Nota van Uitgangspunten Houtvijver

Versie: Definitief – 6 februari 2025
Besluit Omgevingstafel: Positief
Besluit College van B&W: 18 februari 2025
Zaaknummer (Djuma): GZDGCB1773972/1852447



Inleiding

Dit is de Nota van Uitgangspunten (verder te noemen: NvU) voor de potentiële woningbouw ontwikkellocatie Houtvijver.

De NvU is één van de documenten die in de initiatieffase van het proces Stedelijke Ontwikkeling Culemborg wordt opgesteld. De inzet van deze NvU is om een helder kader neer te zetten voor de integrale ontwikkeling van een plangebied. De doelstelling hiervan is dat een initiatiefnemer duidelijke kaders heeft om een project tot ontwikkeling te brengen.

Een conceptversie van deze NvU is eerder vastgesteld door het college van B&W op 21 januari 2025 en is gebruikt als opening voor een gesprek met de buurt en andere belanghebbenden op 28 januari 2025. Na deze afstemming, die onder verantwoordelijkheid viel van de initiatiefnemer, zijn alle schriftelijke reacties in een interne Omgevingstafel besproken. Ook heeft de initiatiefnemer een Participatieverslag opgesteld dat beoordeeld is door de gemeente. De unanieme conclusie van de Omgevingstafel was dat er vanuit de participatie voldoende aandachtspunten voor het ontwerp zijn waar de initiatiefnemer mee verder kan in de planuitwerking, maar dat inhoudelijke aanpassing van de concept NvU niet nodig is (op deze inleidende paragraaf en slotparagraaf over het proces na).

Dat betekent dat de NvU als definitieve versie door het college kan worden vastgesteld om daarna ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Na deze vaststelling is helder wat de gemeente Culemborg voor randvoorwaarden stelt aan het te realiseren project. Gedurende het gehele ontwikkelingsproces dat volgt, worden de op te stellen documenten en de te nemen beslissingen getoetst aan deze NvU.

Eind 2022 is er een eerdere versie geweest van een concept NvU. Die nota was gebaseerd op een andere eigendomssituatie in het gebied met meerdere eigenaren en leidde tot bezwaren van omwonenden, waardoor dit niet eerder heeft geleid tot de gewenste ontwikkeling van het projectgebied. Op 21 januari 2025 heeft het college de concept NvU uit 2022 ingetrokken en vervangen door de geactualiseerde conceptversie. We hebben het vertrouwen dat deze versie van de NvU wel tot de gewenste woningbouwontwikkeling kan leiden. Deze gaat namelijk uit van een integrale en samenhangende ontwikkeling van de gehele plangebied door één eigenaar, inclusief de openbare ruimte. Ook houdt deze NvU meer rekening met de eerder ingebrachte bezwaren van omwonenden, waarover later meer.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 en 2 geven een introductie over het plangebied en de omgeving. Hoofdstuk 3 en 4 gaan in op de kaders van de ontwikkeling en het woningbouwprogramma. Hoofdstuk 5 gaat over de relatie van de ontwikkeling met het bestaand beleid. Elk hoofdstuk sluit af met een samenvatting van de uitgangspunten. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte het proces geschetst naar de realisatie van het project Houtvijver.

1. De omgeving van het plangebied

Introductie

De ontwikkeling Houtvijver staat niet op zichzelf. Dit hoofdstuk gaat kort in op de overkoepelende plannen voor de Stationsomgeving en de relatie van het project met de aangrenzende buurten Achter ’t Zand en Lanxmeer. Ook worden enkele ontwikkelingen in de omgeving toegelicht. Het plangebied vormt na afronding een logisch onderdeel van Culemborg. Daarvoor is het niet noodzakelijk dat het plangebied er uit gaat zien als zijn directe omgeving, maar wel dat het bestaande stedelijk weefsel en het plangebied goed in elkaar overlopen.

