Raadsvoorstel

Onderwerp:	Woningbouwontwikkeling op de percelen Honddijk 11 en De Driehoek aan de Rijksstraatweg
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	30 mei 2023
Behandelend ambtenaar:	Angela Gijzel
Registratienummer:	GZDGCB635561/863254

Inleiding:

Daelmans
In 2020 is Daelmans door de eigenaar van het tuincentrum Van den Hurk bij de plannen betrokken om zijn percelen Honddijk 11 en De Driehoek als woningbouwlocaties te ontwikkelen. Honddijk 11 is het perceel waar nu nog tot eind juli 2023 het tuincentrum Van den Hurk gesitueerd is. De Driehoek is gelegen tussen de Rijksstraatweg, de N320 en het zwembad De Waterlinie. Dit is nu nog een weiland met een agrarische bestemming.

Uitgangspunten gemeenteraad
Op 15 april 2021 heeft de gemeenteraad de 'Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Driehoek Rijksstraatweg/N320' en 'Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Honddijk 11 (tuincentrum Van den Hurk) vastgesteld voor de ontwikkeling van woningen op beide percelen. De vastgestelde uitgangspunten zijn gevoegd bij dit voorstel. Vervolgens is door het college een intentieovereenkomst gesloten met Daelmans om de haalbaarheid van woningbouw op beide locaties te onderzoeken. Tijdens de raadsbespreking is ook onderstreept dat er goede participatie met de bewoners zou plaatsvinden, en specifiek met de bewonersgroep 'de Wakende Hond'.

Onderdeel van de uitgangspunten was de intentiebrief van 10 april 2018, in het kader van de provinciale 'Rode loper' aanpak, tussen de eigenaren van het tuincentrum Van den Hurk, provincie en gemeente om de verplaatsing van het tuincentrum mogelijk te maken (GZDGCB635561/123081). De eigenaar van het tuincentrum heeft in 2022 gecommuniceerd dat de verplaatsing niet meer doorgaat. De intentiebrief is niet langer onderdeel meer van de uitgangspunten.
Tevens wordt in de uitgangspunten bijlage 2 in de Woonvisie voor wat betreft de prijsgrenzen van toepassing verklaard. Deze prijsgrenzen zijn op 17 februari 2022 door uw gemeenteraad opnieuw vastgesteld (GZDGCB635561/379296 Beleidsdocument Prijsgrenzen Culemborg).

Planontwikkeling
In de plannen voor beide percelen, die met behulp van een intensief participatietraject zijn ontwikkeld, zijn diverse

uitgangspunten en ambities verwerkt. Voor De Driehoek zijn deze onder andere op het gebied van een goed en gezond woon- en leefklimaat, een iconische stadsentree d.m.v. een landmark, groen-, fiets- en voetverbindingen door Lanxmeer naar het station. Zo wordt bijvoorbeeld de noodzakelijke geluidswal gebruikt om het parkeren uit het zicht vanaf de N320 te situeren en heeft de geluidswal ook een recreatieve functie gekregen door aan te sluiten op de looproutes richting de groenstructuur van de wijk Lanxmeer.
Voor de Honddijk 11 zorgen de uitgangspunten voor een goede en passende afhechting van de stadsrand met groene doorzichten richting het buitengebied passend bij de stedenbouwkundige opzet van De Hond.

Tijdens het ontwikkeltraject is gebleken dat de plannen niet aan woningbouwverdeling zoals vastgesteld in de uitgangspunten van 15 april 2021 konden voldoen. De plannen konden nog wel voldoen aan het percentage sociaal (25%), maar het overgrote deel van het middensegment kon niet op een financieel haalbare wijze in de ontwikkelde plannen ingepast worden. Voor het overgrote deel van de woningen die in het middensegment bedoeld waren kwam de huurprijs boven de prijsgrens voor middelduur.
Dit komt o.a. omdat er vanaf de vaststelling van de uitgangspunten in 2021 veel veranderd is in de bouwwereld, denk aan stijging van de bouwkosten en aan krapte op de arbeidsmarkt. Hierdoor is het lastig voor een ontwikkelende partij om volwaardige eengezinswoningen in het middensegment te realiseren.

