wandelverbinding tussen Pascalweg en rotonde Weth. Schoutenweg - Zijderupsvlinderlaan

Voor zowel bezoekers op de fiets van de bedrijven op Pavijen V als bewoners van de opvanglocatie is het wenselijk om een directe fiets- en wandelverbinding te hebben naar de rotonde Weth. Schoutenweg. Op deze manier faciliteert de gemeente een veilige route voor langzaam verkeer. Bewoners van de opvanglocatie gaan voornamelijk gebruik maken van de voorzieningen in (de omgeving van) winkelcentrum Parijsch. Het winkelcentrum ligt aan de Zijderupsvlinderlaan. Zowel bij de rotonde Weth. Schoutenweg – Zijderupsvlinderlaan, als op de Zijderupsvlinderlaan zelf, liggen goede oversteekvoorzieningen voor zowel fietsers als voetgangers. Dit betreffen voetgangersoversteekplaatsen (zebrapaden) en fietsoversteken waarbij verkeer ook voorrang moet verlenen aan kruisend fietsverkeer.

Een goede fiets- en wandelverbinding tussen de Bellweg of Pascalweg en de rotonde Weth. Schoutenweg – Zijderupsvlinderlaan ontbreekt. Voorgesteld wordt om een goede verbinding te realiseren naar deze rotonde en de Zijderupsvlinderlaan. De gestippelde rode lijn op navolgende afbeelding geeft de locatie waar voorzieningen voor langzaam verkeer ontbreekt weer. De blauwe pijl geeft een bestaand wandelpad weer:



Doortrekken Pascalweg naar Weth. Schoutenweg

Enkele ondernemers hebben verzocht om een nieuwe aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Weth. Schoutenweg te realiseren, door het doortrekken van de Pascalweg.

De Wethouder Schoutenweg is een gebiedsontsluitingsweg. Een gebiedsontsluitingsweg heeft als functie het bereikbaar maken van verschillende verblijfsgebieden (woonbuurten) en om het verkeer van de verschillende wijken en gebieden zo vlot en veilig mogelijk af te wikkelen van en naar het bovenliggend weggennet (N320 en A2). Op gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur) heeft verkeersdoorstroming de hoogste prioriteit. Het huidige bedrijventerrein is, ook bij een tijdelijke afsluiting van de Bellweg, via meerdere routes uitstekend bereikbaar. Er is geen noodzaak inzake de bereikbaarheid om een extra aansluiting op de Weth. Schoutenweg te realiseren

Iedere aansluiting op deze weg leidt tot een vermindering van doorstroming en een extra locatie waar mogelijk conflicten tussen kruisend verkeer kunnen ontstaan. Dus ook vanuit verkeersveiligheid is een extra aansluiting ongewenst.

Daarnaast zijn er binnen korte afstand van de Bellweg al 2 volwaardige aansluitingen aanwezig:

- Laan naar Parijsch: 240 m;
- Rommersteeg: 115 m.

Beide hebben voldoende afwikkelingscapaciteit om het verkeer vanuit het gebied goed af te wikkelen. Daarbij is de afstand van de bedrijven in de omgeving van de Bellweg/Pascalweg naar deze aansluitingen beperkt.

Om voornoemde redenen van doorstroming en nabijheid 2 volwaardige aansluitingen (bereikbaarheid blijft goed), is afgezien van het doortrekken van de Pascalweg naar de Weth. Schoutenweg.

4.1.1.2 Conclusie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden alledrie de aanbevolen maatregelen overgenomen.

De Bellweg, tussen de Rommersteeg en de Pascalweg, wordt afgesloten en onttrokken aan de openbaarheid doordat gekozen is voor de variant 'U-Verlengd'. Het onttrekken van een gemeentelijke weg aan de openbaarheid is een raadsbevoegdheid. Daarom wordt de onttrekking geregeld via een separaat raadsbesluit. Het raadsbesluit voor onttrekking van de Bellweg, tussen de Rommersteeg en de Pascalweg aan de openbaarheid, wordt afgestemd met de hulpdiensten. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden die de afdeling Verkeer van de gemeente Culemborg stelt voor het onttrekken van een deel van de Bellweg aan de openbaarheid.

De gemeente gaat daarnaast de volgende zaken aanleggen:

- een plateau inclusief voetgangersoversteek op het kruispunt Bellweg – Rommersteeg;
- een langzaamverkeersverbinding vanaf (het noordelijke einde van) de Pascalweg naar de rotonde Wethouder Schoutenweg – Zijderupsvlinderlaan.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.2 Parkeren

4.1.2.1 Regelgeving

Om inzicht te bieden in de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling die met deze BOPA wordt gefaciliteerd, is in eerste instantie gebruik gemaakt van de 'Nota parkeernormen 2020 - 2025' van de gemeente Culemborg. Hier staan echter geen parkeernormen in voor de huisvesting van vluchtelingen in. Wel wordt er in aansluiting op de parkeernota uitgegaan van de ligging van het besluitgebied in 'sterk stedelijk gebied' in de zone 'rest bebouwde kom'.

Voor de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen zijn ook in CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024' geen specifieke parkeernormen of parkeerkencijfers opgenomen. Aangezien de wekelijkse uitkering die vluchtelingen ontvangen niet toereikend is om een auto te bezitten, is bekend dat het autobezit onder vluchtelingen (zeer) beperkt is.

4.1.2.2 Doorvertaling planvoornemen

Zoals in subparagraaf 4.1.1 al aangegeven, hanteert het COA in haar eigen programma's van eisen voor opvanglocaties een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per 10 bewoners (voor bewoners en ondersteuners c.q. medewerkers samen); dus voor 200 bewoners, 20 parkeerplaatsen.

Alle bedrijven in de omgeving beschikken óf over eigen (privé)parkeercapaciteit óf over openbare parkeercapaciteit op eigen grond, aangewezen ten behoeve van het betreffende bedrijf. Daarnaast is er ruime openbare parkeercapaciteit aanwezig, in de vorm van langsparkeren op de Bellweg en Pascalweg. De parkeerdruk is er doorgaans relatief laag.

Het parkeerterrein op de hoek van de Bellweg met de Pascalweg is in het verleden voor Bellweg 2 gerealiseerd. Naast het pand (Bellweg 2) bevinden zich openbare parkeerplaatsen op grond die in eigendom is van de eigenaar van het pand. Bij het plan voor huisvesting vluchtelingen, is het leegstaande pand aan de Bellweg 2 als beste optie geselecteerd, omdat naast het leegstaande pand dat zich leent voor voorzieningen, ook privéruimte buiten aanwezig is voor het plaatsen van de benodigde woonunits. Diverse oplossingen voor het parkeren (op eigen terrein) zijn onderzocht. Een andere indeling van het terrein waarin parkeren en wonen gecombineerd worden, is niet wenselijk in verband met de verkeersveiligheid van vluchtelingen én de afbreuk die het doet aan de leefbaarheid van de buitenruimte die de functie van ontmoetings- en ontspanningsruimte moet krijgen. De mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein komt hierdoor te vervallen. Ook is naar een alternatieve parkeerlocatie (om te huren) op privéterrein binnen geringe afstand van het pand gezocht. Helaas is hiervoor geen geschikte plek gevonden. Dit leidt ertoe dat parkeergelegenheid in nabijheid van Bellweg 2, in de openbare ruimte gereserveerd moet worden. De benodigde 20 parkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden aan de Pascalweg. Zie blauwe markering op navolgende afbeelding:



Hiervoor worden 20 tijdelijke haakse parkeervakken gerealiseerd, zodat zo min mogelijk (huidige) openbare langspaarkeercapaciteit verloren gaat. De haakse parkeervakken worden gerealiseerd en gereserveerd voor de opvanglocatie, zo lang daar sprake van is. Na ontmanteling van de opvanglocatie, wordt de huidige onverharde situatie in de berm weer hersteld.

Parkeervraag

De gemeente Culemborg heeft géén parkeernorm vastgesteld voor (bewoners + medewerkers van) een vluchtelingenopvanglocatie. Ook bestaan er landelijk géén kencijfers (CROW) voor de parkeervraag van zo'n opvanglocatie. Om enigszins een goede voorspelling te doen, sluit de gemeente aan bij wat het COA aangeeft aan parkeren nodig te hebben. Hierom heeft de gemeente een beroep gedaan op het COA en om ervaringscijfers gevraagd. Daarop is de parkeerbehoefte bepaald.

Hiervoor worden tijdelijk extra parkeerplaatsen (20) aangelegd. Mocht blijken dat dit, ondanks de ervaringscijfers van het COA, niet voldoende is, dan kan besloten worden dit aantal uit te breiden. Ook kan dán bekeken worden of de extra vraag niet oplosbaar is op de bestaande openbare parkeercapaciteit. De ervaring is dat de parkeerdruk laag ligt in de omgeving. In principe parkeren medewerkers en bezoekers van de bedrijven in de omgeving op eigen (privé)terrein. Daarom is de parkeerdruk op de openbare parkeergelegenheid ook relatief laag. Het is niet de bedoeling dat de parkeerdruk van de openbare parkeerplaatsen door de komst van de opvanglocatie stijgt tot een niveau dat het onacceptabel is voor de omgeving.

Huidige parkeerplaatsen

Er bevinden zich parkeerplaatsen op het privéparkeerterrein van de locatie. Deze parkeerplaatsen zijn nu niet openbaar en ook niet toegankelijk voor derden. Op het wegvak van de Bellweg, dat onttrokken wordt aan openbaar verkeer, bevinden zich 15 privé-haaksparkeervakken en is er openbare langspaarkeerruimte ertegenover voor ongeveer 10 voertuigen.

De voormalige voorziening in het pand Bellweg 2, had een norm voor parkeren (per m² bvo), die vele malen hoger ligt dan het COA aangeeft nodig te hebben. Dit betekent met de ontwikkeling een positieve parkeerbalans. Het COA heeft een veel kleinere parkeervraag, dan dat de voormalige (bedrijfsmatige) voorziening in het pand had. Dit betekent dat de parkeerplaatsen op het particuliere terrein in het geheel niet nodig zijn en van de 25 beschikbare parkeerplaatsen langs de Bellweg, slechts 20 op een tijdelijke locatie terug gerealiseerd hoeven te worden.

Belangenafweging

De gemeente Culemborg is zich ervan bewust dat deze parkeeroplossing, gelet op het (parkeer)beleid en de ambitie om Pavijen verder te vergroenen, niet de voorkeur heeft. Na een zorgvuldige belangenafweging is echter vastgesteld dat deze tijdelijke oplossing noodzakelijk is voor de realisatie van de vluchtelingenopvang, waarmee wordt voldaan aan de Spreidingswet en wij onze bijdrage leveren aan de opvang van vluchtelingen.

Het is noodzakelijk het huidige parkeerterrein te gebruiken voor het plaatsen van woonunits, ten behoeve van huisvesting van vluchtelingen. Het voorgestelde plan heeft geen negatieve invloed voor wat betreft parkeerdruk op de omgeving. Dit kan vanwege het feit dat de nieuwe functie van Bellweg 2 een relatief lage parkeervraag kent, die op tijdelijk te realiseren haakse parkeervakken (20) aan de Pascalweg opgelost kunnen worden.

4.1.2.3 Conclusie

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat bodem onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van de bodem (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow). Daarnaast gelden er instructieregels vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) die gemeenten in het omgevingsplan moeten verwerken. Het Bkl bepaalt voor bodem dat in het omgevingsplan:

- regels en waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem worden opgenomen voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (artikel 5.89i t/m 5.89m Bkl);
- moet worden gewaarborgd dat sanerende en beschermende maatregelen in stand worden gehouden, worden onderhouden of worden vervangen (artikel 5.89n Bkl);
- bodembeheergebieden kunnen worden aangewezen voor het met een maatwerkregel of maatwerkvoorschrift afwijken van kwaliteitseisen (artikel 5.89o Bkl); en
- de landbodem van het gemeentelijk grondgebied wordt ingedeeld in bodemfunctieklassen (landbouw en natuur/wonen/industrie) (artikel 5.89p Bkl).

Bodemgevoelige gebouwen

Een bodemgevoelig gebouw wordt in het Bkl omschreven als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een gebouw wordt verstaan een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bodemgevoelige locaties

Een bodemgevoelige locatie is op basis van het Bkl in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Omgevingsplan

Een omgevingsplan bevat dus waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, die per gebied of per gebruiksfunctie kunnen verschillen. Het uitgangspunt voor deze waarden zijn de interventiewaarden bodemkwaliteit, uit bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze waarden zijn wetenschappelijk onderbouwd en behoeven geen verdere motivering. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde bevatten dan de interventiewaarden, mits gemotiveerd en de waarden niet hoger zijn dan het humane Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR humaan, bijlage Vb Bkl). Ook mag niet leiden tot overschrijding van de toelaatbare concentraties in lucht (TCL) en geurdrempels (bijlage XIIIb Bkl).

Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Om te kunnen beoordelen of de toelaatbare kwaliteit van de bodem uit het omgevingsplan is overschreden, is voorafgaand onderzoek naar de gesteldheid van de bodem nodig. Ingeval van een overschrijding van de waarden, is in het omgevingsplan opgenomen welke sanerende of beschermende maatregelen nodig zijn.

4.2.2 Doorvertaling planvoornemen

Er is een vooronderzoek bodemkwaliteit uitgevoerd in het besluitgebied. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 3 bij de motivering gevoegd.

De verzamelde informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein.

In eerdere bodemonderzoeken zijn geen verdachte waarnemingen gedaan of verontreinigingen aangetoond (behalve een overschrijding van de detectiegrens voor EOX).

In het aangelegen bedrijfspand lijkt enkel sprake te zijn geweest van de assemblage van verpakkingsmachines. Er lijkt geen sprake te zijn geweest van een verpakkingsmachinefabriek, zoals in het historisch bodembestand staat aangegeven. De opslag van alifatische koolwaterstoffen betreft vermoedelijk hooguit kleinschalige opslag. Op basis van foto's uit de brochure is de bedrijfsruimte voorzien van een in goede staat verkerende vloestofdichte of -werende vloer. Er wordt niet verwacht dat deze activiteit tot bodemverontreiniging heeft geleid.

Asbest

Op basis van het vooronderzoek wordt de locatie als onverdacht ten aanzien van asbest beschouwd. Eventuele puin-/funderingslagen ter plaatse zullen in de periode 2000 - 2010 zijn aangelegd, ruim na de asbestverdachte periode.

PFAS (Poly- en Perfluoralkylstoffen)

Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van onderzoek naar PFAS in de grond omdat er geen sprake is van een puntbronlocatie.

Op basis van het vooronderzoek worden op de locatie geen bodemverontreinigingen verwacht. Verkennend bodem- en/of asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Voor de verwachte bodemkwaliteit kan op basis van de bodemkwaliteitskaart uit worden gegaan van bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' (< achtergrondwaarden).

De verwachte bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het gebruik.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Omgevingswet

In de Omgevingswet (Ow) en de onderliggende regelgeving zijn onder andere de regels voor geluid vastgelegd. Het geluid wordt bepaald voor de bronnen waarvoor het plan in het geluidaanbachtgebied ligt. Dit gebied wordt aangeduid in de Centrale voorziening geluidgegevens (Cvgg). De standaard- en grenswaarden voor geluid in nieuwe situaties zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Van toepassing is artikel 5.78s lid 1 en 2 van het Bkl:

Artikel 5.78s (geluid in geluidaanbachtgebied – rekening houden met en aanvaardbaarheid)

1. In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaanbachtgebied.
2. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaanbachtgebied aanvaardbaar is.

Aanvaardbaarheid (wegverkeerslawaa)

De genoemde aanvaardbaarheid onder Artikel 5.78s lid 2 wordt door het Bkl niet verder uitgewerkt.

In navolgende tabel zijn ter referentie de standaard- en grenswaarden opgenomen voor (niet-tijdelijke) geluidgevoelige gebouwen:

geluidbronsort	standaardwaarde [dB]	grenswaarde [dB]
gemeentewegen	53	70

Relevante standaardwaarden en grenswaarden

Tijdelijke deel van het Omgevingsplan (activiteiten bedrijven)

Activiteiten worden beoordeeld volgens het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Culemborg, waaruit relevante delen hieronder zijn samengevat en toegelicht.

Artikel 22.63 Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen

1. ...
2. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is, in afwijking van het eerste lid, het geluid van een activiteit die wordt verricht op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein, op een geluidgevoelig gebouw op dat terrein, niet hoger dan de waarde, bedoeld in tabel 22.3.2.

Tabel 22.3.2 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw gelegen op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein

	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07:00
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ als gevolg van activiteiten	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ als gevolg van activiteiten	75 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)

Artikel 22.70 Geluid: buiten beschouwing laten van geluidbronnen

1. Bij het bepalen van de geluidniveaus, bedoeld in de artikelen 22.63 tot en met 22.69 en 22.71, blijft buiten beschouwing:
 - a. het geluid door de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval;
 - b. het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein;
 - c. het stemgeluid van bezoekers op het open terrein bij sport- of recreatieactiviteiten;
2. Bij het bepalen van het maximale geluidniveau ($L_{A,max}$), bedoeld in de artikelen 22.63 tot en met 22.67 en 22.69, blijft buiten beschouwing het geluid als gevolg van:
 - a. het komen en gaan van bezoekers bij een activiteit waarvan horeca-, sport- of recreatieactiviteiten de kern vormen; of
 - b. het verrichten in de open lucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan.

Wegverkeerslawaai, tijdelijk aandachtsgebied

De regelgeving voor wegverkeerslawaai op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaanachtsgebied is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.78l. In een situatie waarbij nog geen geluidaanachtsgebieden zijn vastgelegd in de Centrale voorziening geluidgegevens (Cvvg) wordt voor die wegen uitgegaan van een tijdelijk aandachtsgebied welke vastgelegd is in de Omgevingsregeling. Het (tijdelijk) aandachtsgebied per weg conform artikel 17.5 van de Omgevingsregeling staat vermeld in navolgende tabel.

Weg	Breedte geluidaanachtsgebied [m]
weg met drie of meer rijstroken	350
weg met één of twee rijstroken	200
30 km/u weg	100

Relevante wegen met bijbehorend geluidaanachtsgebied

De onderzochte locatie valt binnen het tijdelijke geluidaanachtsgebied van de gemeentelijke wegen. Met de wijzigingen van het Bkl per 20 september 2025 zijn de regels voor geluid van toepassing voor wegen met een intensiteit van 2.500 (voorheen 1.000) mvt/etmaal en meer.

Adviesnota geluid Omgevingsdienst Rivierenland (ODR)

Als grenswaarden voor het binnenniveau heeft de Omgevingsdienst Rivierenland geadviseerd uit te gaan van de volgende richt- en grenswaarden:

- Een $L_{A,LT}$ richtwaarde binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde;
 1. indien aan bovenstaande redelijkerwijs niet kan worden voldaan, dan gemotiveerd 40 dB(A) etmaalwaarde vanwege (bedrijfsmatige) activiteiten;
- Een $L_{A,max}$ binnenniveau van maximaal 55 dB(A) vanwege het aandrijfgeluid van motorvoertuigen in de avond- en nachtperiode;
 1. indien hieraan redelijkerwijs niet kan worden voldaan, zou gemotiveerd een 5 dB hogere

- $L_{A,max}$ norm voor de avond- en nachtperiode kunnen worden gehanteerd;
- Een $L_{A,max}$ binnenniveau van maximaal 45 dB(A) vanwege piekgeluiden in de avond- en nachtperiode door (bedrijfsmatige activiteiten), gelijk aan het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 1. indien hieraan redelijkerwijs niet kan worden voldaan zou gemotiveerd een 5 dB hogere $L_{A,max}$ norm voor de avond- en nachtperiode kunnen worden gehanteerd;
- Voor de bescherming tegen verkeersgeluid is geadviseerd uit te gaan van een binnenwaarde van 33 dB L_{den} met als bovengrens van 38 dB L_{den} .

Cumulatie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving [2] artikel 3.38 lid 3 is opgenomen welke bronnen betrokken moeten worden bij de cumulatie. Dit gaat om geluid van een weg, spoorweg of industrieterrein, wanneer een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied van die bron ligt. Daarnaast wordt met bronnen als luchtvaart, windturbines of windparken of buitenschietsbanen/springterreinen gecumuleerd, indien deze in de omgeving aanwezig zijn.

Voor het bepalen van gecumuleerd geluid zijn de regels uit paragraaf 3.1.5 van de Omgevingsregeling van toepassing. Dit is aangewezen in Bkl artikel 3.38 lid 4.

De beoordeling wat betreft de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid ligt bij het bevoegd gezag. Wat als aanvaardbaar gezien wordt is vaak afhankelijk van de (lokale) omstandigheden en het beleid (zie paragraaf 3.10) dat het bevoegd gezag daartoe eventueel heeft vastgesteld.

Gezamenlijk geluid

In het Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 3.39 lid 3 is opgenomen welke bronnen betrokken moeten worden bij het bepalen van het gezamenlijke geluid. Bij het gezamenlijke geluid is anders dan bij het gecumuleerde geluid de hinderlijkheid van verschillende geluidbronnen niet relevant.

Voor het bepalen van het gezamenlijk geluid zijn de regels uit paragraaf 3.1.5 van de Omgevingsregeling van toepassing.

Het gezamenlijk geluid wordt in combinatie met de vereiste binnenwaarde gebruikt om de benodigde geluidwering van de gevel conform artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving te bepalen.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In artikel 4.105 van Besluit bouwwerken leefomgeving staat het volgende gemeld over tijdelijke bouwwerken: *Op het bouwen van een tijdelijk bouwwerk zijn de artikelen 4.102 tot en met 4.104 van overeenkomstige toepassing, waarbij bij een tijdelijk bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 10 jaar wordt uitgegaan van een niveau van eisen dat 10 dB of dB(A) lager is dan het in die artikelen bedoelde niveau.*

Artikel 4.102 (bescherming tegen geluid van buiten)

Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van ten minste 20 dB.

Artikel 4.103 (geluidwering bij weg-, spoorweg- of industriegeluid of geluid door activiteiten)

1. *De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is:*
 - a. *niet kleiner dan het verschil tussen het in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of het besluit tot vaststelling van geluidproductieplafonds als omgevingswaarden bepaalde gezamenlijke geluid, bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 33 dB; en*
 - b. *niet kleiner dan het verschil tussen het in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegestane geluid door activiteiten, bedoeld in paragraaf 5.1.4.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 35 dB(A), tenzij dit geluid is betrokken bij het bepalen van het gezamenlijke geluid, bedoeld onder a.*
2. *Op een inwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied als bedoeld in het eerste lid, die niet de scheiding vormt met een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie waarop het eerste lid van toepassing is, is dat lid van overeenkomstige toepassing.*
3. *Een scheidingsconstructie als bedoeld in het eerste en tweede lid van een verblijfsruimte heeft*

een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering die ten hoogste 2 dB of dB(A) lager is dan de in het eerste en tweede lid bedoelde karakteristieke geluidwering uitgaande van het verblijfsgebied waarin de verblijfsruimte ligt.

Dit betekent dat het binnenniveau van het verblijfsgebied in de tijdelijke woningen niet hoger mag zijn dan 43 dB. Het binnenniveau in de woningen wordt bepaald aan de hand van het gezamenlijk geluid.

De Omgevingsdienst Rivierenland heeft geadviseerd om uit te gaan van een maximaal binnenniveau van 38 dB L_{den} ten gevolge van het verkeer, vanuit humanitaire en ethische overwegingen, aangezien de bewoners langere tijd op de locatie zullen verblijven. Dit beschermingsniveau is hoger dan volgens artikel 4.105 als minimale eis mogelijk is.