Achter ’t Zand en het manifest van de bewoners

Achter ’t Zand is een naoorlogse woonbuurt bestaande uit grondgebonden woningen, waarvan een groot deel rijwoningen. In de buurt zelf hebben de laatste 50 jaar geen grootschalige ontwikkelingen plaatsgevonden. Op dit moment zijn er verschillende woningbouwprojecten in ontwikkeling die zowel in de buurt als rondom de buurt zijn gelegen, zoals de herontwikkeling van het kantoor Panta Rhei naar 55 sociale huurappartementen en de transformatie van het oude schooltje naar 11 appartementen.

Naar aanleiding van een presentatie van een eerder ontwerp door één van de grondeigenaren van het plangebied op 5 juli 2021 hebben enkele betrokken bewoners van de Vijverstraat en het penthouse op Panta Rhei een manifest opgesteld. De hoofdpunten uit dit manifest zijn het grote aantal nieuwe woningen, de bouwhoogte -vooral de aansluiting op de achterkant van de Vijverstraat-, de lage parkeernorm, het behoud van de woonkwaliteit, de relatie met de aangrenzende buurten, het groen, het klimaat, het proces en mogelijke schade door bouwwerkzaamheden.

Naast dit manifest is er als reactie op de bewonersavond van 8 december 2022 een aanvullende reactie ingediend op de concept Nota van Uitgangspunten van de gemeente.

De gemeente vraagt de initiatiefnemer om de zorgen en aandachtspunten van de bewoners en belanghebbenden mee te nemen in de planontwikkeling en verdere communicatie en participatie. Het manifest en de aanvullende bewonersreactie zullen daartoe ter beschikking worden gesteld aan de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling.

Lanxmeer en afstemming bewoners

Aan de andere kant grenst de Houtvijver aan de wijk Lanxmeer. Binnen het omgevingsplan ‘Lanxmeer’ ligt het gebied EVA-Lanxmeer. De locatie Houtvijver is wel onderdeel van het omgevingsplan Lanxmeer maar geen onderdeel van het gebied EVA-Lanxmeer. Bewoners van Lanxmeer en de gemeente Culemborg willen het bijzondere karakter van de bestaande buurt respecteren en beschermen.

Voor het gebied EVA-Lanxmeer gelden voor alle woningen strikte eisen, waaronder bijvoorbeeld een verplicht deel mandelig gebied (gemeenschappelijk terrein), minimale eisen voor privégroen en het aansluiten op het kleurenpalet van EVA-Lanxmeer.

De Houtvijver kan gezien worden als ‘familie van Lanxmeer’. Waar mogelijk en wenselijk worden elementen of gedachten uit het gebied EVA-Lanxmeer toegepast in de Houtvijver, zoals de toepassing van mandelig gebied. Een uitgangspunt voor project de Houtvijver is daarnaast dat met de realisatie van het beoogde plan een natuurlijke en heldere overgang wordt gerealiseerd tussen de twee aangrenzende wijken Lanxmeer en Achter’ t Zand.

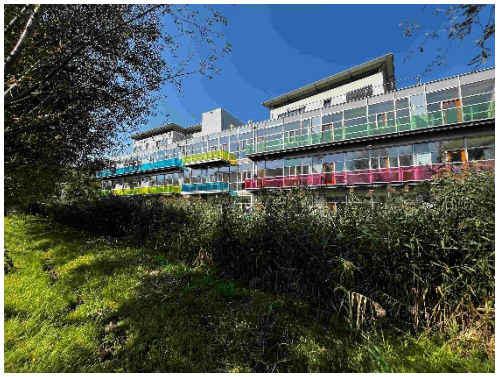
Bewoners uit de wijk Lanxmeer zijn georganiseerd in een bewonersvereniging. Binnen de bewonersverenigingen werken commissies aan beheer en onderhoud van openbare ruimte (Terra Bella), toetsing en advisering over ruimtelijke plannen (Topla), en beheer/exploitatie van het warmtenet (Thermo Bello). Als onderdeel van de haalbaarheidsstudie hoe woningbouw gerealiseerd kan worden, worden deze partijen geïnformeerd over de ontwikkeling Houtvijver. Ook verkent de gemeente met Thermo Bello of het mogelijk is om de Houtvijver aan te sluiten op het warmtenet van Lanxmeer.

