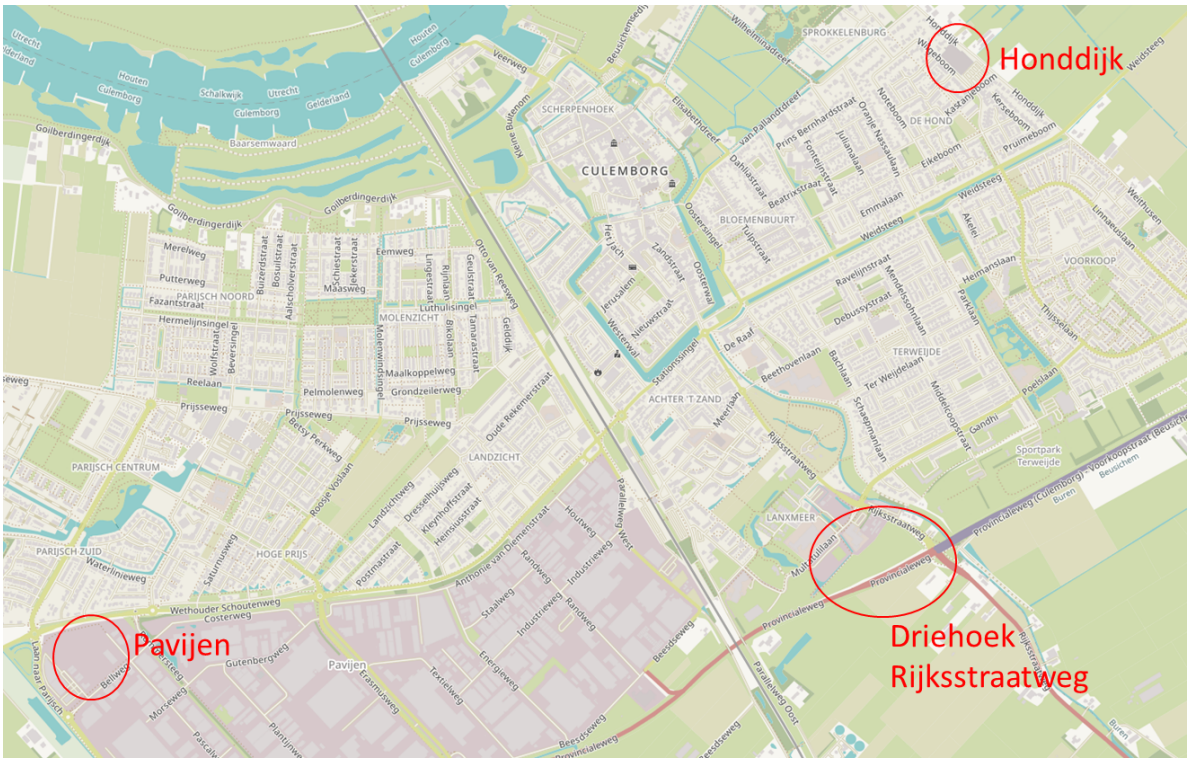
Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Driehoek Rijksstraatweg/N320 vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg op 15 april 2021

1. Situatie

Tuincentrum Van den Hurk aan de Honddijk in Culemborg wil al jaren verhuizen naar een nieuwe locatie. Dit in verband met het ontbreken van perspectief op de huidige locatie. Aanvankelijk is een locatie aan de Rijksstraatweg hiervoor onderzocht. Van den Hurk heeft deze locatie destijds aangekocht. Nu ligt er het plan om Van den Hurk te verplaatsen naar een kavel op bedrijventerrein Pavijen V in Culemborg. Van den Hurk heeft de bouwplannen klaar, heeft al een omgevingsvergunning aangevraagd en verkregen voor de nieuwbouw en heeft een (verlopen) optieovereenkomst voor de kavel op Pavijen V. Voor Van den Hurk is de verplaatsing naar Pavijen V echter afhankelijk van de ontwikkelmogelijkheden op de vertreklocaties Honddijk én de locatie Driehoek Rijksstraatweg.



Figuur: locaties in Culemborg.