Het kleinere deel binnen het middensegment was (is) voor de gemeente een groot knelpunt; het project kon in deze vorm niet doorgaan. Dit was een vervelende conclusie, omdat de ontwikkelde plannen een behoorlijke bijdrage zouden gaan leveren aan het oplossen van de grote opgave waar Culemborg voor staat; het bouwen van 2000 woningen tot 2030. Op het perceel Honddijk 11 waren 45 woningen voorzien en in De Driehoek 143 woningen.

Omgevingstafel
Om te onderzoeken hoe deze ontwikkelingen toch gerealiseerd kunnen worden, is op 10 januari 2023 door de gemeente een omgevingstafel georganiseerd met alle relevante disciplines van de gemeente, de ontwikkelaar (Daelmans) en zijn stedenbouwkundige. Tijdens deze bijeenkomst zijn de knelpunten besproken en is gezamenlijk met Daelmans onderzocht op welke manier de plannen gewijzigd konden worden om toch te voldoen aan de gemeentelijke eis ook voldoende woningen in het middensegment te realiseren. Het is gelukt eruit te komen, als het principe ‘beperkte uitwisseling’ van de woningbouw categorieën tussen beide locaties uit de uitgangspunten wordt losgelaten.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Van de uitgangspunten 'Woningbouwontwikkeling Driehoek Rijksstraatweg/N320' en 'Woningbouwontwikkeling Honddijk 11' het uitgangspunt (pagina 3 onder punt 5):

   ‘Er is <u>beperkt</u> uitwisseling mogelijk tussen de ontwikkelingen Honddijk en Driehoek Rijksstraatweg om de genoemde verhoudingen tussen financieringcategorieën te halen op het niveau van beide projecten.’

   te wijzigen in:

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

Argumenten:

1.1 *Door het woord beperkt te verwijderen is er meer uitwisseling mogelijk tussen de ontwikkelingen Honddijk en Driehoek Rijkstraatweg en zijn de projecten financieel haalbaar, waarmee we in 2025 210 woningen kunnen realiseren.*

Het realiseren van woningbouw exact volgens de vastgestelde percentages voor de woningbouwverdeling uit de woonvisie is op kleinschalige locaties niet mogelijk. Ook voor de projecten van Daelmans is gebleken dat het niet mogelijk is op beide locaties afzonderlijk de percentages te realiseren. Het lukt wel als de twee locaties worden samengevoegd en er een uitruil plaatsvindt. Dit heeft ook tot gevolg dat er passend bij de locatie en betreffende wijk gebouwd kan worden. Op deze manier passen beide projecten samen wel binnen het beleid van de Woonvisie.

De oplossing voor de financiële haalbaarheid is gezocht in het opsplitsen van een deel van de grondgebonden woningen. Gebleken is dat het opsplitsen van grondgebonden woningen en het bouwen van appartementen op het perceel Honddijk 11 niet stedenbouwkundig passend is.
Daelmans is een bedrijf dat zich voor lange tijd aan een project verbindt als verhuurder. Daarbij kiest zij voor specifieke woningtypes per doelgroep, en realiseert daar hoogwaardige woningen bij, zowel appartementen in de sociale en middeldure categorie als eengezinswoningen in de dure categorie.
Daelmans ontwikkelt beide locaties. De koppeling tussen beide locaties met boeteclausule wanneer één van de locaties niet wordt ontwikkeld, wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen Daelmans en de gemeente, die binnenkort wordt getekend.

Hieronder de tabel van de aantallen woningen en de percentages voor het totale plan Daelmans, beide locaties tezamen:

Categorieën	Uitgangspunten Raad 2021	Percentage Plan Daelmans	Aantal plan Daelmans
Sociaal	25 - 30%	25%	53
Middelduur	40 - 45%	40%	84
Duur	25 - 30%	35%	73
Totaal			**210**

Hieronder de tabel van de verdeling van de 210 woningen van plan Daelmans tussen Honddijk en Driehoek.