Panta Rhei

Direct naast het plangebied Houtvijver aan de Godfried Bomansstraat is kantoorgebouw Panta Rhei getransformeerd naar een woonbestemming. Er zijn in het gebouw huurwoningen voor het goedkopere segment gemaakt. De woningen op de bovenste verdieping zijn behouden gebleven. De ontwikkeling van Panta Rhei heeft niet geleid tot extra opgaven voor het project Houtvijver.



Figuur 2: Het voormalige kantoorgebouw Panta Rhei (bron: Kantoorbalie.nl).



Figuur 1: Woningbouw in Panta Rhei (bron: gemeente Culemborg)

Schooltje Achter 't Zand

Het voormalige schooltje aan de overzijde van de Houtvijver (Achter 't Zand 54-58) is getransformeerd naar woningbouw (zie figuur 3). In het schooltje zijn 11 appartementen gerealiseerd tussen de 30m2 en 60m2 gebruiksoppervlakte in de categorie middenduur. Voor deze ontwikkeling zijn parkeerplaatsen op het terrein van het schooltje gerealiseerd.



Figuur 3: Visualisatie getransformeerde school.



Figuur 4: Kantoor Godfried Bomansstraat.

Kantoorgebouw Godfried Bomansstraat 7

Het kantoorgebouw aan Godfried Bomansstraat 7 grenst aan het plangebied. De eigenaar van het kantoorpand heeft ook grondeigendom in het plangebied. In deze NvU is het uitgangspunt dat dit gebouw in de huidige vorm en functie behouden blijft. Een eventuele transformatie van dit gebouw naar woningbouw past echter ook binnen de intenties van deze NvU. Voor parkeren maakt het plan nu gebruik van de ruimte aan zij- en achterkant van het gebouw (zie figuur 4). De ontsluiting van deze parkeerplaatsen loopt via een strook grond die eigendom is van de gemeente. De gemeente wil deze strook in de toekomst ook inzetten voor het ontsluiten van de parkeerplaatsen op de Houtvijver. In alle plannen dient het kantoor aan de eigen parkeerbehoefte te blijven voldoen op eigen terrein.

Herinrichting Parallelweg Oost

De Houtvijver grenst aan de Parallelweg Oost die een belangrijke verbinding vormt tussen het station en de rest van Culemborg (zie figuur 5). Als onderdeel van de ambities en doelen van het Masterplan Stationsomgeving wil de gemeente ook de Parallelweg Oost en de aangrenzende openbare ruimte herinrichten tot een aantrekkelijke route van en naar de binnenstad, met als doel de leefbaarheid, verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid voor bewoners te verbeteren. Conform het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) wordt het een 30 km/h weg gecombineerd met een groen-blauwe zone (verwijzend naar groenvoorziening en open water) en een aantrekkelijke en logische wandelroute van het station naar de binnenstad en vice versa. Plannen voor de herinrichting werkt de gemeente later uit in een aparte Nota van Uitgangspunten. Planvorming en vervolg dienen onder meer nog te worden afgestemd met NS als grondeigenaar.



Figuur 5: Plangebied Parallelweg Oost.

Speeltuin en transformatorhuisje

Een uitgangspunt van deze nota is dat de speeltuin en het transformatorhuisje in de wijk Achter ’t Zand op de hoek van de Vijverstraat, aangrenzend aan het plangebied Houtvijver, qua functie ongewijzigd blijven. De gemeente onderzoekt echter wel of deze plekken kunnen worden vernieuwd in samenhang met de ontwikkeling van de Houtvijver.

Uitgangspunten voor het plangebied in relatie tot de omgeving samengevat
1. Het ontwerp van het plangebied en het bestaande stedelijk weefsel lopen goed in elkaar over.
2. De zorgen en aandachtspunten van de bewoners en belanghebbenden zijn zoveel mogelijk meegenomen in de planontwikkeling en verdere communicatie en participatie.
3. Er is in het ontwerp een natuurlijke en heldere overgang gerealiseerd tussen de twee aangrenzende wijken Lanxmeer en Achter' t Zand.
4. Het kantoorgebouw aan Godfried Bomansstraat 7 behoudt zijn huidige vorm en (kantoor)functie. Het kantoor voorziet in eigen parkeerbehoefte op eigen terrein.
5. De Parallelweg Oost en de aangrenzende openbare ruimte wordt heringericht met als doel de leefbaarheid, verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid voor bewoners te verbeteren. Het ontwerp voor Houtvijver houdt rekening met de aantrekkelijkheid van deze 'groen-blauwe' zone.
6. De speeltuin en het transformatorhuisje in de wijk Achter 't Zand op de hoek van de Vijverstraat blijven qua functie ongewijzigd. De gemeente onderzoekt of deze plekken kunnen worden vernieuwd in samenhang met de ontwikkeling van het plangebied.