Van den Hurk heeft een overeenkomst met projectontwikkelaar Daelmans om de vertreklocaties te ontwikkelen. De gemeente Culemborg heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan de verplaatsing van het tuincentrum en woningbouw op de genoemde locaties. Om de samenwerking tussen de drie partijen vast te leggen wil het college van B&W graag een intentieovereenkomst afsluiten op basis van vooraf vastgestelde uitgangspunten op hoofdlijnen van de gemeenteraad van Culemborg om de haalbaarheid van de ontwikkelingen te onderzoeken en de raad vanaf het begin mee te nemen in het proces.

2. Partijen

In het planvormingsproces zijn drie partijen betrokken:

- Tuincentrum van den Hurk, als ondernemer met een tuincentrum en eigenaar van de grond op locatie Honddijk en Driehoek Rijksstraatweg.
- Daelmans als beoogd ontwikkelaar en belegger van woningen op locatie Honddijk en Driehoek Rijksstraatweg.
- Gemeente Culemborg als gemeente die zorg draagt voor goede ruimtelijke ontwikkelingen en als grondexploitant bedrijventerrein Pavijen V.

3. Ambitie van de gemeente

Gemeente wil:

- Het gemeentelijk woningbouwprogramma realiseren en waar mogelijk intensiveren;
- Meewerken aan de (her-)ontwikkeling van de locatie Rijksstraatweg vanuit een regie-faciliterende rol;
- De mogelijkheid bieden voor een woningbouwontwikkeling met een goed en gezond woon- en leefklimaat, waarbij deze locatie een beeldbepalende locatie is voor Culemborg en zich leent voor een stevigere woonprogramma;
- Met het toestaan van een stevigere woonprogramma, meer betaalbare woningen realiseren;
- De entree van de stad zichtbaar maken;
- Een landmark die zorgt voor een iconische stadsentree;
- Verplaatsing Van den Hurk naar Pavijen V realiseren door mee te werken aan de herontwikkeling van deze locatie;
- Grond verkopen aan Van den Hurk op Pavijen V voor de bouw van een tuincentrum tegen marktconforme prijs;
- Onder bepaalde uitgangspunten meewerken aan een woningbouwontwikkeling op de Driehoek aan de Rijksstraatweg. Woningbouw ter plaatse past in principe in de ambitie van de gemeente.

4. Omschrijving van het gebied

Planologische-juridische kaders bij de locaties

Voor de locatie Driehoek Rijksstraatweg voorziet het huidige bestemmingsplan niet in de beoogde woningbouw. Op de locatie van de Driehoek aan de Rijksstraatweg is het bestemmingsplan ‘Lanxmeer’ van toepassing. De gronden ter plaatse hebben een agrarische bestemming. Woningbouw is niet toegestaan binnen de vigerende bestemming. Hiervoor zal de benodigde procedure moeten worden doorlopen. Tevens is het paraplubestemmingsplan Archeologie en het paraplubestemmingsplan Parkeernormen van toepassing.

Eigendomssituatie

De locatie Driehoek Rijksstraatweg is eigendom van Daelmans.

Principe-uitspraak B&W

In het kader van 'de rode loper aanpak' van de provincie (stimulering bedrijfsverplaatsing/-uitbreiding) is een intentiebrief opgesteld d.d. 10 april 2018, die is ondertekend door Van den Hurk, provincie Gelderland en het college van B&W (zie bijlage).

Hierin is aangegeven dat de gemeente wil meewerken aan de ontwikkeling van deze locatie onder voorwaarden.

5. Uitgangspunten bij haalbaarheid

Het initiatief tot ontwikkeling ligt in lijn met de stadsvisie en binnen de algehele ontwikkeling voor Culemborg (zie ook principe-uitspraak). In de komende periode moet het initiatief worden uitgewerkt tot een concreet plan. Dit plan kan vervolgens worden getoetst aan de verschillende uitgangspunten die de gemeenteraad vooraf stelt. Op hoofdlijnen zijn deze als volgt:

Woningen

De uitgangspunten van de woonvisie Culemborg 2017-2026 zijn van toepassing.
Kernpunten zijn:

- 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)."

