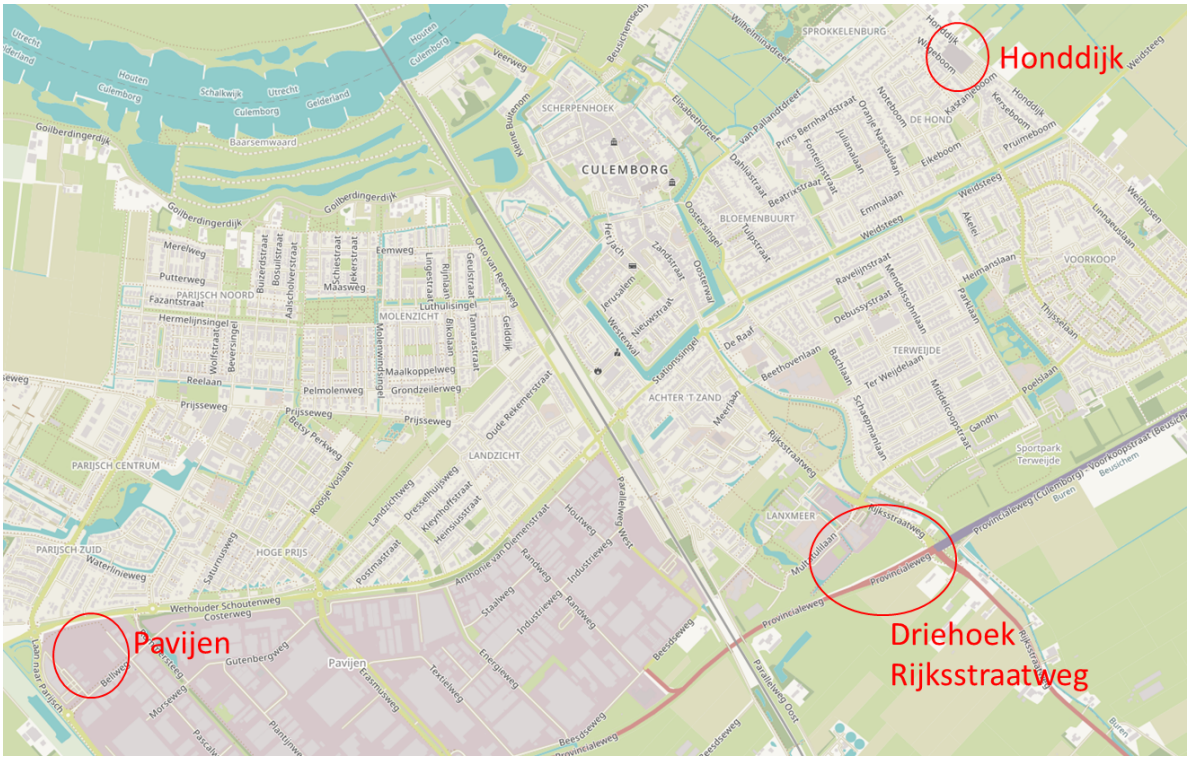
Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Honddijk 11 (tuincentrum Van den Hurk) vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg d.d. ….april 2021

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 af sluiten 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 Honddijk 11 vanuit een regie-faciliterende rol;
- De mogelijkheid bieden voor een woningbouwontwikkeling op deze locatie met een goed en gezond woon- en leefklimaat;
- Verplaatsing Van den Hurk naar Pavijen V realiseren door mee te werken aan de herontwikkeling van Honddijk 11;
- Grond verkopen aan Van den Hurk op Pavijen V voor de bouw van een tuincentrum tegen marktconforme prijs;
- Onder uitgangspunten meewerken aan een woningbouwontwikkeling op de Honddijk 11. Woningbouw op deze locatie past in principe in de ambitie van de gemeente.

4. Omschrijving van het gebied

Planologische-juridische kaders bij de locaties

Voor de locatie Honddijk 11 voorziet het huidige bestemmingsplan niet in de beoogde woningbouw. Het tuincentrum aan de Honddijk is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘De Hond/Bloemenwijk’ en heeft de bestemming ‘Bedrijf-tuincentrum’. Tevens is het paraplubestemmingsplan Archeologie en het paraplubestemmingsplan Parkeernormen van toepassing.

Eigendomssituatie

De locatie Honddijk 11 is eigendom Van den Hurk.

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.
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). De ontwikkeling past in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd om aan te sluiten bij de stadsvisie.

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
  - 35% - 40% Middeldure woningbouw
  - 30% - 35% Dure woningbouw

  De tabel met prijsgrenzen voor deze categorieën uit woonvisie (bijlage 2 van de woonvisie) is van toepassing, zoals de provincie deze heeft vastgesteld.

  Er is beperkt uitwisseling mogelijk tussen de ontwikkelingen Honddijk 11 en Driehoek Rijksstraatweg om de genoemde verhoudingen tussen financieringscategorieën 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 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.

Stedenbouwkundige uitgangspunten Honddijk

- Aansluiten bij de bestaande bebouwing;
- Maximaal drie bouwlagen;
- Afhechten van de stadsrand;
- Doorzichten vastleggen vanuit het buitengebied de wijk in.

De inrichting van de openbare ruimte geschiedt conform het handboek openbare ruimte van de gemeente Culemborg.

Indien niet anders gemotiveerd aangegeven in de stedenbouwkundige uitgangspunten is de parkeernota 2020-2025 van de gemeente Culemborg van toepassing.

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 (zoals hittestress, waterrobuust)

De gangbare milieuregelgeving is van toepassing.

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 participatie plaatsvindt. Het communicatieplan (met akkoord van gemeente) is een verplicht onderdeel van zowel de intentie- als de anterieure overeenkomst.

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