4.3.2 Doorvertaling planvoornemen

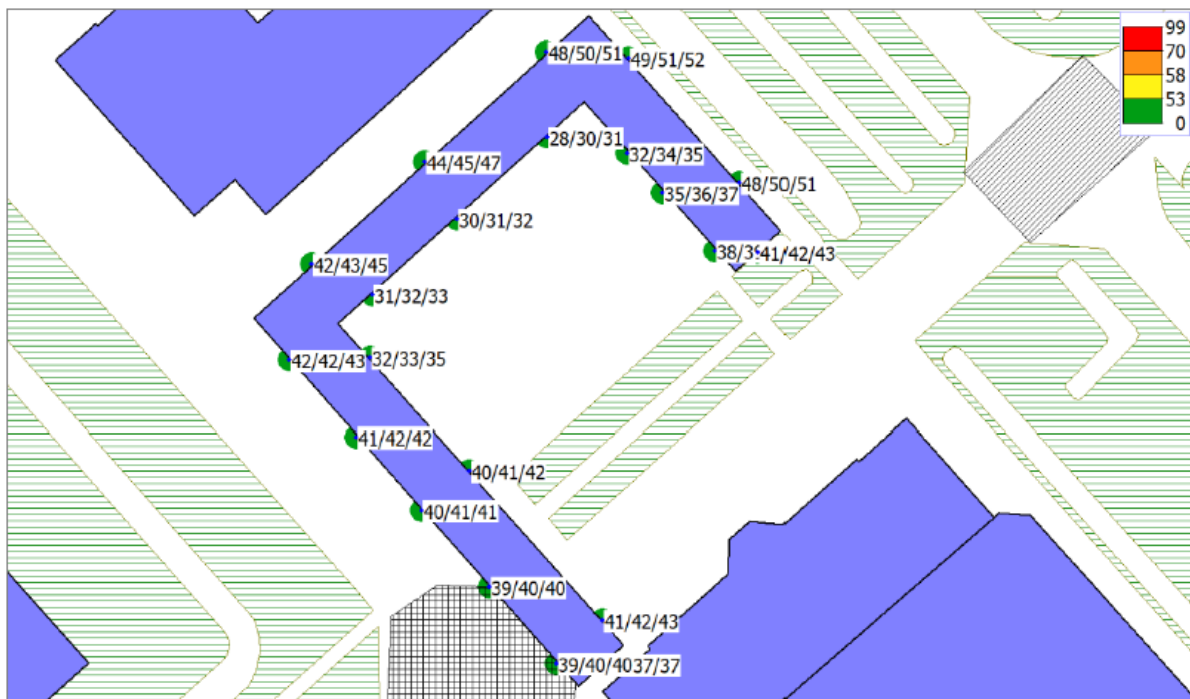
Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling met tijdelijke woonunits in het besluitgebied. Nabij het besluitgebied gelegen bedrijven zijn onderzocht om te bepalen of:

- ter plaatse van het plan sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- de bedrijven zullen worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Dit rapportage van het onderzoek is als bijlage 4 bij de motivering gevoegd.

Wegverkeerslawaai

Uit de berekeningen blijkt dat het geluid van de gemeentewegen voldoet aan de standaardwaarde van $L_{den} = 53$ dB en daarmee niet relevant is:



Uitgaande van standaard materialisatie met een gevelisolatie van 20 dB zal het binnenniveau $L_{den} = 33$ dB bedragen.

Industrielawaai (geluid door activiteiten)

Het voorgenomen opvangcentrum voor asielzoekers ligt op het bedrijventerrein Pavijen Culemborg. De gemeente is om onderstaande redenen tot deze keuze gekomen:

- de locatie op de korte termijn beschikbaar komt;
- In potentie voldoende ruimte biedt voor de sociale taakstelling (aantal op te vangen migranten);
- De locatie niet ten koste gaat van de woningbouw;
- De locatie niet midden, maar aan de rand van het bedrijventerrein ligt;
- De energievoorziening is op de locatie van de Bellweg aanwezig en gereed (geen problemen op het gebied van netcongestie).

Aan het gebouw kent de gemeente de functie 'opvangcentrum' voor asielzoekers toe. Naar oordeel van het bestuur is dit geen geluidgevoelig gebouw. Dit omdat het bouwwerk tijdelijk van aard is, de

asielzoekers hier tijdelijk verblijven en er een grote noodzaak is om asielzoeker te kunnen huisvesten.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijfsmatige activiteiten toegestaan tot maximaal milieucategorie 4.2. In de directe omgeving van de opvanglocatie zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan.

Omdat een 'opvangcentrum' geen geluidgevoelig gebouw is, gelden er formeel geen geluidnormen op de gevels voor (bedrijfsmatige) activiteiten die op het bedrijventerrein plaatsvinden. Er zijn dus ook geen geluidvoorschriften of maatwerkvoorschriften van omliggende bedrijven op het 'opvangcentrum' van toepassing. Bedrijven worden met de komst van het 'opvangcentrum' dus niet beperkt- en of geschaad in het uitvoeren van hun bedrijfsactiviteiten.

Ondanks dat een opvangcentrum geen geluidgevoelig gebouw is, is in het kader van de BOPA wel een ETFAL-toets (onder de Omgevingswet is het voormalige begrip 'goede ruimtelijke ordening' vervangen door een 'Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties') noodzakelijk. Dit betekent hier dat moet worden aangetoond dat er bij de opvang sprake is van een acceptabel verblijfsklimaat.

Hierbij heeft het gemeentebestuur aansluiting gezocht bij bestaande beoordelingskaders.

Kaders beoordeling geluidhinder

Omgevingsplan

In het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Culemborg staan geluidnormen voor geluidgevoelige gebouwen op bedrijventerreinen (Artikel 22.63 lid 2). Dit betreft een geluidnorm voor het gemiddelde geluid ($L_{Ar,LT} = 55$ dB(A) etmaalwaarde) en voor de maximale geluidniveaus ($L_{Amax} = 75$ dB(A) etmaalwaarde).

In artikel 22.70 staat een aantal activiteiten die zijn uitgesloten van de beoordeling aan de geluidnormen.

Volgens artikel 22.45 kunnen afwijkende regels (normen) worden gesteld waarbij de instructieregels voor geluid uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten worden gevolgd.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in artikel 5.65 standaardwaarden opgenomen en in artikel 5.66 zijn grenswaarden opgenomen. Van de standaardwaarde mag worden afgeweken mits aan de volgende grenswaarden wordt voldaan:

- $L_{Ar,LT}$ is maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde in geluidgevoelige ruimten van geluidgevoelige gebouwen;
- L_{Amax} is maximaal 55 dB(A) in geluidgevoelige ruimten in geluidgevoelige gebouwen als gevolg van het aandrijfgeluid van motorvoertuigen in de periode tussen 19:00 - 07:00 uur;
- L_{Amax} is maximaal 45 dB(A) in geluidgevoelige ruimten in geluidgevoelige gebouwen als gevolg van alle overige geluidpieken in de periode tussen 19:00 - 07:00 uur.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De minimale geluidwering voor een geluidgevoelig gebouw, vastgesteld volgens NEN 5077, bedraagt volgens artikel 4.102 Bbl bij nieuwbouw ten minste 20 dB. Dus bij een geluidbelasting van 55 dB(A) op de gevel van een geluidgevoelig gebouw, wordt voldaan aan de binnenwaarde van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het gemiddelde geluidniveau in geluidgevoelige ruimten.

Volgens artikel 4.105 geldt voor een tijdelijk bouwwerk, met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 10 jaar, een 10 dB(A) lager beschermingsniveau. Wanneer deze verruiming wordt toegepast op de grenswaarden uit artikel 5.66 Bkl, dan zijn de volgende 'verruimde' geluidgrenswaarden van toepassing in geluidgevoelige ruimten binnen een tijdelijk geluidgevoelig gebouw, zie navolgende tabel:

	07:00 - 19:00 uur	19:00 - 23:00 uur	23:00 - 07:00 uur
<i>L_{AcLT}</i>	45	40	35
<i>L_{Amax} aandrijfgeluid motorvoertuigen</i>	-	65	65
<i>L_{Amax} alle overige piekgeluiden</i>	-	55	55

Verruimde' geluidgrenswaarde binnen geluidgevoelige ruimten van een geluidgevoelig gebouw met toepassing artikel 4.105 Bbl

Deze waarden zijn uiteindelijk relevant voor de toetsing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het 'opvangcentrum', met name ten aanzien van de maximale geluidniveaus L_{Amax} .

Handreiking industrielawaai en vergunningverlening

Deze handreiking diende ten tijde van de Wet milieubeheer als richtlijn van het opstellen van geluidvoorschriften bij milieuvergunningen en maatwerkvoorschriften.

Voor woningen op bedrijventreinen werd als richtwaarde voor het gemiddelde geluidniveau een waarde van 55 dB(A) etmaalwaarde geadviseerd. Deze waarde is overgenomen in artikel 22.63 Omgevingsplan gemeente Culemborg. Als hoogst vast te stellen waarde adviseerde men in de Handreiking uit te gaan van maximaal 65 dB(A) etmaalwaarde voor het gemiddelde geluidniveau.

Deze laatste waarde (65 dB(A) etmaalwaarde voor het gemiddelde geluidniveau) is bij het beoordelingskader milieuzonering gehanteerd als toelaatbare bovengrens onder Stap 3. Zie Activiteiten en milieuzonering.

Activiteiten en milieuzonering (Bedrijven en milieuzonering)

De VNG-publicatie Activiteiten en milieuzonering wordt gebruikt als instrument voor ruimtelijke scheiding (functiescheiding) tussen milieugevoelige activiteiten (zoals wonen) en bedrijfsmatige activiteiten.

Het onderliggende bestemmingplan Pavijen is nog opgesteld ten tijde van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met onderscheidende bedrijfscategorieën gebaseerd op de SBI-codering (Standaard Bedrijfsindeling) voor bedrijven. Hierbij werd onderscheid gemaakt in een rustig woongebied en een gemengd gebied.

De standaard richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering zijn gebaseerd op een 'rustig woongebied'. In geval er sprake was van functie menging kan men een gebied aanduiden als een 'gemengd gebied', waarbij de richtafstanden met één stap konden worden verkleind. Omdat men met het verkleinen van de afstand dichter op de activiteit (geluidbron) komt, is er in een 'gemengd gebied' dan ook sprake van een hogere toelaatbare geluidbelasting dan in een 'rustig woongebied'.

De publicatie Bedrijven en milieuzonering (nu Activiteiten en milieuzonering) is in principe niet bedoeld voor ruimtelijke scheiding tussen activiteiten op een bedrijventerrein en geluidgevoelige gebouwen op bedrijventreinen. Op basis van jurisprudentie kan de systematiek volgens Bedrijven en milieuzonering op bedrijventreinen wel worden toegepast waarbij de richtafstand met 2 stappen wordt verkleind.

Dit leidt er toe dat, bij toelating van geluidgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein, de volgende stappen kunnen worden gevolgd:

- Stap 1: Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven.
- Stap 2: Bij een geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen op een bedrijventerrein kan worden uitgegaan van maximaal:
 1. 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
 2. 75 dB(A) maximaal (piekgeluiden); is buitenplanse inpassing mogelijk.
- Stap 3 Indien stap 2 niet toereikend is; Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen op een bedrijventerrein van maximaal:
 1. 65 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (gelijkgesteld aan de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening);
 2. 75 dB(A) maximaal (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijden verkeer.

Plan

De plansituatie is akoestisch in beeld gebracht met het eerder genoemde akoestisch onderzoek (zie bijlage 4). Hoewel het rapport van M+P spreekt over 'woonunits' heeft het gebouw de functie 'opvangcentrum' en is het, zoals eerder gezegd, formeel geen geluidgevoelig gebouw.

Het akoestisch onderzoek van M+P brengt zowel de maximaal planologische situatie als de feitelijke bedrijfssituatie in beeld. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage c van voornoemd rapport:

- Blz. 66 t/m 95 maximaal planologische invulling;
- Blz. 96 t/m 143 feitelijke situatie.

Dit voor zowel het gemiddelde geluidniveau ($L_{Ar,LT}$) als de maximale geluidniveaus ten gevolge van de geluidpieken (L_{Amax}).

Gemiddelde geluidniveaus ($L_{Ar,LT}$)

In de praktijk blijkt dat veel kavels op een bedrijventerreinen niet worden gebruikt volgens de maximaal planologische invulling. Dit is niet anders voor het bedrijventerrein Pavijen, zoals blijkt uit navolgende tabel:

Maximaal planologisch								
Belweg 2	T1	T2	T11	T14	T15	T16	T17	
Adres								
Bellweg 2 en Pascalweg 6	59	58	53	32	33	32	39	
Pascalweg 4a t/m 4c	28	30	29	57	58	57	47	
Pascalweg 5	42	31	29	44	47	50	54	
Pascalweg 7	60	40	37	32	34	44	53	
Pascalweg 9	48	37	39	33	34	39	49	
Totaal	63	58	53	57	58	58	58	
Feitelijke invulling								
Belweg 2	T1	T2	T11	T14	T15	T16	T17	
Adres								
Bellweg 2 COA	42	47	40	17	18	17	16	
Pascalweg 6 Meubelfabriek	38	35	55	35	28	27	35	
Pascalweg 4a BeamBrothers	17	20	18	49	50	50	34	
Pascalweg 4b MB Autohuis	11	9	6	35	42	41	30	
Pascalweg 4c Scheurwater kozijnen	7	8	8	40	40	39	28	
Pascalweg 5 Bedrijfsverzamelgebouw	28	20	18	31	35	39	42	
Pascalweg 7 Bos Motoren	21	4	0	0	0	7	18	
Pascalweg 9 Verhuish Van Stekelenburg	36	33	30	25	24	27	34	
Totaal	44	47	55	50	51	51	44	
Verschil Max plan v.s. feitelijk	-18	-11	2	-7	-7	-7	-14	

Bereken de $L_{Ar,LT}$ niveaus in dB(A) (etmaalwaarden) volgens maximaal planologische en feitelijke invulling, rekenhoogte 5,0 m

- Opmerking bij tabel: De kolommen T_n staan voor de rekenpunten op het opvangcentrum volgens het akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting volgens de maximaal planologische invulling van omliggende bedrijven ten hoogste 63 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Waarvan de hoogste berekende 60 dB(A) etmaalwaarde van het individuele kavel 'Bellweg 2 en Pascalweg 6'.