Categorieën	Honddijk	Driehoek	Totaal
Sociaal	0	53	53
Middelduur	0	84	84
Duur	45	28	73
Totaal	**45**	**165**	**210**

De planning is dat in het najaar van 2024 de bestemmingsplannen vastgesteld zijn, zodat de woningen in 2025 gerealiseerd worden. Dit is nog wel afhankelijk van een eventuele beroepsprocedure.

1.2 *Hierdoor kunnen we voor beide buurten een passend programma realiseren, waarbij het sociale programma aansluit bij de afspraken met Kleurrijk Wonen en er in De Hond doorstroming op gang kan*

worden gebracht.

De ontwikkeling Honddijk 11 kent een lange voorgeschiedenis (van ver voor Daelmans partij werd). Zo is eerder onderzocht of hier sociale woningbouw gerealiseerd kon worden. Kleurrijk Wonen heeft daar vanaf gezien. Zij vond andere locaties in de stad beter geschikt. Zo hebben zij vorig jaar het Amaliahof gerealiseerd (34 sociale huurappartementen, dichtbij zorgvoorzieningen). Kleurrijk Wonen ziet rondom de Driehoek juist graag een substantiële toevoeging van het sociale programma. Daelmans en Kleurrijk Wonen zijn in gesprek over of Kleurrijk Wonen een rol kan spelen in de verhuur van het sociale programma.

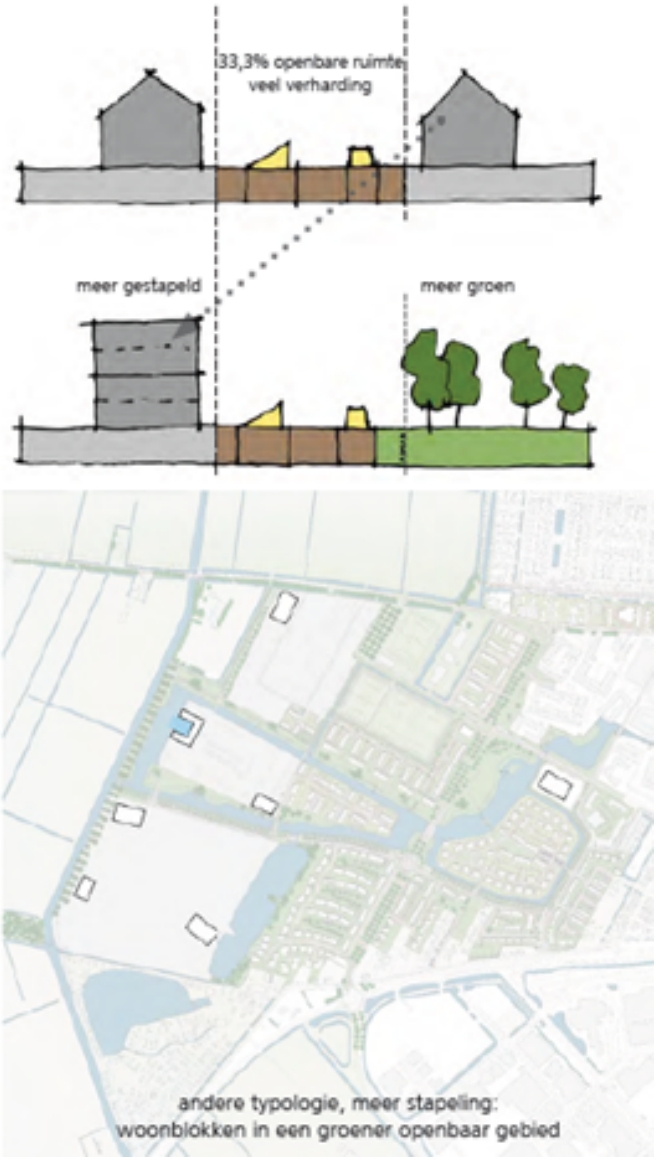
In De Hond is voor de doorstroming grote behoefte aan woningen voor senioren en eengezinswoningen in de hogere prijsklassen. Mede in verband hiermee zijn er in het plan 32 grondgebonden huurwoningen opgenomen. Deze zijn geschikt voor (oudere) mensen uit De Hond die bijvoorbeeld het onderhoud van hun koopwoning te zwaar of de energielasten van hun al wat oudere woning te hoog vinden worden, maar nog niet toe zijn aan een appartement zonder tuin. Daarnaast bevat het plan 13 levensloopbestendige koopwoningen voor diegene die wat minder mobiel zijn. Ouderen kunnen hun eengezinswoningen verlaten voor een energiezuiniger en levensloopbestendige woning met tuin.