  Er is beperkt uitwisseling mogelijk tussen de ontwikkelingen Honddijk en Driehoek Rijksstraatweg om de genoemde verhoudingen tussen financieringcategorieën te halen op het niveau van beide projecten;

- Bijna Energie Neutrale Gebouwen (hierna: BENG), conform bouwbesluit per 1/1/2021;
- Doelgroep conform woonvisie: Er dient maximaal gebouwd te worden ten behoeve van de van 1-2 persoonshuishoudens.

Verder voldoen 30 % van de woningen aan de Toegankelijkheidseis 3 van de gemeente Culemborg *(Rolstoel toe- en Rollatordoorgankelijke woning)*. Toetsing van de toegankelijkheid geschiedt vooraf en zal worden opgenomen in de omgevingsvergunningsvoorwaarden.

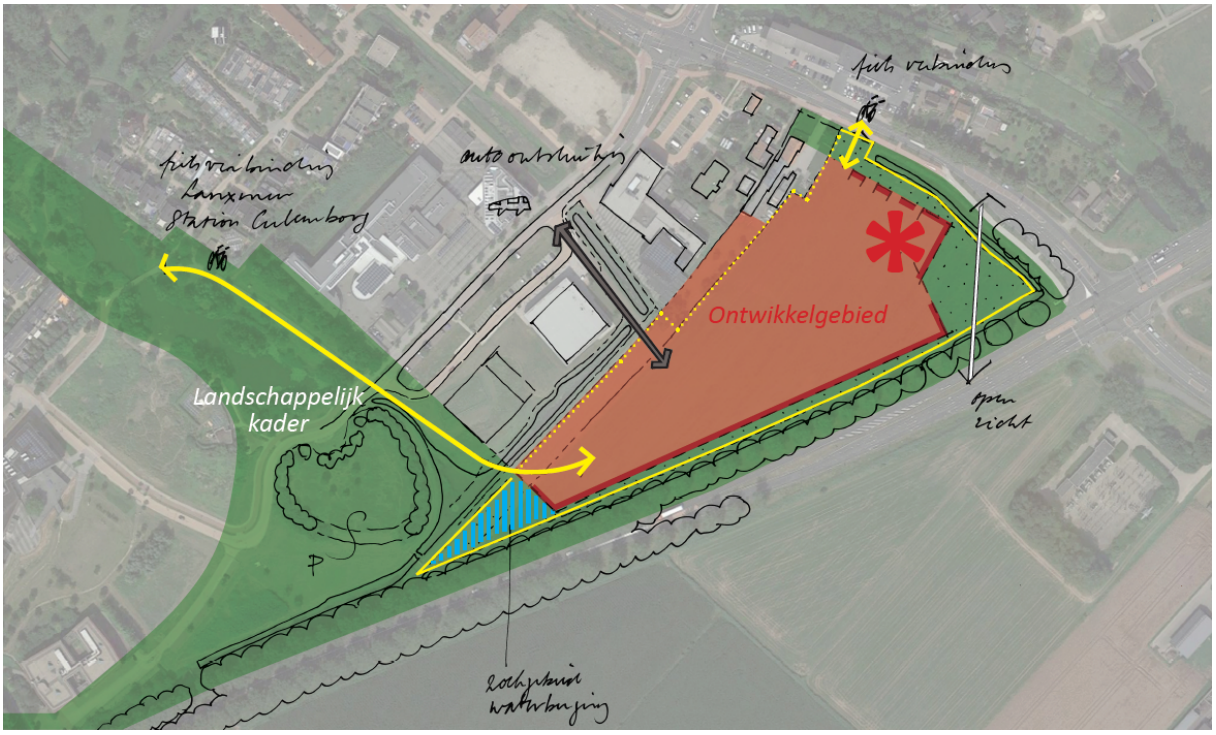
Voor de koopwoningen in de sociale, middeldure en dure categorie, vraagt de gemeente aan de partijen de intentie uit te spreken om deze met voorrang toe te wijzen aan mensen met een historische of economische binding met Culemborg of woonachtig in Culemborg.
Hetzelfde geldt voor de huurwoningen in de sociale, middeldure en dure categorie, met uitzondering indien de woningen in de sociale categorie door KleurrijkWonen worden verhuurd, dan zal de toewijzing gebeuren door KleurrijkWonen op basis van passend toewijzen.
Voor de specifieke uitvoering van toewijzen gaan de partijen met elkaar in overleg.