De feitelijke geluidbelasting vanwege activiteiten bedraagt op een rekenhoogte van 5,0 m ten hoogste 51 dB(A) etmaalwaarde. Het verschil in de berekende waarden volgens feitelijke invulling ligt daarmee 7 dB(A) tot maximaal 20 dB(A) lager dan de maximaal planologische invulling.

Opmerking: afhankelijk van de rekenhoogte en positie van het rekenpunt kan de berekende geluidbelasting enkele dB's lager of hoger uitvallen. In voorgaande tabel zijn de hoogste berekende geluidniveaus weergegeven op basis van de maximaal planologische invulling en de feitelijke bedrijfssituatie.

Locatie bedrijvigheid	Maximaal planologische invulling $L_{\text{doo/avond/nacht}}$ in dB(A)	Feitelijke situatie $L_{\text{doo/avond/nacht}}$ in dB(A)
Bellweg 2 en Pascalweg 6	59 / 54 / 49	
• Bellweg 2		42 / 43 / --
• Pascalweg 6		51 / 50 / 37
Pascalweg 4a t/m 4c	59 / 54 / 49	
• Pascalweg 4a		45 / 47 / 41
• Pascalweg 4b		44 / -- / --
• Pascalweg 4c		41 / 18 / 16
Pascalweg 5	54 / 49 / 44	35 / 38 / 29
Pascalweg 7	61 / 56 / 51	26 / -- / --
Pascalweg 9	57 / 52 / 47	44 / 45 / --
richtwaarden stap 2	55 / 50 / 45	
richtwaarden stap 3	65 / 60 / 55	
grenswaarde Omgevingsplan	55 / 50 / 45	

Hoogst berekende $L_{Ar,LT}$ -deelbijdrage op gevel opvangcentrum bij maximaal planologische invulling en feitelijke bedrijfssituatie omliggende kavels/bedrijven, welke worden getoetst aan de richtwaarden voor geluidgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein

Volgens het akoestisch onderzoek is een geluidwering van 26 dB 'weliswaar hoog, maar haalbaar'. Dit betekent dat de gemiddelde binnenwaarde ($L_{Ar,LT}$) bij maximaal planologische invulling circa 37 -38 dB(A) etmaalwaarde bedraagt door meerdere kavels tezamen. Vanwege het maatgevende kavel 'Bellweg 2 en Pascalweg 6' bedraagt de deelbijdrage 35 dB(A) etmaalwaarde.

Echter bij de berekende waarde voor de feitelijke situatie volgt dat de gemiddelde binnenwaarde ($L_{Ar,LT}$) van omliggende bedrijven totaal slechts 25 dB(A) etmaalwaarde bedraagt, namelijk 51 dB(A) - 26 dB(A).

Voor wat betreft het gemiddelde geluidniveau is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij opgemerkt dat een opvangcentrum geen geluidgevoelig gebouw is.

Maximale geluidniveaus (L_{Amax})

Naast de gemiddelde geluidniveaus zijn er ook kortstondige verhogingen in het geluidniveau; die piekgeluiden uitgedrukt als L_{Amax} . Navolgende tabel geeft de hoogst berekende maximale geluidniveaus uit het akoestisch onderzoek:

Locatie	Maximaal planologische invulling $L_{A,max}$ in dB(A)	Feitelijke situatie $L_{A,max}$ in dB(A)
Bellweg 2 en Pascalweg 6	79 / 74 / 69	
• Bellweg 2		65 / 65 / --
• Pascalweg 6		70 / -- / --
Pascalweg 4a t/m 4c	79 / 74 / 69	
• Pascalweg 4a		80 / 80 / 80
• Pascalweg 4b		80 / -- / --
• Pascalweg 4c		75 / -- / --
Pascalweg 5	74 / 69 / 64	62 / 62 / 62
Pascalweg 7	81 / 76 / 71	65 / -- / --
Pascalweg 9	77 / 72 / 67	65 / 65 / --
richtwaarden stap 2 en stap 3	75 / 70 / 65	
grenswaarden Omgevingsplan	75 / 70 / 65	

N.B. Rood waar niet aan stap 2 en stap 3 kan worden voldaan

Hoogst berekende $L_{A,max}$ -niveaus op gevel opvangcentrum bij maximaal planologische invulling en feitelijke bedrijfssituatie omliggende kavels/bedrijven, welke worden getoetst aan de richtwaarden voor geluidgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein

Hierbij merkt de gemeente op dat de maximaal planologische invulling een min of meer fictieve waarde is, namelijk de berekende $L_{Ar,LT}$ -waarde plus 20 dB*. De $L_{Ar,LT}$ -richtwaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde + 20 dB is de $L_{A,max}$ -richtwaarde van 75 dB(A) etmaalwaarde op een bedrijventerrein.

* In de praktijk liggen de piekgeluiden circa 5 tot 10 dB boven het gemiddelde geluidvermogen van een geluidbron.

Met name het bedrijfsverzamelgebouw aan de Pascalweg 4a t/m 4c ligt op korte afstand van het opvangcentrum, namelijk binnen 8,0 m. Door het parkeren van auto's/ bestelbussen, het sluiten van portieren en achterdeuren worden hoge maximale geluidniveaus berekend van circa 80 dB(A). Deze kunnen in de dag-, avond- en nachtperiode optreden. Uitgaande van een geluidwering van 26 dB zou de $L_{A,max}$ -binnenwaarde 54 dB(A) bedragen.

- De grenswaarde $L_{A,max} = 45$ dB(A) uit artikel 5.66 Bkl in geluidgevoelige ruimten van geluidgevoelige gebouwen zou dan met 9 dB worden overschreden door de echte piekgeluiden in de avond- en nachtperiode.
- Bij toepassing van artikel 4.105 Bbl voldoen de maximale geluidniveaus aan de verruimde $L_{A,max}$ -binnenwaarde van 55 dB(A) voor de overige (echte) piekgeluiden.

De mate van slaapverstoring/hinder door geluidpieken is afhankelijk van zowel fysische factoren (stijgsnelheid, hoogte piek, duur tussen twee pieken, piekenfrequentie, verschil achtergrond en piek, eventueel tonaal of impuls karakter) en niet akoestische factoren. De kans op verstoring neemt toe met het aantal pieken. Een toename van het aantal

geluidpieken gaat dat dan ook gepaard met een toename in de gemiddelde geluidbelasting. Een gemiddelde geluidbelasting is daarom goed bruikbaar voor het vaststellen van een blootstellingsnorm ter bescherming van effecten op de slaap (webpagina RIVM; Van Kamp, 2011; Janssen & Salomons, 2014a; Janssen et al., 2014b).

Het aantal geluidpieken en de hoogte van de geluidniveaus hebben dus uiteindelijk ook invloed op het gemiddelde geluidniveau. Een geluidniveau van 80 dB(A) gedurende meer dan 9 seconden zou in de nachtperiode leiden tot een overschrijding van de richtwaarde van het gemiddelde geluidniveau $L_{Ar,LT}$

Voor het vaststellen van de minimum richtafstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies worden de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

In beginsel is de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG niet bedoeld voor de beoordeling van geluid op een bedrijventerrein. De methode kan, met enkele aanpassingen, toch gevolgd worden. Omdat de ontwikkeling van de woonunits plaatsvindt op een bedrijventerrein kunnen de richtafstanden met twee stappen worden verkleind in plaats van één stap, zoals het geval is voor een gemengd gebied. Hierover bestaat jurisprudentie (zie ECLI:NL:RVS:2014:2847 d.d. 30 juli 2014 en ECLI:N:RVS:2015:810 d.d. 18 maart 2015).

In de Handreiking is een stappenplan opgenomen, waarmee getoetst kan worden of sprake is van een goed of acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat in relatie tot bedrijvigheid. Het stappenplan is gebaseerd op de ook in deze handreiking opgenomen richtafstanden voor geluid.

Voor activiteiten op een bedrijventerrein zal worden uitgegaan van:

Stap 1

Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven.

Stap 2

Bij een geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein kan worden uitgegaan van maximaal:

- 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 75 dB(A) maximaal (piekgeluiden).

is buitenplanse inpassing mogelijk.

Stap 3

Indien stap 2 niet toereikend is;

Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen op een bedrijventerrein van maximaal:

- 65 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (gelijkgesteld aan de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening op advies van OD);
- 75 dB(A) maximaal (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijden verkeer.

4.4.2 Doorvertaling planvoornemen

In de directe omgeving van het besluitgebied komen verschillende bedrijven voor:

locatie	naam	bedrijfsaard	SBI	Geobserveerde bedrijfssituatie	Richtafstand bedrijventerrein
Bellweg 2	Voorzieningen COA	Leslokalen, keuken, huiskamer	5510	Cat. 1	0 m
Pascalweg 4a	BeamBrothers	Verhuur en diensten projectieapparatuur	772	Cat. 2	0 m
Pascalweg 4b	MB Autohuis	Autohandel	451 - 454	Cat. 2	0 m
Pascalweg 4c	Scheurwater Kozijnen	Handel in maatwerk kozijnen, glaswerk en dakkapellen met showroom	4752	Cat. 2	0 m
Pascalweg 5	Bedrijfsverzamelgebouw	Grotendeels kantoor met beperkte opslag	Diverse	Cat. 1 t/m 2	0 m
Pascalweg 6	Geen naam bekend	Meubelfabriek	310	Cat. 3.2	30 m
Pascalweg 7	Bos Motoren	Handel in motoren en brommers	451 - 454	Cat. 2	0 m
Pascalweg 9	Verhuisbedrijf Van Sterkenburg	Verhuizing en opslag	494	Cat. 3.1	10 m

Geluid

Het maatgevende aspect bij al deze bedrijven betreft het aspect geluid. Er is daarom een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 en besproken in subparagraaf 4.3.2.

Uit het onderzoek blijkt dat er, na het nemen van één of meerdere afscherpende maatregelen, geen belemmeringen meer zijn. Kortheidshalve wordt naar de paragraaf over 'geluid' verwezen.

Geur

Voor het aspect geur is alleen de meubelfabriek aan de Pascalweg 6 (SBI: 310) relevant met een richtafstand van 10 m op een bedrijventerrein. Dit is het bedrijf wat direct aangrenzend aan het voormalige kantoorgebouw met daarin de gemeenschappelijke voorzieningen is gelegen.

Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een woonfunctie, een onderwijsfunctie, een gezondheidszorgfunctie met bedgebied of een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied. Een gebouw met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de bijeenkomstruimte, de beveiliging, de beheerder, de locatiemanager, recreatieruimtes, leslokalen en bergingsruimtes kwalificeren als geurgevoelig gebouw.

Geuroverlast door een meubelfabriek wordt (indien aan de orde) veroorzaakt door het gebruik van lijmen, lakken, beitsen of oplosmiddelen (vluchtige organische stoffen/VOS) bij de productie. Bij de meubelfabriek aan de Pascalweg 6 worden deze middelen echter niet gebruikt, zodat het aspect geur niet relevant is.

Los hiervan is er sprake van een bouwkundige scheiding tussen de meubelfabriek en het voormalige kantoorgebouw met de gemeenschappelijke voorzieningen, zitten de dakventilatoren circa 2,0 m vanaf de noordzijde van het gebouw Pascalweg 6 en bevinden de leslokalen zich ook nog circa 3,0 m of meer van de scheidingsmuur. Daarnaast zitten er geen te openen geveldelen in de zuidoostelijke gevel van het kantoorgebouw en zijn de woonunits zelf op circa 18 m of meer van de meubelfabriek gelegen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat lucht onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van lucht (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow).

De rijksoverheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties.

