Raadsvoorstel

Onderwerp:	Nota van uitgangspunten Jan van Riebeeckstraat
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	22 november 2022
Behandelend ambtenaar:	Marjolein Jurrius
Registratienummer:	GZDGCB728629/728768

Inleiding:

De gemeente Culemborg en KleurrijkWonen zijn eigenaar van de strook grond aan de Jan van Riebeeckstraat in Culemborg. De locatie Jan van Riebeeckstraat is op dit moment één van de laatste grote ontwikkellocaties in de stad die beschikbaar is. Vanwege de huidige woningnood en de beperkte ruimte in Culemborg, staat de ontwikkeling van deze locatie opnieuw op de agenda.

De eigenaren van de grond zijn met Kopersvereniging CPO Wonium Kwartier een onderzoek aan het doen naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van een woonbuurtje op deze locatie. We willen met name sociale huurwoningen en middeldure koopwoningen voor starters op deze plek. De kopersvereniging bestaat uit een groep Culemborgse starters op de woningmarkt. Zij krijgen de gelegenheid om gezamenlijk hun eigen betaalbare woningen te ontwikkelen en realiseren.

In april 2022 heeft het college de concept nota van uitgangspunten vastgesteld. U bent hierover in april geïnformeerd met een informatienotitie (169552/403924). Op 16 mei 2022 is er een startbijeenkomst met belanghebbenden geweest. De kansen, wensen en bedenkingen die we op deze avond hebben opgehaald, zijn verwerkt in de definitieve nota van uitgangspunten. Deze definitieve nota wordt nu aan u voorgelegd. Met het definitieve kader is het duidelijk waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Hieraan toetst de gemeente de plannen.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad besluit:

1. De nota van uitgangspunten (728629 / 731573) voor de ontwikkeling van de locatie Jan van Riebeeckstraat vast te stellen.

Argumenten:

1.1 De reacties uit de participatie ondersteunen de nota van uitgangspunten.

In de nota van uitgangspunten worden de belangrijkste punten aangegeven die we hebben opgehaald 16 mei 2022. Het was een druk bezochte informatieavond, waar we veel input hebben opgehaald. Met de molenaar en de school zijn ook gesprekken gevoerd. De opbrengst uit de gesprekken ondersteunen de nota van uitgangspunten. De nota van uitgangspunten omschrijft naast ons beleid met name knelpunten. Er wordt niet aangegeven hoe deze knelpunten op te lossen. Dit moet duidelijk worden in het vervolg, in een eerste schetsplan. Om deze reden is de nota van uitgangspunten niet principieel gewijzigd. Wel is het in een nieuwe standaard format van de gemeente gezet en zijn bijvoorbeeld de onderdelen van de molenbiotoop verfijnd.

1.2 Er wordt ingezet op betaalbare woningbouw, waarbij een CPO initiatief wordt gefaciliteerd,

Volgens recent woningbehoefte onderzoek blijft de vraag naar sociale huurwoningen in Culemborg en starterswoningen voor Culemborgse jongeren nog steeds stijgen. In de nota van uitgangspunten wordt ingezet op de doelgroep Culemborgse starters. Ook is opgenomen dat het voor 1-2 persoons huishoudens aan te bevelen is.

Het initiatief geeft met betaalbare woningen voor jongeren, eigen invloed op de woonomgeving en een grote betrokkenheid bij elkaar, direct invulling aan het vigerende woonbeleid. Ook geeft het invulling aan het doelgroepenbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie ‘Wonen in Culemborg’. Met de sociale huurwoningen wordt ook uitvoering gegeven aan de Prestatieafspraken tussen de gemeente Culemborg en KleurrijkWonen. Daarnaast de ontwikkeling invulling aan de motie ‘Betaalbaar groen en passend wonen realiseren in Culemborg’ d.d. 19 december 2019. Het gaat hier om een CPO (georganiseerd initiatief) en wordt uitvoering gegeven aan de ambitie uit de motie direct werk te maken van woningen in Culemborg goedkope koopwoningen tussen 180.000 en 250.000. (inmiddels zijn deze prijzen gestegen. Het in de plan om koopwoningen in de middeldure categorie tot (categorie middelduur laag).

1.3 Er wordt aangegeven hoe tot ontwikkeling van deze locatie gekomen kan worden, passend binnen de voorwaarden voor de Molenbiotoop

In deze tijd van woningtekorten is het belangrijk dat er gebouwd kan worden. De molenbiotoop geeft beperkingen om te zorgen dat de molen voldoende wind vangt. Afgelopen periode is door een gespecialiseerd bureau onderzoek gedaan naar wat er mag in de molenbiotoop. Op basis daarvan is het kader massa/volume concreter gemaakt. In de molenbiotoop zelf is geen bebouwing mogelijk. Groen behoort tot de mogelijkheden maar niet hoog en parkeren is wel mogelijk. In het middengebied van het plangebied, dus ook buiten de biotoop, moet ruimte vrij zijn voor de wind, zoals opgenomen op tekening in de nota van uitgangspunten.