1.3 *Hierdoor kunnen beide ontwikkelingen stedenbouwkundig logisch in hun directe omgeving worden ingepast en wordt de leefomgeving op beide locaties verbeterd*.

De oplossing voor de financiële haalbaarheid is gezocht in het opsplitsen van een deel van de grondgebonden woningen. Gebleken is dat het opsplitsen van grondgebonden woningen en het bouwen van appartementen op het perceel Honddijk 11 niet stedenbouwkundig passend is. In de Driehoek is intensivering van de aantallen woningen mogelijk en wenselijk, deze plek leent zich goed voor een steviger woonprogramma. Kwesties die te maken hebben met het splitsen van de grondgebonden woningen zoals een minimale toename van het aantal parkeerplaatsen kunnen op een kwalitatief goede wijze ingepast worden. Tevens neemt met het nieuwe ontwerp het percentage groen en openbare ruimtes toe en het percentage verharding en bebouwing af. Hieronder volgt een vergelijking tussen het oude en nieuwe plan. Tevens geeft de tekening onder de tabel aan wat de bouw van appartementen doet met de openbare ruimtes en het groen.

	Oud plan	**Nieuw plan**
Bebouwing en tuinen	ca. 35%	ca. 25%
Verharding	ca. 30%	ca. 25%
Groen	ca. 35%	ca. 50%

Totale oppervlakte plangebied: 28645m2



1.4 *Hierdoor kunnen zowel Daelmans als de gemeente een betrouwbare gesprekspartner voor de omwonenden blijven.*

Op verschillende informatieavonden voor het plan Honddijk 11, waar ook de gemeente aanwezig was, is aan de omwonenden door de ontwikkelaar toegezegd, dat de stedenbouwkundige structuur van de bestaande wijk aangehouden wordt en dat gestapelde bouw niet gerealiseerd zou gaan worden. De gemeenteraad heeft hierover geen nadere uitgangspunten vastgesteld.

Tijdens de informatieavonden voor het plan Rijksstraatweg, waar ook de gemeente aanwezig was, is aangegeven dat op de locatie circa 143 woningen gebouwd worden. Dit vonden de omwonenden veel woningen op deze locatie. Door het splitsen van woningen wordt het aantal circa 165 woningen, 22 woningen meer. Juist door het splitsen en stapelen van woningen, krijgt het plan wat minder bebouwing en verharding en meer open ruimte en groen, wat beter is voor de leefbaarheid binnen de nieuwe wijk.

Het bebouwen van deze twee locaties levert een behoorlijke bijdrage aan het oplossen van de vraag naar woningen. Aansluitend bij de woonvisie willen we in iedere wijk woningen toevoegen die nodig zijn om een wooncarrière in de eigen leefomgeving mogelijk te maken en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken.

Met het realiseren van beide projecten kunnen we met een gedifferentieerd programma een zeer substantieel deel van onze woningbouwopgave realiseren, met kwalitatief goede woningen en in een prettige leefomgeving. We realiseren een groen landmark aan een belangrijke entree van Culemborg. Er is voor beide projecten veel aandacht besteed aan een goede inpassing in de buurt, waardoor er relatief veel draagvlak is voor beide projecten.

Kanttekeningen:

1.1 *De woningbouw categorieën zijn niet evenredig over de locaties verdeeld.*

Na de aanpassingen van de uitgangspunten kunnen beide ontwikkelingen gezamenlijk volledig voldoen aan de percentages woningbouw categorieën zoals vastgesteld in de uitgangspunten van april 2021. Verder zijn de aanpassingen haalbaar gebleken voor Daelmans. De aanpassing van de uitgangspunten is nodig, omdat er niet wordt voldaan aan het eveneens vastgestelde uitgangspunt dat er slechts sprake mag zijn van een 'beperkte uitwisseling van de woningbouw categorieën'.