De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

4.5.2 Doorvertaling planvoornemen

Het besluitgebied is niet gelegen in of nabij één van de aandachtsgebieden uit artikel 5.51, lid 2 Bkl. Bovendien geldt dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van 200 opvangplekken voor vluchtelingen mogelijk. In subparagraaf 4.1.1 is de toename van het aantal voertuigbewegingen bepaald. Uit de NIBM-tool (versie 14 april 2025) blijkt dat inderdaad sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	19
Aandeel vrachtverkeer	10,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Bestaande luchtkwaliteit

Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het monitoringsjaar 2023 (monitoringsronde 2024) bepaald. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}) ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt 30278756_20872 op de meest nabij gelegen gemonitorde weg, de Wethouder Schoutenweg, niet worden overschreden.

De waardes bedragen 14,9 µg/m³ voor NO₂, 15,9 µg/m³ voor PM₁₀ en 8,8 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het plan voegt daar ook geen in betekenende mate verslechtering aan toe. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het CIMLK blijkt dat in 2023 het totaal aantal overschrijdingsdagen 6 bedraagt, waarmee ruimschoots aan de daggemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Geur (agrarisch)

4.6.1 Regelgeving

Het Bkl bevat een instructieregel dat zorg gedragen moet worden dat geur veroorzaakt door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Geurgevoelige gebouwen

De volgende gebouwen worden als 'geurgevoelige gebouwen' aangemerkt:

- gebouwen met een woonfunctie;
- gebouwen met een onderwijsfunctie;
- gebouwen met een gezondheidszorgfunctie (met bedgebied);
- gebouwen met een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang (met bedgebied).

Geurveroorzakende activiteiten

Voor 'geurveroorzakende activiteiten' wordt onderscheid gemaakt in:

- het houden van landbouwhuisdieren;
- andere agrarische activiteiten;
- zuiveringstechnische werken;
- overige bronnen van geurhinder (vaak betiteld als industriële geurhinder).

4.6.2 Doorvertaling planvoornemen

Er is geen sprake van agrarische bedrijven in de directe omgeving van het besluitgebied, met een geurcontour die (deels) over het besluitgebied ligt. Bovendien zijn tussen de omliggende agrarische bedrijven en het besluitgebied andere gevoelige (woon)functies gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'geur (agrarisch)' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Trillingen

4.7.1 Regelgeving

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn voor de bescherming van de gezondheid en het milieu instructieregels opgenomen ter voorkomen en beperking van trillinghinder. Het toepassingsbereik van deze instructieregels is gekoppeld aan een combinatie van trillinggevoelige gebouwen én aan op locatie toegelaten activiteiten. Dit houdt in, dat bij het verlenen van de BOPA moet worden gewaarborgd dat activiteiten, die daarin worden toegestaan, niet leiden tot onaanvaardbare trillingen met een frequentie van 1 tot 80 Herz in trillinggevoelige ruimtes binnen trillinggevoelige gebouwen. De instructieregels voor trillingen uit het Bkl zijn echter niet van toepassing op doorgaand verkeer, spoorwegen en vaarwegen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn (van Stichting Bouwresearch) worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor van de Rijksoverheid en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 m van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{\max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 m tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 m tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

In de Bruidsschat – die onderdeel is van het tijdelijke omgevingsplan - zijn regels opgenomen voor milieubelastende activiteiten met een trillingsemissie. De regels bieden trillinggevoelige gebouwen bescherming tegen trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt door een activiteit op een locatie. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen (artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat).

4.7.2 Doorvertaling planvoornemen

Omdat het besluitgebied niet is gelegen nabij een spoorlijn, maar alleen langs wegen met een snelheidsregime van maximaal 50 km/u zonder oneffenheden in het wegdek, wordt een nadere beoordeling van het aspect trillingen niet noodzakelijk geacht.

Om de veiligheid voor overstekende voetgangers te verbeteren, wordt een plateau inclusief voetgangersoversteek aangelegd op het kruispunt Bellweg – Rommersteeg. In potentie zou dit plateau door de relatief grote hoeveelheid vrachtverkeer op het bedrijventerrein kunnen leiden tot een verhoging van het trillingsniveau ter plaatse van de woonunits. Door een plateau te realiseren met een vloeiend verloop van het wegdek, goede materiaalkeuze en een uitstekende aansluiting op de bestaande weg wordt dit echter voorkomen.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Regelgeving

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gevoelige objecten zijn opgesplitst in:

- zeer kwetsbare gebouwen
- kwetsbare gebouwen en locaties
- beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

De categorieën kwetsbare gebouwen en locaties zijn aangewezen in bijlage VI Bkl.

Plaatsgebonden risico

Bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties moet voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties het plaatsgebonden risico (PR-10-6-contour) in acht worden genomen. Bij beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet er rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Dit betekent dat binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicobron geen zeer kwetsbare gebouwen of kwetsbare gebouwen en locaties mogen worden toegestaan en dat beperkt kwetsbare gebouwen of locaties pas na een beoordeling (dus vergunning) mogen worden toegestaan. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico: aandachtsgebieden

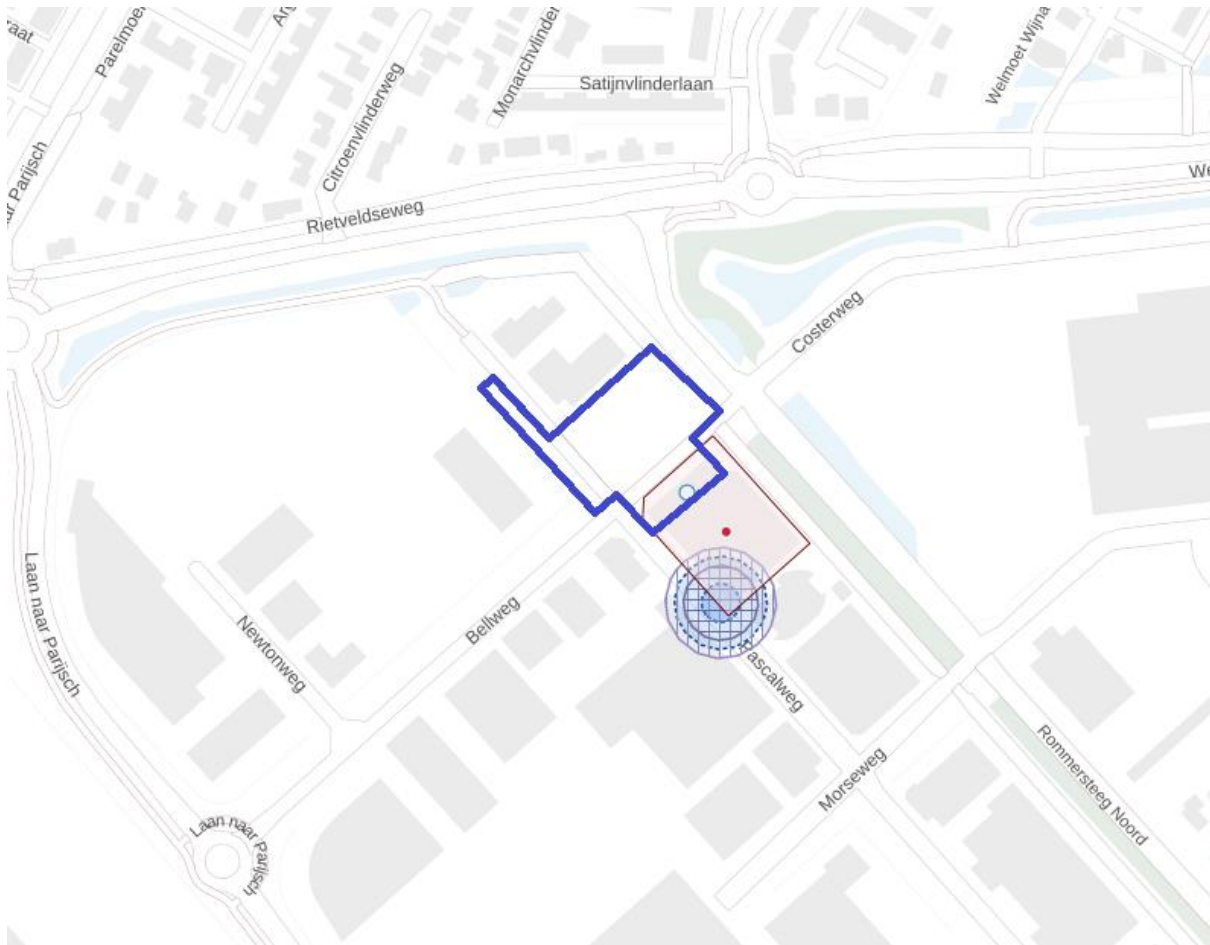
Het Bkl introduceert zogenaamde 'aandachtsgebieden' rond risicobronnen. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Deze aandachtsgebieden zijn er voor brand (BAG), explosie (EAG) en gifwolk (GAG) en zijn zichtbaar in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Uitgangspunt is dat personen in gebouwen buiten een aandachtsgebied (brand, explosie of gifwolk) voldoende zijn beschermd. Binnen de aandachtsgebieden, of voor personen die verblijven op een locatie in de buitenlucht, zal bij nieuwe initiatieven moeten worden gekeken of en welke aanvullende beschermende maatregelen nodig en te treffen zijn. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor aandachtsgebieden in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Een (deel van een) aandachtsgebied kan in het omgevingsplan worden aangewezen als voorschriftengebied. Binnen een dergelijk gebied gelden op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aanvullende bouwvoorschriften (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl voor het verbeteren van de veiligheid) voor de nieuwbouw of vervangende nieuwbouw (en dus niet voor bestaande bouw) van zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare gebouwen. Er geldt een plicht (artikel 5.14 Bkl) tot het aanwijzen van een voorschriftengebied als in een aandachtsgebied een zeer kwetsbaar gebouw wordt toegelaten.

4.8.2 Doorvertaling planvoornemen

Uit de risicokaart blijkt dat in de direct nabijheid van de beoogde opvanglocatie 1 risicobron ligt, waar mogelijk rekening mee moet worden gehouden bij het verlenen van de omgevingsvergunning:



Globale ligging besluitgebied in relatie tot risicobronnen (blauwe omkadering)

De betreffende risicobron betreft een propaangastank met een aandachtsgebied van maximaal 30 m. Het besluitgebied is echter ruimschoots buiten deze contour gelegen. Bovendien komen de woonunits op meer dan 60 m van de locatie van de propaangastank. Daarmee is externe veiligheid niet relevant.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Zelfredzaamheid

Het uitgangspunt is dat de vluchtelingen zich bij een eventuele dreigende situatie zelfstandig in veiligheid kunnen brengen. De woonunits zijn niet bedoeld voor minder zelfredzame personen zodat ervan uitgegaan wordt dat de bewoners zelfredzaam zijn. In het geval van een fakkelbrand of dreigende explosie kunnen zij hun woonunit verlaten en het gebied ontvluchten. Hiervoor kan de vluchtroute richting het westen, noorden en oosten worden gebruikt, om vervolgens verder van de risicobron af te vluchten.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning en de toets aan het Besluit bouwwerken leefomgeving vindt afstemming met de brandweer plaats, zowel over brandveiligheid van de woonunits als over ontsluiting van de locatie in het geval van calamiteiten. Er zal door de vluchtelingen geoefend worden met ontruiming en er wordt gezorgd voor voorlichting en instructies.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. In het ontwerp (zie de situatietekening in subparagraaf 2.3.1) is voorzien in een brandkraan en een brandweeropstelplaats, waarbij de locatie is afgestemd met de brandweer.

Voor het aspect sociale veiligheid als onderdeel van het gebruik in de toekomstige situatie wordt verwezen naar subparagraaf 2.3.3.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'omgevingsveiligheid' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Water

4.9.1 Regelgeving

Het besluitgebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het besluitgebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2022 - 2027, Waterbeleid in de 21e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Watervisie 2050, Waterbeheerprogramma 2022 - 2027, Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water: Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen moeten voldoen aan het principe van het 'hydrologisch neutraal' bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioelstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloobbare of uitspoelbare bouwmaterialen moeten worden vermeden om watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbielen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is

- 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt vooral voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval moet de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG bevinden en mag bij een ontwerpbeurt T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur bedragen.