2. Het plangebied Houtvijver

De locatie

Het plangebied Houtvijver ligt dichtbij station Culemborg tegenover de Gelderlandfabriek op 10 minuten lopen van de historische binnenstad van Culemborg. Het plangebied wordt omgeven door de straten Parallelweg Oost, Godfried Bomansstraat, Vijverstraat en Achter ‘t Zand. Daarnaast ligt het plangebied op de grens van de buurt Achter ’t Zand en de wijk EVA-Lanxmeer.

De Houtvijver staat in de volksmond bekend als ‘de bomenput.’ De bomenput of vijver werd vroeger gebruikt door een houtfabriek om boomstammen te wateren en het hout duurzamer te maken (zie figuur 6). De Houtvijver heeft een grote cultuurhistorische waarde voor Culemborg door de verbinding met de hout- en meubelindustrie. Aangrenzend ten zuidoosten van het plangebied bevonden zich decennialang boomgaarden. Momenteel ligt de vijver grotendeels verstopt in het groen (zie figuur 7).



Figuur 6: De Houtvijver (bron: Collectie Regionaal Archief Rivierenland).



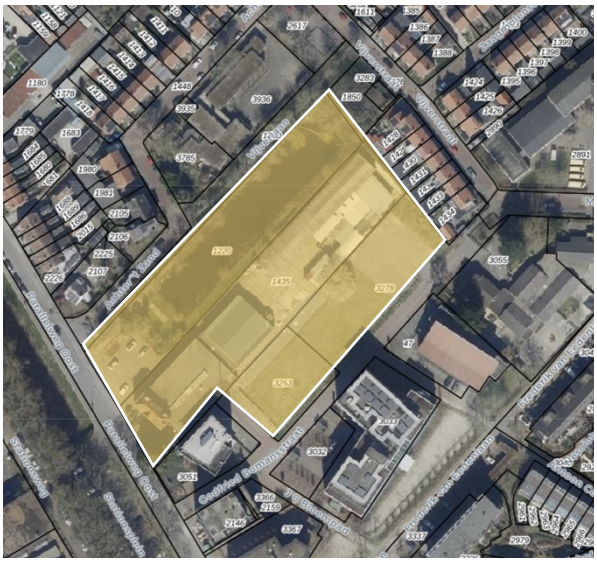
Figuur 7: De Houtvijver verstopt in het groen (bron: gemeente Culemborg)

Huidig gebruik

Het plangebied is globaal op te delen in drie kenmerkende deelgebieden. Het eerste deel is het meest oostelijke deel van de locatie dat momenteel braak ligt. Het tweede deel is het middengebied dat grotendeels bestaat uit bedrijfsgebouwen. Het derde deel is het meest westelijke gedeelte waarin de Houtvijver ligt. De vijver en het voorterrein worden nu niet gebruikt. In de bedrijfsgebouwen zijn enkele tijdelijke functies gevestigd. Op de kop van de Parallelweg Oost staat een wit gebouw, dat ‘het Poortgebouw’ genoemd wordt. Daarachter staan enkele loodsen. Op de braakliggende gronden zijn enkele tijdelijke parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Kadastraal en omgevingsplan

Het project heeft betrekking op kavels 1220, 1435, 3253 en een deel van kavel 3278 (zie figuur 8). Het project bevindt zich in het Omgevingsplan Lanxmeer (zie figuur 9). Binnen het plangebied gelden nu de bestemmingen water, groen, verkeer, bedrijf en kantoren. De herinrichting van percelen 1450 (groenstrook langs de Houtvijver) en 1850 (bosschage op de kop van de vijver bij de Vijverstraat) wordt ook betrokken bij het project.