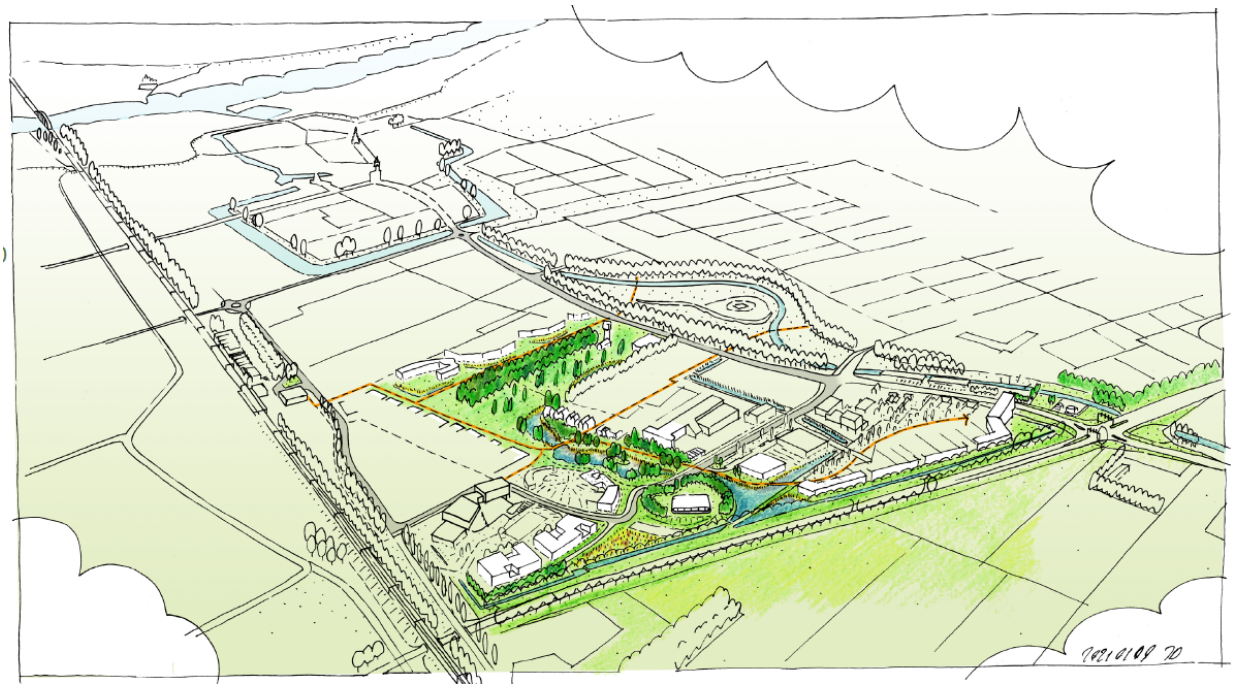
De gemeente vraagt voorts partijen zoveel mogelijk instrumenten in te zetten om het nieuwe woningaanbod aan de Culemborgers aan te bieden om daarmee de lokale in- en doorstroom te bevorderen (economische/historische binding).

Stedenbouwkundige uitgangspunten Driehoek Rijksstraatweg

Er is een vrije ontwikkelruimte voor de ontwikkelaar met een aantal vaste uitgangspunten vanuit de gemeente:

- ontsluiting via de Multatulilaan tussen het zwembad en de school;
- fietsverbinding aangesloten op de bestaande fietsverbinding Lanxmeer richting station;
- groenverbinding Lanxmeer doorzetten in de Driehoek met waterberging als onderdeel daarvan, zie zoekgebied op het kaartje hieronder;
- open ruimte op de kruising Rijksstraatweg/N320;
- Een stadsentree die vraagt om een markante invulling met landmark die past bij Culemborg. Hierbij is hoogbouw mogelijk, mits goed stedenbouwkundig ingepast. Aansluiting wordt gezocht bij de bestaande hoogbouw in de omgeving met zes verdiepingen (Martin Luther King flat). Hiervan kan worden afgeweken en hoger worden gebouwd wanneer deze hogere bouwhoogte bijdraagt aan een markante en iconische invulling van de stadsentree en de welstandscommissie hierover positief adviseert.