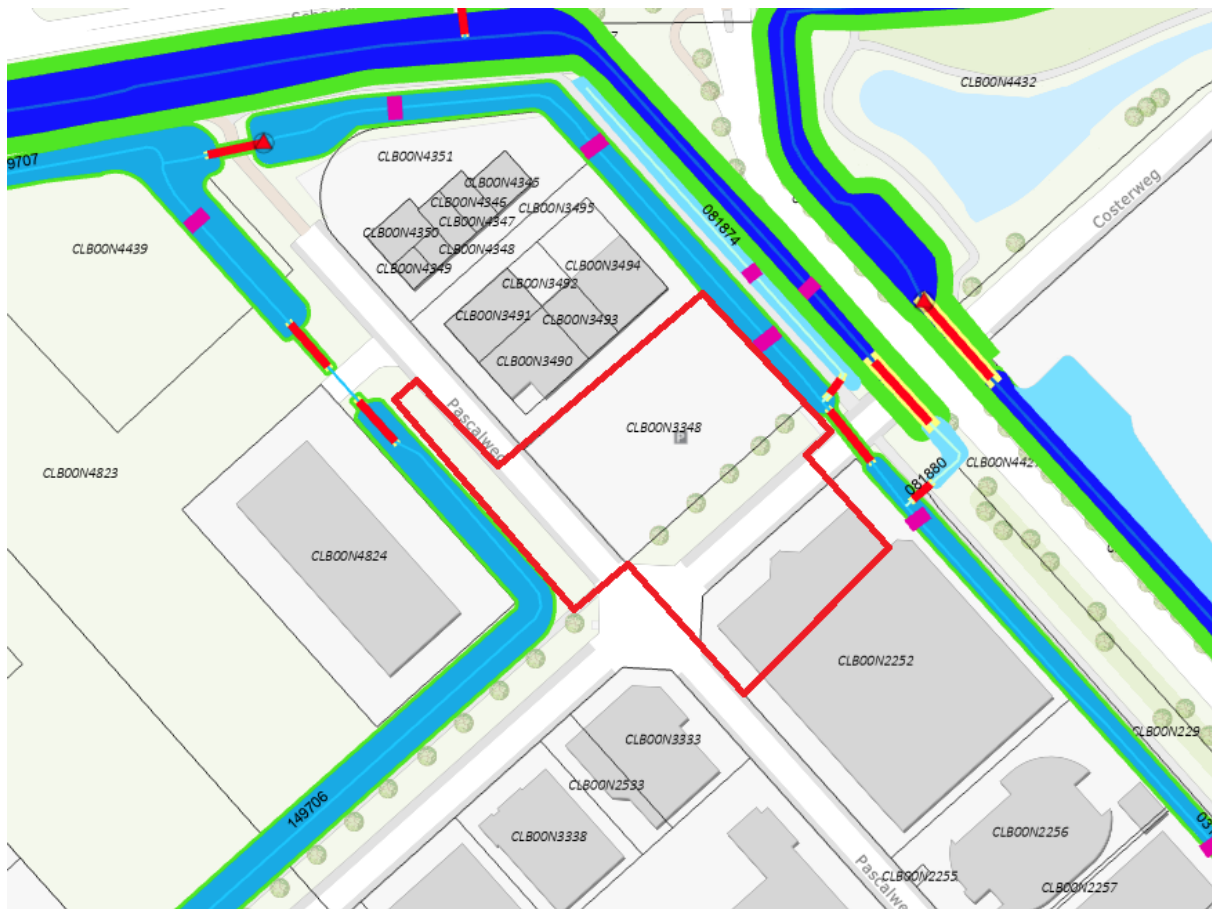
Volgens de 'beleidsregels bij de waterschapsverordening Waterschap Rivierenland' geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden. Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

4.9.2 Doorvertaling planvoornemen

Er is een digitale watertoets uitgevoerd via www.hetwateradvies.nl (zie bijlage 5). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het plan is daarom nader afgestemd met het waterschap (= belang procedure). Deze afstemming heeft op 30 maart 2026 per email plaatsgevonden.

Oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het besluitgebied. Direct aangrenzend aan het besluitgebied liggen aan de noordoost- en zuidwestzijde sloten, die door het waterschap aangemerkt worden als B-watergangen.



Uitsnede legger wateren waterschap Rivierenland met globale begrenzing besluitgebied (rode omkadering)

Hemelwater

Er wordt qua hemelwaterberging voorzien in voldoende berging voor de beoogde ontwikkeling. Worst-case wordt hierbij uitgegaan van een onverhard terrein in de bestaande situatie. Navolgend zijn de bestaande en de toekomstige situatie tegen elkaar afgezet, waarbij ook rekening is gehouden met de deels in te korten watergangen/ wadi's (zie ook bijlage 6):

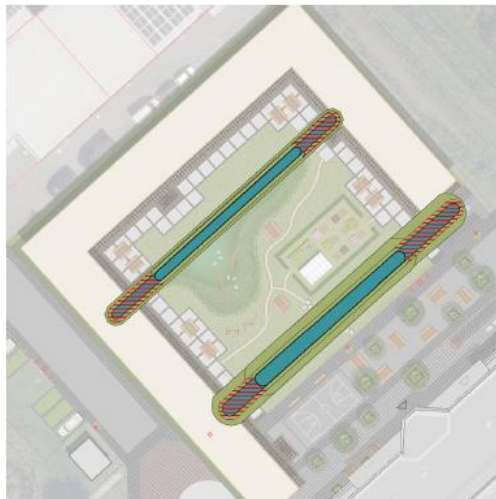
Plangebied tijdelijke woonunits			
Bestaande verharding		Nieuwe verharding	
m2		m2	
Parkeerplaatsen	893	Woonunits	897 Gebouw totaal 1011 - 114 op bestaande rijbaan
Stelconplaten	793 190x hele, 14x halve	Klinkerverharding bij woonunits	208
Voetpad	14	Klinkerverharding tussen stelconplaten	125
		Stelconplaten	250 61x hele, 3x halve
		Fietsparkeerplaats	58
		Pad binnentuin halfverharding (50%)	15
		Pleintje moestuin halfverharding (50%)	5
		Kas moestuin	13,5
		Parkeren	250 20 st. 20 * 12,5 = 250
		waarvan halfverharding (50%)	-90 20 * 9 = 18(180 * 0,5 = 90)
		Trafohulsje	22,5
Totaal	1700 m2		1754 m2

Balans 54 toename

Norm wadi (peilstijging 0,3 m) $54 * 0,0664 = 3,5856 \text{ m}^3$
 $3,5856 / 0,3 = 11,952 \text{ m}^2$

Plangebied tijdelijke woonunits			
Te compenseren wadi		Nieuwe wadi	
m2		m2	
Wadi langs Bellweg	38 bodem 12,15 talud (50%)	Wadi in binnentuin uitbreiden	87 bodem 26 talud (50%)
Kleine wadi in binnentuin	24,5 bodem 10,95 talud (50%)		52
Totaal m2	85,6 m2	Totaal m2	113 m2
Norm wadi (peilstijging 0,3 m)		Norm wadi (peilstijging 0,3 m)	
Totaal m3	25,68 m3	Totaal m3	33,9 m3

> ruimschoots voldoende



Binnen de planvorming zal het overtollige hemelwater blijven lozen op het aanliggend oppervlaktewater. De bestaande wadi's in het besluitgebied worden, in de toekomstige situatie, geoptimaliseerd en voorzien worden van een "slokop" die wordt aangesloten op het oppervlaktewater ten noordoosten van het besluitgebied. Hiermee wordt de norm van een peilstijging van 0,3 m wordt gerealiseerd.

Langs de Pascalweg ligt in de bestaande situatie geen wadi. De aansluitende verharding loost via een 'berm' passage op het ten zuidwesten gelegen oppervlaktewater. Het geprojecteerde 'groen' parkeren langs de Pascalweg gaat plaatsvinden in de genoemde berm. De afwatering blijft, net als in de bestaande situatie, via een berm passage naar het er naast gelegen oppervlaktewater.

Het beleid en de regelgeving van het waterschap zijn gericht op hydrologisch neutraal bouwen. Op basis van het waterschapsbeleid wordt in voldoende extra waterberging voorzien.

Er worden in ieder geval geen leggerwatergangen geraakt door onderhavige ontwikkeling: er zijn verder ook geen omgevingsvergunningen van het waterschap noodzakelijk om de woonunits op deze locatie te kunnen realiseren.

Afvalwater

Vuilwater afkomstig van de wooneenheden wordt verwerkt via het gemeentelijke vuilwaterstelsel in de Bellweg. Omdat de gemeenschappelijke voorzieningen in het voormalige kantoorgebouw aan de Bellweg 2 komen, een bestaand kantoorgebouw met toiletvoorzieningen, is dat qua capaciteit sowieso geen probleem.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Natuur

4.10.1 Regelgeving

Onder de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende activiteiten die de natuur betreffen. Daarbij kan bij de meest voorkomende activiteiten een tweedeling worden gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Omgevingswet introduceert daarbij nieuwe terminologie: zo wordt een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied voortaan aangeduid als een 'Natura 2000-activiteit', en een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten als een 'flora- en fauna-activiteit'. Een verdere vernieuwing onder de Omgevingswet is de vormgeving van de zorgplicht voor natuur. De provincie blijft in beginsel het bevoegd gezag voor taken op het gebied van de natuur (artikel 2.18, lid 1, onder g Ow).

Zorgplicht

De zorgplicht is in de omgevingswet opgedeeld in de algemene zorgplicht (afdeling 1.3 Ow) en de specifieke zorgplicht, waarbij de specifieke zorgplicht kan worden opgedeeld in de Specifieke zorgplicht natura2000 (art. 11.6 Bal), Specifieke zorgplicht soorten (artikel 11.27 Bal) en de Specifieke zorgplicht houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Uit de toelichting bij het Bal volgt dat deze specifieke zorgplichten voortborduren op de algemene zorgplicht in de Omgevingswet, maar concreter zijn. Omdat zij concreter zijn, kunnen zij volgens de toelichting niet uitsluitend bestuursrechtelijk, maar ook strafrechtelijk worden gehandhaafd. De zorgplicht geldt daarbij ook voor vergunningsplichtige activiteiten.

Soortenbescherming

Op grond van artikel 5.1 lid 2 Ow is het verboden een flora-en-fauna-activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een geval dat is aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Uit bijlage 1 Omgevingswet volgt dat een flora-en-fauna-activiteit een activiteit is met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten (artikel 11.37 Bal), Habitatrichtlijnsoorten (artikel 11.46 Bal) en Andere soorten (artikel 11.54 Bal). Hierin worden rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd.

De regels over wanneer het bevoegd gezag een omgevingsvergunning of een vrijstelling mag verlenen voor flora- en fauna-activiteiten, staan in afdeling 8.6.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Artikel 11.6, lid 1 van het Bal bepaalt dat degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant versturende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben, en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming, verplicht is om:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Stikstofdepositie

Artikel 2.15a Ow geven de (resultaatsverplichtende) omgevingswaarden voor stikstofdepositie gehandhaafd. Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningsplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdeponitruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegeedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

4.10.2 Doorvertaling planvoornemen

Soortenbescherming

Quicksan Wet natuurbescherming

Ter plaatse van het besluitgebied is een quickscan Natuur uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 7 bij de motivering gevoegd.

Soortenbescherming

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en houtopstanden.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, moet direct contact opgenomen worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig het besluitgebied te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het besluitgebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) moeten verwijderd of ongeschikt gemaakt worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is moeten de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen moet voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- Voor rugstreeppad moet het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijvoorbeeld door het aanbrengen van een puinbed, het voorkomen van het ontstaan van puinhopen, het egaliseren van het terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken moet bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaatsvinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 0,5 m hoog en minimaal 0,1 m ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijden kunnen vervullen.

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Lingegebied & Diefdijk-Zuid, op circa 5,2 km ten noorden van het besluitgebied. Gelet op deze afstand en de aard van het voornemen zijn significante gevolgen door verstoring, zoals geluid, licht, trillingen, optische verstoring of fysieke aantasting, uitgesloten.

Voor stikstofdepositie is een stikstofonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 8 is bijgevoegd. De aanlegfase en gebruiksfase zijn worst-case gezamenlijk doorgerekend voor 2026. Hieruit volgt dat in 2026 geen toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar optreedt op omliggende Natura 2000-gebieden. De gebruiksfase is daarnaast afzonderlijk doorgerekend. In 2027 wordt een zeer beperkte toename berekend van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar op 2,44 ha van habitatype H91E0C – Vochtige alluviale bossen. Dit oppervlak neemt af naar 1,88 ha in 2030 en 1,12 ha in 2032. In 2035 wordt geen toename meer berekend.

De berekende bijdrage is tijdelijk, zeer gering en afnemend. Het project veroorzaakt geen ruimtebeslag, hydrologische wijziging, wijziging van waterkwaliteit of aantasting van beheer binnen het Natura 2000-gebied. De bijdrage leidt daarom niet tot een meetbare verandering van abiotische condities, vegetatiekwaliteit, typische soorten, structuur, functie of oppervlakte van H91E0C.