Figuur 8: Kadastrale kaart.



Figuur 9: Omgevingsplan Lanxmeer.

Cultuurhistorie Houtvijver

De houtvijver is in de cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als waardevol. De meubelindustrie is een belangrijk onderdeel van de geschiedenis van Culemborg. De houtfabriek met vijver is een belangrijk element in deze geschiedenis. Met de ontwikkeling van de stationsomgeving wil de gemeente elementen van deze historie behouden en het verhaal van de meubelindustrie herkenbaar en zichtbaar maken. Het uitgangspunt van het project is dan ook om de vijver te behouden, beleefbaar te maken en onderdeel te maken van de openbare ruimte.

Poortgebouw

Aan de Parallelweg Oost staat een gebouw dat 'het Poortgebouw' genoemd wordt (zie figuur 10). Dit is het voorgebouw van het voormalige fabrieksgebouw van de houtzagerij. Het gebouw is enige tijd in gebruik geweest als kantoorgebouw van een fruitveiling. In een cultuurhistorische analyse uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau (MAB) is deze voorbouw als monument-waardig omschreven. Het gebouw heeft geen status als monument. Er is onderzocht of dit gebouw in de toekomstige Houtvijver ontwikkeling kan worden ingepast en getransformeerd om aan deze waarde gestalte te geven. Door de beperkte diepte, de indeling van het gebouw en de bouwkundige staat is dit echter geen realistisch uitgangspunt. Uitgangspunt voor de planontwikkeling is wel dat in de nieuwbouw een architectonische verwijzing naar het poortgebouw wordt gemaakt.



Figuur 10: Poortgebouw aan Parallelweg Oost.



Figuur 11: Parkeerterrein Godfried Bomansstraat.

