Raadsvoorstel

Onderwerp:	Uitgangspunten Driehoek, Rijksstraatweg - N320
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	2 maart 2021
Behandelend ambtenaar:	Angela Gijzel
Registratienummer:	GZDGCB120557/122661

Inleiding:

Van den Hurk wil zijn tuincentrum verplaatsen van zijn huidige perceel Honddijk 11 aan de rand van de wijk De Hond/Bloemenwijk naar een kavel op het Bedrijventerrein Pavijen V aan de Wethouder Schoutenweg. Dit voornemen speelt al enige jaren. De gemeente is voornemens de gronden op Pavijen aan Van den Hurk te verkopen.
In het verleden wilde Van den Hurk het nieuwe tuincentrum op de Driehoek aan de Rijksstraatweg realiseren, waarna Van den Hurk deze gronden heeft aangekocht. De verplaatsing van het tuincentrum naar de Rijksstraatweg kon geen doorgang vinden. Om zijn tuincentrum te kunnen verplaatsen, verkoopt Van den Hurk de percelen aan de Honddijk 11 en de Driehoek.
Er heeft zich één ontwikkelaar gemeld voor zowel de ontwikkeling van de Driehoek aan de Rijksstraatweg als voor de vrijkomende locatie Honddijk 11, ten behoeve van woningbouw op beide locaties. Deze partij is reeds eigenaar geworden van de Driehoek. De verwachting is dat hij medio 2021 eigenaar wordt van de gronden aan de Honddijk 11. Om verder te kunnen onderzoeken of woningbouw haalbaar is, is het wenselijk dat uw raad uitgangspunten vaststelt. Als startpunt voor de planvorming wordt uw raad in de beginfase van het project betrokken bij het opstellen van de uitgangspunten die een nadere uitwerking krijgen in gesprekken met de ontwikkelaar en omgeving. We handelen in de geest van de omgevingswet door in alle redelijkheid uitgangspunten vast te stellen die indien nodig bijgesteld kunnen worden om te komen tot haalbare plannen.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. de uitgangspunten voor een woningbouwontwikkeling op de Driehoek aan de Rijksstraatweg/N320 te Culemborg vast te stellen;

2. het college de opdracht te geven de uitgangspunten voor deze woningbouwlocatie uit te werken. Dit zal leiden tot het opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

Argumenten:

Door mee te werken aan het initiatief om woningen te bouwen, wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het initiatief ligt ook in de lijn van de stadsvisie. Door het vaststellen van uitgangspunten wordt uw raad vooraf meegenomen in het proces, voorbereid op de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel omgevingsplan (na 1/1/2022) en heeft uw raad de mogelijkheid om te sturen voor aanvang van het project. In het vervolg zal bij (woningbouw)ontwikkelingen van substantiële omvang een dergelijk uitgangspunten document ter vaststelling aan u voorgelegd worden. Dit proces wordt verder uitgewerkt in het kader van de Uitvoeringsagenda wonen. Uw raad ontvangt op een later moment een raadsinformatienotitie over het te doorlopen proces voor de Honddijk 11, waarbij zoveel mogelijk aangesloten wordt op het proces zoals uitgewerkt in de uitvoeringsagenda woningbouw.

Daarnaast kan er door medewerking te verlenen aan beide ontwikkelingen ook een bedrijfsverplaatsing plaatsvinden naar een plek die ruimtelijk meer passend is, namelijk van een tuincentrum aan de rand van een woonwijk naar het bedrijventerrein. De ondernemer krijgt hierdoor meer uitbreidingsmogelijkheden en kan een toekomstbestendig tuincentrum voor Culemborg behouden.

Kanttekeningen:

Bij deze ontwikkeling zijn drie partijen betrokken, Van den Hurk, de ontwikkelaar en gemeente. De gemeente heeft ambities en stelt een aantal vaste uitgangspunten. Het kan voorkomen dat er zich de situatie voordoet, dat de ontwikkelingen niet uitvoerbaar zijn vanwege de financiële haalbaarheid in relatie tot de gestelde (wettelijke) eisen.

Ook het niet onherroepelijk worden van het planologische kader, het bestemmingsplan/omgevingsplan, is een risico of de woningbouwontwikkeling op de Driehoek aan de Rijksstraatweg uitvoerbaar is.

Kosten, Baten, Dekking:

De ontwikkelaar betaalt de plankosten op basis van de plankostenscan, is tevens verantwoordelijk voor eventuele planschade en betaalt de kosten voor aanpassing van de infrastructuur. In de haalbaarheidsfase betaalt de ontwikkelaar een voorschot van de plankosten aan de gemeente die later in mindering wordt gebracht in de fase van het aangaan van de anterieure overeenkomst.

Personele en/of Juridische gevolgen:

De kosten van de inzet van het gemeentelijk personeel worden gedekt door de plankosten in rekening te brengen bij de ontwikkelaar.

Communicatie en Burgerparticipatie:

De ontwikkelaar stelt een communicatieplan op waarin ook wordt aangegeven of burgerparticipatie mogelijk is en op welke wijze. De gemeente beoordeelt dit. De ontwikkelaar zorgt voor draagvlak binnen de wijk en heeft oog voor en betrekt belangengroepen. De gemeente faciliteert hierbij.

Bijlagen:

- Uitgangspunten Raad Driehoek Rijksstraatweg (GZDGCB120557/123083)
- Bijlage uitgangspunten Rijksstraatweg intentieovk VDH (GZDGCB120557/123081)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/120557/122661

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. de uitgangspunten voor een woningbouwontwikkeling op de Driehoek aan de Rijksstraatweg/N320 te Culemborg vast te stellen, waarbij het volgende kernpunt wordt gehanteerd:

   de volgende financieringscategorieën:

   - 25% - 30% Goedkope woningbouw

   - 40% - 45% Middeldure woningbouw

   - 25% - 30% Dure woningbouw

   Uitgaande van de prijsgrenzen zoals genoemd in Bijlage 2 van de Woonvisie (2017-2026).

2. het college de opdracht te geven de uitgangspunten voor deze woningbouwlocatie uit te werken. Dit zal leiden tot het opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 15 april 2021.

De griffier | De voorzitter

A.N. van Aarsen | G. van Grootheest