Op grond van artikel 6, derde lid, van de Habitatrichtlijn is beoordeeld of het project, afzonderlijk of in cumulatie, significante gevolgen kan hebben. Op basis van objectieve gegevens kunnen significante gevolgen worden uitgesloten. Een passende beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'natuur' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Cultureel Erfgoed

4.11.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 van de Ow volgt dat cultureel erfgoed en werelderfgoed onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van erfgoederen (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow).

De essentie van het beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het doel van deze wetgeving is om archeologische resten in de bodem zoveel mogelijk te behouden en cultureel erfgoed en landschap zoveel mogelijk te beschermen.

Daarnaast zijn er ten aanzien van de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd: archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Voor onderhavige procedure (BOPA-activiteit) is artikel 5.130 uit het Bkl van toepassing door de lusbepaling in artikel 8.0b van het Bkl.

4.11.2 Doorvertaling planvoornemen

Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het besluitgebied deels is gelegen in een gebied met een hoge verwachting 'Waarde - Archeologie 3'. Ter plaatse geldt een vrijgestelde onderzoeksoppervlakte van 1.000 m². Dit is ook als zodanig in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', als onderdeel van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan, juridisch verankerd. De overige gronden vallen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting.

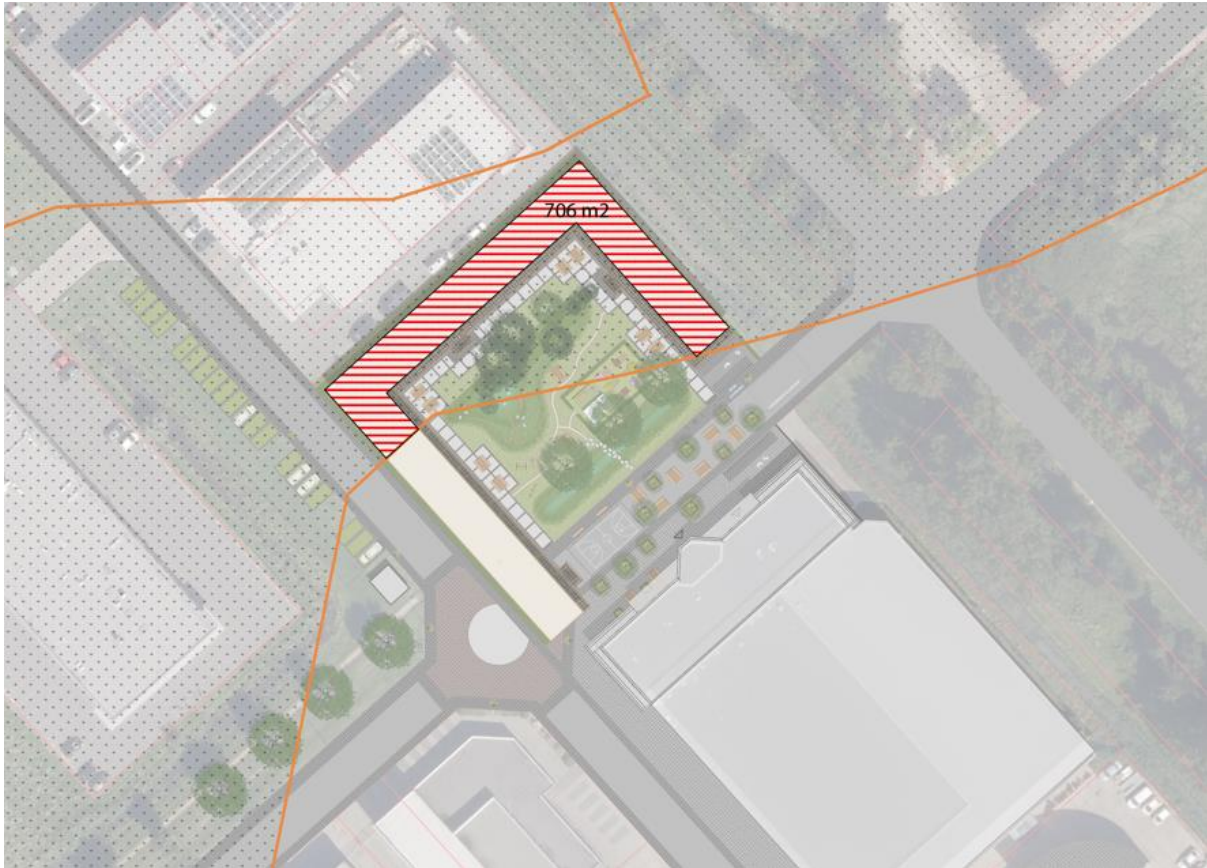


Legenda

Bekende archeologische waarde	Beleidscategorie	Vrijstellingsgrens (diepte / oppervlakte)*
■ Waardevol	Archeologisch waardevol gebied (categorie 1)	30 cm / 50 m ²
Archeologische verwachting		
■ Hoge verwachting	Archeologisch onderzoeksgebied (categorie 2)	30 cm / 200 m ²
■ Hoge verwachting	Archeologisch onderzoeksgebied (categorie 3)	30 cm / 1000 m ²
■ Middelhoge verwachting	Archeologisch onderzoeksgebied (categorie 4)	200 cm / 2000 m ²
■ Lage verwachting	Geen beleidscategorie	Niet van toepassing

De bebouwde oppervlakte in de toekomstige situatie bedraagt circa 996 m² waarmee onder de vrijgestelde oppervlakte van 1.000 m² wordt gebleven. Een groot deel van het gebouw valt bovendien binnen het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie gele arcering op voorgaande), waarbinnen geen archeologisch onderzoek van toepassing is.

Op navolgende afbeelding is de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 3' over het gebouw geprojecteerd en is te zien dat circa 705 m² van het gebouw binnen deze gebiedsaanwijzing valt. De overige circa 290 m² valt binnen het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde:



Er hoeft daarom geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Cultuurhistorie

Raadpleging van de provinciale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' leert dat het besluitgebied wordt aangemerkt als een strookvormige komontginning (historisch vlak). Echter, omdat met de beoogde ontwikkeling van tijdelijke woonunits op het parkeerterrein geen wijzigingen plaatsvinden aan deze strookvormige verkavelingsrichting, worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast. Na afloop van de periode waarin de tussentijdse opvanglocatie dienst doet, wordt het besluitgebied bovendien weer in zijn huidige situatie teruggebracht en kan weer gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten.

Er zijn zowel in als in de directe nabijheid van het besluitgebied geen andere waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.11.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

4.12.2 Doorvertaling planvoornemen

In of in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen planologisch relevante hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, waarmee bij de beoogde ontwikkeling rekening gehouden moet worden.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'kabels en leidingen' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.13.1 Regelgeving

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) bepaalt dat voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Het doel van deze regel is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering van stedelijke ontwikkelingen en het voorkomen van overprogrammering hiervan. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

4.13.2 Doorvertaling planvoornemen

Met de voorgenomen plannen wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, omdat er sprake is van een behoorlijk aantal tijdelijke woonunits. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Wel betreft het een bestaand bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied, zodat in zoverre geen extra ruimtebeslag aan de orde is en aan de ladder voldaan wordt.

Wat betreft de behoefte aan huisvesting voor vluchtelingen kan gesteld worden dat er een grote behoefte bestaat in het hele land aan opvanglocaties. De beoogde ontwikkeling betreft een tussentijdse vluchtelingenopvang voor maximaal 7 jaar vanaf de datum van ingebruikname waarmee Culemborg in ieder geval de taakstelling vanuit de Spreidingswet kan invullen.

Zoals in het raadsvoorstel d.d. 19 september 2024 al aangegeven is het besluitgebied op dit moment en op deze korte termijn de enige mogelijkheid om conform de Spreidingswet vluchtelingen op te vangen op een kavel en/of in een leegstaand gebouw van enige omvang, dat redelijk eenvoudig getransformeerd kan worden en waar al (deels) nutsvoorzieningen zijn. Bellweg 2 bleek de enige locatie, waarbij het qua grootte en qua planning haalbaar is om aan deze taakstelling van de Spreidingswet te voldoen. Het kantoor kan voor voorzieningen gebruikt worden en op de parkeerplaats kunnen tijdelijke woonunits worden gerealiseerd. De kavel is al bebouwd en heeft deels aansluitingen op nutsvoorzieningen.

4.13.3 Conclusie

Daarmee is de behoefte aangetoond en wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.14 Gezondheid

4.14.1 Regelgeving

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet moet dit aspect breed worden gemotiveerd.

Bij deze motivering moeten de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet (zoals duurzame ontwikkeling, woonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu) breed worden gemotiveerd en toegelicht en aangegeven hoe de voor de beoogde ontwikkeling relevante aspecten zich verhouden tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet worden beargumenteerd dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem en zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd.

In het Bbl zijn enkele regels opgenomen die betrekking hebben op de rookgassen van verbrandingstoestellen (zie art. 4.138 Bbl). Het toepassingsbereik hiervan is beperkt tot de aanleg van verbrandingstoestellen en ook de oogmerken zijn beperkt. Over de aanleg van kachels en open haarden kan de gemeente in een omgevingsplan regels stellen over het gebruik van kachels en open haarden. Het oogmerk is dan het beschermen van de gezondheid van omwonenden (en van het milieu).

Een gezonde leefomgeving kan in een aanzienlijke mate bijdragen aan een goede volksgezondheid. De Omgevingswet vergroot de mogelijkheden om een gezonde leefomgeving integraal door te vertalen naar de gemeentelijke uitvoeringspraktijk. Beschikbaarheid en inrichting van aantrekkelijk ingerichte plekken dragen bij aan het verminderen van de kans op eenzaamheid en stress gerelateerde klachten en dragen bij aan de fysieke fitheid (stimuleren van voldoende beweging, minder ziekteverzuim), sociale cohesie (ontmoeting) en kwaliteit van leven (bereikbaarheid, leefbaarheid, zelfredzaamheid).

Gemeenten hebben veel invloed op de fysieke leefomgeving op het gebied van water, groen, maar ook de situering van voorzieningen voor sport- en speelbeleid. Zo kunnen gemeenten groen bevorderen en ruimte bieden voor voorzieningen in het groen gericht op sport en bewegen. Denk aan goede wandel-, hardloop-, fiets-, OV-, en skeeleroutes, maar ook het stimuleren van traplopen, buitenspelen, en een goede inrichting van voetpaden (met vlakke ondergrond) groener inrichten van (stenige) schoolpleinen, gezonde voeding, het zorgen voor schaduw en verkoeling door groenaanleg, en de aanleg van geveltuinten, postzegelparken, of moestuinten. Het bevorderen van recreatie in de openbare ruimte is hierin een belangrijk speerpunt.

Belangrijk is daarbij het verkeer 'gezonder' te maken door gemotoriseerd vervoer te beperken of af te schermen, bijvoorbeeld met langzaam-verkeersroutes. Gezonde mobiliteit zorgt voor een betere milieukwaliteit, zoals een lagere geluidsbelasting, minder luchtverontreiniging (CO₂-uitstoot) en hinder (lawaai, geur) en een betere verkeersveiligheid. Bedrijven die overlast geven, of veiligheids- en gezondheidsrisico's met zich meebrengen moeten juist beperkt of geconcentreerd worden. Ook een prettig en gezond binnenklimaat in gebouwen en woningen is voor iedereen belangrijk.

In een buurt waar wonen, werken en een gevarieerd aanbod van voorzieningen (op het gebied van zorg, winkelen, ontspanning, ontwikkeling) goed gemengd zijn, wordt meer bewogen omdat het aantrekkelijker is om lopend of met de fiets een locatie te bereiken. Goede functiemenging draagt bovendien bij aan levendigheid en het ontmoeten van buurtgenoten en versterkt daarmee de saamhorigheid en sociale cohesie in een wijk. Ook dienstverlenende en detailhandelsbedrijven kunnen de werkgelegenheid en levendigheid van een buurt vergroten.

Tenslotte sluiten levensloopbestendige woningen aan op belangrijke maatschappelijke en demografische ontwikkelingen. Zo kan het met aangepaste regelgeving bijvoorbeeld gemakkelijker worden gemaakt om woningen aan te passen of een mantelzorgwoning toe te staan. Via regels voor de omgeving kunnen zaken als toegankelijkheid en voorzieningen worden geregeld.

4.14.2 Doorvertaling planvoornemen

De beoogde ontwikkeling betreft een tijdelijke woningbouwontwikkeling, met woonunits voor 200 personen, zonder de mogelijkheid voor kachels en open haarden, die zelf geen schade veroorzaakt op het gebied van gezondheid.