Parkeerterrein Godfried Bomansstraat

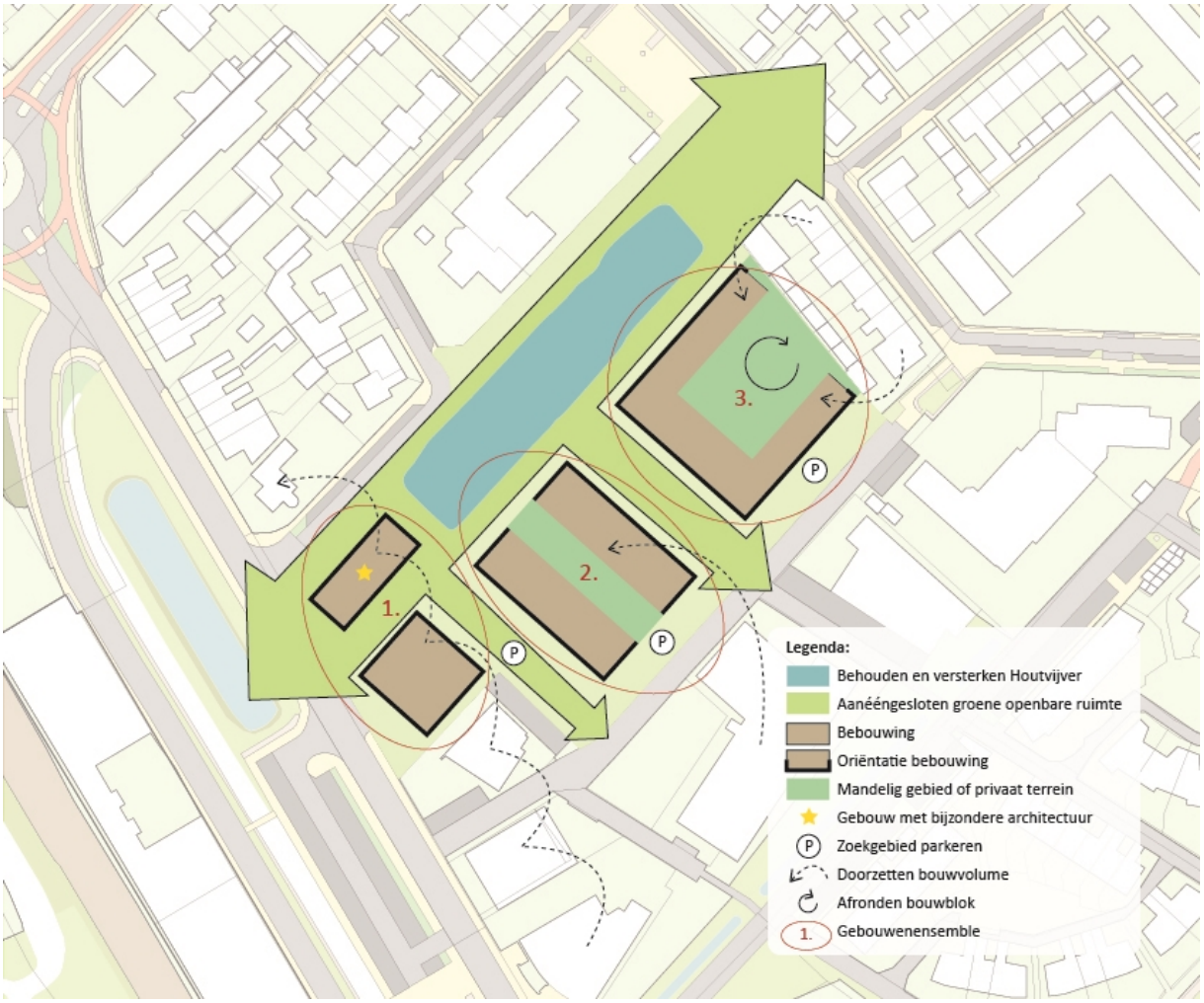
Op de braakliggende grond van de gemeente in het plangebied is een tijdelijk terrein ingericht met 25 parkeerplaatsen (zie figuur 11). Deze plaatsen zijn ooit aangelegd voor het aangrenzende kantoorgebouw, maar de gemeente heeft niet de verplichting het terrein te behouden. De indruk bestaat dat het terrein niet enkel wordt gebruikt door werknemers van de kantoren, maar ook door omwonenden, treinreizigers en bezoekers en personeel van de aangrenzende BSO. Het parkeerterrein komt na herinrichting van de Houtvijver ontwikkeling te vervallen. Om de bewoners van Achter ’t Zand en de bedrijven aan de Godfried Bomansstraat tegemoet te komen is het voornemen om een deel van de 25 parkeerplaatsen te compenseren in de omgeving. Daarbij wordt gedacht aan het maken van langsparkeerplaatsen bij de herinrichting van de Parallelweg Oost, waarbij rekening gehouden wordt met de herontwikkeling van deze zone tot een aantrekkelijke ‘groen-blauwe’ zone tussen het station en de binnenstad.

Uitgangspunten plangebied samengevat
1. De vijver in het plangebied is cultuurhistorisch waardevol en wordt behouden in het ontwerp. Hij is beleefbaar gemaakt en onderdeel van de openbare ruimte.
2. Er is in de nieuwbouw een architectonische verwijzing naar het bestaande Poortgebouw aan Parallelweg Oost.
3. Een deel van de 25 huidige informele parkeerplaatsen, gelegen op de braakliggende grond van de gemeente in het plangebied, wordt gecompenseerd in de omgeving. Daarbij wordt gedacht aan het maken van langsparkeerplaatsen bij de herinrichting van de Parallelweg Oost, rekening houdend met de herontwikkeling van deze zone tot een aantrekkelijke ‘groen-blauwe’ zone.

3. Ruimte – massa

Bouwvolumes

Uitgangspunt voor het plangebied Houtvijver is dat woningen worden ontwikkeld in drie gebouwensembles (zie figuur 12) die elk een relatie hebben met hun omgeving. Het eerste ensemble bevindt zich aan de Parallelweg Oost waarbij de losse bouwkorrel met daartussen groen wordt doorgezet richting de straat Achter ’t Zand. Het tweede ensemble bestaat uit een samengesteld blok met een vergelijkbaar bouwvolume als het tegenover gelegen Panta Rhei. Het derde ensemble zoekt aansluiting met de woningen aan de Vijverstraat en bestaat uit gebouwen met een vergelijkbaar bouwvolume.