Omdat het niet is gelukt aan dit uitgangspunt te voldoen, maar we wel van mening zijn dat we voldoen aan de doelstelling van de gemeente waaronder de woonvisie, stellen we voor dit uitgangspunt aan te passen.

Deze woningen kunnen echter pas gerealiseerd worden op het moment dat uw gemeenteraad bereid is af te zien van het uitgangspunt dat slechts beperkt tussen deze projecten mag worden uitgewisseld wat betreft de percentages van de woningbouw categorieën.

1.2 *Sommige omwonenden van de Rijksstraatweg hebben zorgen over de aantallen woningen en de verkeersintensiteiten die hierbij horen.*

Tijdens meerdere, zowel fysieke als digitale in verband met Covid-19, bewonersavonden en andere overleggen over het oorspronkelijke plan voor De Driehoek bleek dat het aantal te bouwen woningen en de bouwhoogtes door omwonenden als niet passend worden gezien. Tijdens een aantal sessies met het stedenbouwkundige bureau zijn aanpassingen aan het ontwerp doorgevoerd die de massa verkleinen en de afstand tot de bestaande woningbouw vergroten. De te verwachte verkeersonveiligheid en de drukte tijdens de spits op de wegen rondom de Driehoek worden door omwonenden als problematisch gezien. De toename van 22 woningen in het aangepaste plan zal de zorgen van de omwonenden naar verwachting vergroten.
De zorgen van de omwonenden worden serieus genomen. Er zijn dan ook onderzoeken uitgevoerd naar de verkeerintensiteiten en het verbeteren van de verkeersveiligheid door middel van diverse verkeersmaatregelen. Door de verkeerskundige van de gemeente, en een extern onderzoekbureau, is berekend dat het aantal verkeersbewegingen door de toevoeging van de woningbouwontwikkeling beperkt toeneemt, desondanks wordt op dit moment een voorstel voorbereid om budget voor de gewenste maatregelen vrij te maken.

Ondanks de toename van het aantal woningen geeft het plan meer openheid en ruimte voor groen en is er sprake van minder verhard oppervlakte.

Kosten, Baten, Dekking:

De kosten die gepaard gaan met de planaanpassingen (m.n. architecten, stedenbouwkundigen) zijn voor rekening van Dealmans. Voor werkzaamheden van de gemeente (m.n. uren) zijn plankosten in rekening gebracht.

Personele en/of Juridische gevolgen:

N.v.t.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Tijdens het planproces zijn diverse bewonersavonden georganiseerd door Daelmans. Er zijn ook diverse overleggen geweest tussen een groep omwonenden, de school (voor wat betreft de locatie Rijksstraatweg) en de gemeente.
De wijziging in de uitgangspunten leidt tot reacties van vooral de omwonenden en betrokkenen rondom de Driehoek. Met hen is regelmatig contact om te praten over hun zorgen met name over de verkeersituatie rondom de Driehoek. De provincie onderzoekt samen met de gemeente de mogelijkheden voor een betere doorstroming van het verkeer op de Rijksstraatweg en N320.
Ook zijn er gesprekken met de eigenaar van een bedrijf in de buurt van de Driehoek die zich zorgen maakt over de vergunning van zijn bedrijf en de realisatie van woningen in de Driehoek.

De groep vaste gesprekspartners zijn dan ook ingelicht over het voornemen van dit besluit en worden in kennis gesteld als het besluit genomen is.

Bijlagen:

- GZDGCB635561/932252 – Uitgangspunten Honddijk 11
- GZDGCB635561/932253 – Uitgangspunten De Driehoek Rijksstraatweg
- GZDGCB635561/379560 – Getekend raadsbesluit beleidsdocument prijsgrenzen
- GZDGCB635561/123081 – Intentiebrief Van den Hurk

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB635561/863254

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Van de uitgangspunten 'Woningbouwontwikkeling Driehoek Rijksstraatweg/N320' en 'Woningbouwontwikkeling Honddijk 11' het uitgangspunt (pagina 3 onder punt 5):

   '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.'

   te wijzigen in:

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

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 29 juni 2023

De griffier	De voorzitter
D. van der Harst	G. van Grootheest