De Driehoek is geen onderdeel van de wijk Lanxmeer, maar vraagt wel om een aansluiting met de wijk, zoals hierboven is aangegeven (de groen- en fietsverbinding) en vermeld bij het volgende punt.

Inrichting openbare ruimte

De Driehoek Rijksstraatweg sluit aan op Lanxmeer, verder wordt ingericht conform het handboek openbare ruimte gemeente Culemborg.

Parkeren

Indien niet anders aangegeven in de stedenbouwkundige uitgangspunten is de parkeernota 2020-2025 van de gemeente Culemborg van toepassing. Bij een overtuigend mobiliteitsconcept kan de parkeernorm voor de locatie Driehoek Rijksstraatweg worden bijgesteld gezien de nabijheid van het station, bij aansluiting op het bestaande fietsnetwerk en doorzetten van het fietsnetwerk conform het concept Lanxmeer binnen het plangebied .

Duurzaamheid en milieu

Gemeente Culemborg wil werken aan een duurzame toekomst. De Stadsvisie is van toepassing (o.a meervoudige duurzaamheid en proeftuin).

Uitgangspunten zijn:

- Geen aansluiting op het gasnet
- BENG (Bouwbesluit per 1/1/2021)

Aandacht voor:

- Biodiversiteit
- Natuurinclusief bouwen
- Circulariteit
- Klimaatadaptatie (aandacht voor hittestress, waterrobuust)

De gangbare milieuregelgeving is van toepassing. In een vroeg stadium moet aandacht worden besteed aan geluid en luchtkwaliteit vanaf de provinciale weg op de locatie Driehoek Rijksstraatweg, omdat dit van grote invloed kan zijn op de haalbaarheid.
Aangezien geluid en luchtkwaliteit van invloed (kunnen) zijn op een gezond en veilig leefklimaat, moet er ook sprake zijn van kwalitatieve pluspunten/ruimtelijke kwaliteiten binnen en/of in de nabijheid van het te ontwikkelen gebied.
Voor de waterberging moet worden afgestemd het waterschap.

6. Participatie en communicatie

De ontwikkelaar stelt een communicatieplan op, waarin hij laat zien hoe hij werkt aan draagvlak in de omgeving en op welke wijze de participatie plaatsvindt. Het communicatieplan (met akkoord van gemeente) is een verplicht onderdeel van zowel de intentie- als de anterieure overeenkomst. De gemeente verzoekt partijen bij het ontwerp van deze locatie zoveel mogelijk participatie toe te passen en kennis en knowhow die in de stad aanwezig is zoveel mogelijk te benutten.

7. Financiële afspraken

De gemeente is op grond van de Wro verplicht kosten te verhalen. De gemeente wil dit kostenverhaal zeker stellen via een anterieure overeenkomst. De aard van deze kosten is af te leiden uit de kostensoortenlijst uit de Bro (6.2.4 en 6.2.5) en valt uiteen in navolgende componenten:

- Alle kosten voor aanpassing infrastructuur, zowel bovengronds als ondergronds en aanpassing openbare ruimte die het gevolg zijn van de gewenste woningbouwontwikkeling.
- Plankosten, conform de plankostenscan.

Bij het tekenen van de intentieovereenkomst ontvangt de gemeente een voorschot op de bijdrage plankosten.
Planschade is voor kosten initiatiefnemer.

8. Economische uitvoerbaarheid in relatie tot het bestemmingsplan

Als onderbouwing van het bestemmingsplan/omgevingsplan moet (te zijner tijd) de economische uitvoerbaarheid worden aangetoond door de ontwikkelaar. Als er een financieel tekort is op de ontwikkeling, moet dit worden opgelost door de ontwikkelaar. De gemeente heeft hiervoor geen middelen beschikbaar.

Bijlage: Intentiebrief 10 april 2018