Figuur 12: Houtvijver structuurkaart. De exacte locaties van gebouwen en (semi)openbare ruimtes zijn indicatief.

Groen en water

Tussen de gebouwenensembles dient een aaneengesloten groene openbare ruimte te ontstaan. De groene ruimtes sluiten aan op het Kees Buddingpad, de Vijverstraat en de Parallelweg Oost. Het plangebied krijgt als onderdeel van de stationsomgeving een stedelijke groene invulling. De Houtvijver blijft behouden en wordt vrij toegankelijk vanuit de omgeving. Op de kop van de

Houtvijver en mogelijk ook in het verlengde van het Kees Buddingpad bieden zijn verblijfs- en ontmoetingsplekken gesitueerd voor ontspanning en informele ontmoeting.

Appartementen en grondgebonden woningen

Uitgangspunt is dat In het plangebied vooral appartementen en enkele grondgebonden woningen komen (zie figuur 13). De appartementen zijn gesitueerd aan de Parallelweg Oost, in het midden van het plangebied ter hoogte van Panta Rhei, en ter hoogte van het gebouw Godfried Bomansstraat 6. De grondgebonden woningen grenzen aan de achterkanten van de woningen van de Vijverstraat voor een passende aansluiting in bouwhoogte en type woningen.



Figuur 13: Locaties soorten woningen. De exacte locaties van gebouwen en (semi)openbare ruimtes zijn indicatief.

Bouwhoogte

In figuur 14 wordt het maximale aantal bouwlagen weergegeven per bouwblok. Aan de Parallelweg Oost sluiten de twee bouwblokken aan op het bestaande ritme van de kantoorgebouwen en de grondgebonden woningen aan de Parallelweg Oost met respectievelijk vijf en drie bouwlagen. Het samengesteld bouwblok in het midden heeft een maximale bouwhoogte van vier bouwlagen, net zoals het tegenover gelegen Panta Rhei. De bouwblokken die grenzen aan de bestaande woningen aan de Vijverstraat hebben een vergelijkbare bouwhoogte van respectievelijk drie en twee bouwlagen. De exacte hoogte kan per bouwlaag verschillen. In de ontwikkeling van de Houtvijver wordt ingezet op bouwhoogtes van bouwlagen die vergelijkbaar zijn met die van omliggende gebouwen. Voor het bepalen van de maximale bouwhoogte (en exacte afstand tot aangrenzende percelen) is een

bezonningstudie noodzakelijk, die aantoont dat de bezonning van aangrenzende percelen niet ernstig wordt verstoord.



Figuur 14: Maximaal aantal bouwlagen per bouwblok. Locaties gebouwen zijn indicatief.

Parkeren op maaiveld

Het parkeren vindt plaats op maaiveld tussen het eerste en tweede gebouwenensemble bij de plek waar nu al de parkeerplaatsen van het kantoor aan de Parallelweg Oost liggen. Daarnaast komen er haaksparkeerplaatsen aan de Godfried Bomansstraat bij de appartementen en de grondgebonden woningen. Uitgangspunt is dat de parkeeropgave opgelost wordt in het plangebied. Daar waar dat niet mogelijk is, worden er aanvullende afspraken met de afdeling Verkeer van de gemeente gemaakt.

Parkeerbeleid en deelmobiliteit

De gemeente heeft nieuw parkeerbeleid opgesteld voor de stationsomgeving, dat samenhangt met woningbouw in hogere dichtheden, getiteld ‘Parkeernormen Stationsomgeving.’ Hierbij zet de gemeente in op lagere parkeernormen voor wonen en werken, op termijn in combinatie met

parkeerregulering. Ook voor het project Houtvijver zijn de vastgestelde parkeernormen van toepassing. Voor de nieuwe wijk Stationskwartier aan de westzijde van het spoor is beleid voor deelmobiliteit in de maak. Het is de ambitie dat ook in Houtvijver deelmobiliteit een rol speelt.

Conform het gemeentelijk beleid, is bij een doordacht en door de gemeente goedgekeurd mobiliteitsconcept een reductie mogelijk van 15% op de parkeernormen. Op termijn is bij invoering van parkeerregulering nog eens 25% reductie op de parkeernormen mogelijk.