De woonunits op de begane grond zijn geschikt voor bewoners die wat minder mobiel zijn en er wordt voorzien in een nieuwe (nog ontbrekende) goede fiets- en wandelverbinding tussen de Bellweg of Pascalweg en de rotonde Weth. Schoutenweg – Zijderupsvlinderlaan. Er wordt namelijk een goede langzaamverkeersverbinding gerealiseerd naar deze rotonde en de Zijderupsvlinderlaan. Bewoners van de opvanglocatie gaan voornamelijk gebruik maken van de voorzieningen in (de omgeving van) winkelcentrum Parijsch. Het winkelcentrum ligt aan de Zijderupsvlinderlaan. Zowel bij de rotonde Weth. Schoutenweg – Zijderupsvlinderlaan, als op de Zijderupsvlinderlaan zelf, liggen goede oversteekvoorzieningen voor zowel fietsers als voetgangers. Om de veiligheid voor overstekende voetgangers nog verder te verbeteren, wordt een plateau inclusief voetgangersoversteek aangelegd op het kruispunt Bellweg – Rommersteeg, zodat bewoners veilig naar een bestaand wandelpad aan de oostzijde van de Rommersteeg kunnen lopen.

Aanvullend hierop komt er een groene (moes)tuintuin bij de woonunits, een ontmoetingsplein voor het voormalige kantoorgebouw bij de gemeenschappelijke voorzieningen en wordt de bestaande greppel aan de zijde van de Bellweg zo veel mogelijk behouden, inclusief het behouden van 3 bestaande bomen. De greppel aan de noordzijde van de binnentuin wordt uitgebreid zodat een wadi ontstaat voor extra waterberging inclusief het toevoegen van natuurlijke speelaanleidingen

Wel ligt het besluitgebied hemelsbreed op ruim 1,8 km van de dichtstbijzijnde geitenhouderij aan de Oude Beesdseweg 16 in Culemborg. Dit is in lijn met het meest recente advies van de Gezondheidsraad (d.d. 8 december 2025) waarin uit voorzorg wordt geadviseerd ten minste 1,0 km afstand aan te houden bij nieuwe vestiging van een geitenhouderij en bij nieuwbouw van woningen of andere gebouwen waar mensen lang verblijven – zeker zo lang niet duidelijk is of uitstootverminderende maatregelen afdoende zijn.

Verder blijkt uit paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren, paragraaf 4.2 Bodem, paragraaf 4.3 Geluid, paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering, paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit, paragraaf 4.6 Geur (agrarisch), paragraaf 4.7 Trillingen, paragraaf 4.8 Externe veiligheid en paragraaf 4.10 Natuur, dat er wat betreft de gezondheid van de toekomstige bewoners geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen realisatie van tijdelijke woonunits voor 200 vluchtelingen in het besluitgebied.

Op basis van het voorgaande kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd worden, zeker in relatie tot andere overwegingen zoals volkshuisvestelijke belangen. Er bestaat een grote behoefte aan de tijdelijke opvang van vluchtelingen en aan het belang om extra opvangplekken te realiseren wordt veel gewicht toegekend.

4.14.3 Conclusie

Het aspect 'gezondheid' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Mer-beoordeling

4.15.1 Regelgeving

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan (inclusief BOPA) en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een mer-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de mer-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een mer alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een mer-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De mer-beoordeling is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets vindt plaats aan de hand van de criteria van bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.15.2 Doorvertaling planvoornemen

In bijlage V van het omgevingsbesluit zijn projecten aangewezen waarvoor een mer- (beoordelings)plicht geldt. Hierin is de toetsing voor projecten waarvoor een mer-plicht of m-beoordelingsplicht geldt opgenomen. Het ontwikkelen van een woonlocatie met tijdelijke woningen in de vorm van woonunits voor 200 personen voldoet aan de omschrijving onder kolom 1 onder J11: "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen". Kolom 2 is in dit geval 'niet van toepassing' waarmee er geen sprake is van een mer-plicht. Op grond van kolom 3 is voor een wijziging van een omgevingsplan sprake van een mer-plicht, tenzij aan voorwaarden wordt voldaan om te volstaan met een m.e.r.-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 en 5 Ow). Indien het project een klein gebied in verhouding met het totale grondgebied van de gemeente bevat, of indien het een kleine wijziging van de regels van het omgevingsplan bevat - en er dus geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn - kan volstaan worden met een plan-m.e.r.-beoordeling rekening houdend met de criteria van bijlage II van de SMB-richtlijn.

Het onderhavige plan betreft een kleine wijziging van het omgevingsplan gemeente Culemborg en gaat over een klein gebied op gemeentelijk niveau. Het college van burgemeester en wethouders is voor onderhavige BOPA het bevoegd gezag.

Op grond van het gestelde in Hoofdstuk 4 Gevolgen fysieke leefomgeving van deze motivering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling, gelet op de aard, omvang en ligging, geen aanzienlijke milieueffecten kent en kan worden volstaan met het uitvoeren van een beknopte 'mer-beoordeling'.

Kenmerken van het plan	
<i>Omvang van het project</i>	J11: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Initiatief: het realiseren van een woonlocatie met tijdelijke woningen in de vorm van woonunits voor 200 personen op een oppervlakte van in totaal circa 5.500 m ² .
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Er is geen sprake van cumulatie van milieueffecten met andere projecten
<i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>	Realisering van de voorgenomen activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie afvalstoffen</i>	Zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor wat betreft de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke resteffecten die aanleiding zouden geven tot het doorlopen van een m.er-procedure
<i>Verontreiniging en hinder</i>	<u>Bodem</u> Op basis van het vooronderzoek worden op de locatie geen bodemverontreinigingen verwacht. Verkennend bodem- en/of asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. <u>Geluid</u> Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat gezien de tijdelijke aard van de woonunits een gevelisolatie van 26 dB(A) weliswaar hoog lijkt, maar dat dit in de praktijk haalbaar is. In combinatie met de als maatregel

	<p>voorgestelde muur of scherm, bedraagt het maximaal optredende geluidsniveau op de gevel in de avond- en nachtperiode 78 dB(A). Uitgaande van een gevelisolatie van 26 dB(A) resulteert dit in een maximaal optredend geluidsniveau binnen de woning van 52 dB(A). Mede gezien het feit dat voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau aan de grenswaarde behorende bij stap 2 is voldaan, en de beperkte frequentie waarmee piekgeluiden zullen optreden, kan gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p> <p>De ten minste benodigde gevelisolatie van 26 dB(A) voor de noordwestelijke zijde van de woonunits wordt geborgd in de omgevingsvergunning. Voor de overige gevels volstaat een akoestische isolatiewaarde van 20 dB(A).</p> <p><u>Milieuzonering</u> Voor het aspect industrielawaai wordt verwezen naar het hiervoor gestelde onder 'geluid'.</p> <p>Geuroverlast door een meubelfabriek wordt (indien aan de orde) veroorzaakt door het gebruik van lijmen, lakken, beitsen of oplosmiddelen (vluchtige organische stoffen/VOS) bij de productie. Bij de meubelfabriek aan de Pascalweg 6 worden deze middelen echter niet gebruikt, zodat het aspect geur niet relevant is. Daarnaast zitten er geen te openen geveldelen in de zuidoostelijke gevel van het kantoorgebouw en zijn de woonunits zelf op circa 18 m of meer van de meubelfabriek gelegen.</p> <p><u>Luchtkwaliteit</u> Het plan draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. De aanwezige achtergrondconcentraties inclusief toename van de voorgenomen activiteiten blijven ruimschoots onder de grenswaarden</p> <p><u>Geur (agrarisch)</u> Er is geen sprake van agrarische bedrijven in de directe omgeving van het besluitgebied, met een geurcontour die (deels) over het besluitgebied ligt. Bovendien zijn tussen de omliggende agrarische bedrijven en het besluitgebied andere gevoelige (woon)functies gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.</p> <p><u>Trillingen</u> Omdat het besluitgebied niet is gelegen nabij een spoorlijn, maar alleen langs wegen met een snelheidsregime van maximaal 50 km/u zonder oneffenheden in het wegdek is er geen sprake van relevante trillingshinder.</p> <p><u>Omgevingsveiligheid</u> Uit de uitgevoerde risico-inventarisatie is gebleken dat er in de directe omgeving geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen of relevante risicovolle activiteiten zijn.</p>
--	--

	<p><u>Waterhuishouding</u> Er wordt qua hemelwaterberging voorzien in voldoende berging voor de beoogde ontwikkeling. Worst-case wordt hierbij uitgegaan van een onverhard terrein in de bestaande situatie.</p> <p><u>Natuur</u> Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat de beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en houtopstanden.</p> <p>Daarnaast is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de projectberekeningen van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er is voor de aanlegfase en de gebruiksfase dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling.</p> <p><u>Archeologie</u> Het plangebied heeft op basis van de archeologische beleidskaart voor een groot deel een hoge archeologische verwachting (Waarde - Archeologie 3) en er geldt een vrijstelling tot een oppervlakte van 1.000 m². Met de bodemroerende activiteiten die nodig zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren, wordt deze vrijgestelde oppervlakte echter overschreden. Daarom is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.</p> <p><u>Cultuurhistorie</u> Raadpleging van de provinciale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' leert dat het besluitgebied wordt aangemerkt als een strookvormige komontginning (historisch vlak). Echter, omdat met de beoogde ontwikkeling van tijdelijke woonunits op het parkeerterrein geen wijzigingen plaatsvinden aan deze strookvormige verkavelingsrichting, worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast.</p>
<i>Risico voor ongevallen</i>	De beoogde ontwikkeling van het gebied zorgt niet voor een toename van risico's in de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
Plaats van de projecten	
<i>Bestaand grondgebruik</i>	Het noordelijk deel van het besluitgebied betreft een onbebouwd parkeerterrein, wat deels gebruikt wordt voor opslag. Centraal door het besluitgebied loopt de Bellweg met aan de noordzijde van deze weg het eerder genoemde onbebouwde deel van het besluitgebied en aan de zuidzijde van de weg een bestaand kantoorgebouw behorende bij het bedrijfsgebouw aan de Bellweg 2.

<i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	Niet van toepassing
<i>Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Wetlands: niet van toepassing - Kustgebieden: niet van toepassing - Berg- en bosgebieden: niet van toepassing - Reservaten en natuurparken: niet van toepassing - Habitat-/vogelrichtlijngebieden: niet van toepassing (zie ecologie en natuur) - Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid. Nee. - Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: niet van toepassing
Kenmerken van het potentiële effect	
<i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i>	Niet van toepassing
<i>Grensoverschrijdend karakter</i>	Niet van toepassing
<i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>	Niet van toepassing
<i>Waarschijnlijkheid effect</i>	Niet van toepassing
<i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>	Niet van toepassing

4.15.3 Conclusie

Het aspect 'm.e.r.-beoordeling' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn bij medewerking aan een ontwikkeling verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de (bouw)activiteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in het omgevingsplan, een BOPA of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van de gemeente en de kosten voor de noodopvang worden vergoed door de Rijksoverheid. De economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Met participatie wordt in de Omgevingswet bedoeld 'het in vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van besluitvorming of een project of activiteit om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen'. Het gaat nadrukkelijk om het betrekken van partijen bij het besluitvormingsproces voordat formele besluitvorming van start gaat. Vroegtijdige participatie moet mensen in staat stellen mee te denken aan een nog te maken keuze voor de toekomst van een gebied of locatie. Participatie hoeft niet te leiden tot overeenstemming. Participatie is maatwerk en de vorm is afhankelijk van het initiatief.

Er hebben op 23 en 25 september 2025 buurtgesprekken plaatsgevonden om de omwonenden en bedrijven te informeren en aandachtspunten en ideeën op te halen over het ontwerp van de gebouwen en de buitenruimte. Het verslag van deze buurtgesprekken alsmede de presentatie zijn als bijlage 9 bij de motivering gevoegd.

In het verslag zijn aandachtspunten, reacties en vragen van aanwezigen opgenomen en voorzien van een gemeentelijke reactie op het punt van 'leefbaarheid en veiligheid', 'meedoen vanaf dag één', 'doelgroepen', 'de gebouwwontwerpen', 'verkeer', 'duur', 'planschade en compensatie', 'eigen regie' en 'bereikbaarheid gemeente'.

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Onderzoek locatiekeuze

Bijlage 2 Verkeersnotitie

Bijlage 3 Vooronderzoek bodemkwaliteit

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Digitaal wateradvies

Bijlage 6 Berekening watercompensatie

Bijlage 7 Quicksan Natuur

Bijlage 8 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 9 Verslag en presentatie buurtbijeenkomsten