1.4 Er wordt ingezet op het versterken van de groenstructuren in de wijk en op het eenduidig maken van verkeersstromen

Met de ontwikkeling van de locatie Jan van Riebeeckstraat, die nu een groene buffer vormt, wordt de (structuur van de) wijk Goilberdingen als het ware afgemaakt. Belangrijke punten die terugkomen zijn groen en het kruispunt Jan van Riebeeckstraat Mandelastraat. Daarmee zullen een aantal belangrijke verbindingen worden aangepakt. Dit gebeurt door eenduidige verkeersstromen, vergroening fietsstraat Jan van Riebeeckstraat, het afhechten van de groene Bikolaan met dubbele bomenrij en het verbinden van verschillende groenstructuren vanaf het spoor naar de volkstuinen.

Kanttekeningen:

2.1 H*et is nog niet duidelijk of we binnen deze kaders komen tot een financieel haalbare ontwikkeling.*

Het onderzoek of een ontwikkeling haalbaar is loopt nog op dit moment. Daarbij wordt onder andere gekeken of een schetsplan financieel haalbaar is. De uitkomst weten we nog niet. Uit het onderzoek moet blijken met welk programma (binnen uitgangspunt grotendeels betaalbaar (sociaal en middelduur laag) met enkele duurdere woningen (middelduur hoog en duur) we komen tot een haalbaar plan. Ook wordt gekeken welke kosten van de inrichting van de omliggende openbare ruimte zijn toe te rekenen aan het plangebied en welke voor rekening van de gemeente zijn. Van het oplossen

van de knelpunten in de omliggende openbare ruimte profiteren ook andere wijken en niet alleen de nieuwe woningbouwlocatie.

2.2 Verkeer en parkeren zijn een belangrijk aandachtspunt voor de toekomstige ontwikkeling van de locatie.

In de bewonersavond bleek dat verkeer en parkeren belangrijke punten zijn. De reguliere parkeernorm is van toepassing. Bij een overtuigend mobiliteitsconcept kan deze worden verlaagd, vooruitlopend op de aanpassing van de nota parkeernormen. We hebben in de bewonersavond aangegeven dat bestaande parkeerproblematiek niet volledig kan worden opgelost in het nieuwe plan. Er is voor de ontwikkeling opgenomen er eenduidige verkeersstromen komen. Dit is goed voor de verkeersveiligheid. De uitwerking van deze punten vindt nu plaats. De uitkomst wordt in de vorm van een eerste schetsplan opnieuw besproken met bewoners in een tweede participatieavond.

Kosten, Baten, Dekking:

Voor het haalbaarheidsonderzoek is in april 2022 een intentieovereenkomst gesloten. Daarin is afgesproken dat in deze fase elke partij zijn eigen kosten betaald.

De inhoud van de nota van uitgangspunten heeft invloed op de opbrengsten en kosten die we berekenen in het haalbaarheidsonderzoek. De haalbaarheid daarvan moet blijken op basis van een eerste schetsplan. Na de conclusie dat het plan haalbaar is worden afspraken gemaakt met de marktpartijen over de verkoop van gemeentegrond. Daarvoor wordt een marktconforme grondprijs gevraagd. Ook wordt dan gekeken welke kosten van de inrichting van de omliggende openbare ruimte ten laste komen van het project.

Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro.
2. de kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vasteactiva; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat; en
3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Hier voldoen we aan. De kosten (circa € 25.000,-) die dit jaar gemaakt worden voordat de grondexploitatie is vastgesteld, kunnen als voorbereidingskosten worden aangemerkt en worden op de balanspost immateriële vaste activa (maximaal 5 jaar) gezet, tot het moment dat de raad de grondexploitatie Jan van Riebeeck heeft vastgesteld. Vanaf dat moment gaan deze kosten deel uitmaken van de vastgestelde grondexploitatie. Als er helemaal geen ontwikkeling tot stand komt, wat niet de verwachting is, dan moeten deze kosten conform BBV in de exploitatie worden afgeboekt in het jaar wanneer dat duidelijk wordt.

Personele en/of Juridische gevolgen:

De ontwikkeling van de locatie Jan van Riebeeckstraat vraagt om gemeentelijke inzet. Hiervoor is capaciteit beschikbaar in het bestaande projectteam voor dit project.

Het vaststellen van de nota van uitgangspunten heeft geen juridische consequenties.

Communicatie en Burgerparticipatie:

De omwonenden en andere belanghebbenden zijn na het collegebesluit via een bewonersbrief geïnformeerd over het voorleggen van de nota van uitgangspunten aan uw raad. Daarin is ook toegelicht hoe hun kansen, wensen en bedenkingen zijn verwerkt. Voor een deel van de input is verwezen naar het vervolg van het ontwikkeltraject. Ook is aangegeven wanneer de gemeente met KLeurrijkWonen en CPO Woniumkwartier terugkomen met het schetsplan in een volgende participatie bijeenkomst (Q1 2023).

De voorzitter van de bewonersvereniging (omwonenden hebben zich verenigd), de molenaar en de directeur van de basisschool de Blink worden als belangrijke stakeholders op de hoogte gehouden van de stand van zaken en het vervolg.

KleurrijkWonen en CPO Woniumkwartier hebben een communicatie- en participatieplan opgesteld, die samen met de planning als leidraad wordt gebruikt voor de communicatie in het vervolg.

Bijlagen:

- Nota van uitgangspunten (728629 / 731573).

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB728629/728768

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. De concept nota van uitgangspunten (728629 / 731573) voor de ontwikkeling van de locatie Jan van Riebeeckstraat vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 15 december 2022.

De griffier	De voorzitter
S. Heerdink	G. van Grootheest