Financieel

De ontwikkeling Houtvijver volgt de Concept ontwikkelstrategie Stationsomgeving[1]. Project Houtvijver is onderdeel van de WBI-aanvraag Stationsomgeving als ontwikkeling die op zichzelf kostendragend is. De inzet van de ontwikkeling is regulier kostenverhaal van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten die gemaakt worden in deze voorfase en in de verdere uitwerking. Met betrekking tot bovenwijkse kosten is het uitgangspunt dat de benodigde herinrichting van de directe omgeving en een deel van de herinrichting van de ruimere omgeving worden verhaald op het project.

Uitgangspunten ruimte samengevat:
1. De woningen zijn gesitueerd in drie gebouwensembles, die elk een relatie hebben met hun omgeving.
2. Tussen de gebouwenensembles bevindt zich een aaneengesloten groene openbare ruimte.
3. Aan de Houtvijver komt ten minste één verblijfs- en ontmoetingsplek.
4. Aan de Parallelweg Oost en in het midden van het plangebied komen appartementen of studio's, en aan de achterkant van de woningen aan de Vijverstraat komen grondgebonden woningen.
5. De hoogte en aantal bouwlagen van de bouwvolumes zijn vergelijkbaar met die van omliggende gebouwen.
6. De bezonning van aangrenzende percelen wordt niet ernstig verstoord.
7. De parkeeropgave is opgelost op maaiveldniveau in het plangebied, in het daartoe aangewezen zoekgebied op de structuurkaart. Daar waar dat niet mogelijk is, worden er aanvullende afspraken gemaakt met de afdeling Verkeer van de gemeente.
8. De bouwplan voor de ontwikkeling van Houtvijver dient te voldoen aan de vastgestelde Parkeernormen Stationsomgeving.
9. Het is de ambitie dat ook in Houtvijver deelmobiliteit een rol speelt.

[1] https://culemborg.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/1078de1b-99b2-4e08-8e32-904b8b4feafd?documentId=bd5ee7b2-8a4c-4e0b-b585-0bee16bf37da&agendaItemId=c0fc855e-1bb0-4452-bdee-a8f1282167c1

4. Het te realiseren programma

Woningbouwprogramma

Uitgangspunt is dat er in project Houtvijver ruimte is voor het realiseren van een gemengd woningbouwprogramma, in de mix sociale huur, middenduur en (duurdere) huur- of koopwoningen, waarbij het streven is om de 30-40-30 verdeling daarbinnen aan te houden. Deze verdeling over categorieën volgt daarmee de uitgangspunten van het Masterplan Stationsomgeving en het gemeentelijke beleid. Afwijken hiervan is uitsluitend mogelijk na overleg met en instemming door de afdeling Wonen van de gemeente.

Ook geeft het Masterplan aan dat het realiseren van woningbouw in hoge dichtheden is toegestaan.

Uitgangspunt in dit plangebied is dat er hoofdzakelijk kleinere wooneenheden en appartementen worden gerealiseerd, waarvan een deel studenten-wooneenheden met collectieve voorzieningen. Voor dit type wooneenheden geldt en lagere parkeernorm dan voor grotere woningen.

Rekening houdend met een woningoppervlakte van studenteneenheden van maximaal 40m2 kunnen er in het plangebied tussen de circa 120 en 160 wooneenheden worden gerealiseerd, onder voorwaarden dat er voldoende rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de directe woonomgeving. We gaan daarbij uit van ongeveer 200 nieuwe bewoners in het gebied. Dat betekent dat we zorgvuldig gaan beoordelen of het plan voldoende aandacht heeft voor auto- en fietsparkeren (van bewoners en bezoekers), afvalinzameling, geluidsoverlast, privacy, bezonning, ruimte voor openbaar groen en voor ontmoeten. Hierbij mogen de gebruikelijke normen niet worden overschreden.

Bij de woningen in de categorie middenduur is het uitgangspunt dat de woningen in deze categorie bij benadering gelijkmatig verdeeld zijn over de subcategorieën middenduur-laag, middenduur-midden en middenduur-hoog conform vigerende prijsgrenzen van de gemeente Culemborg.

Doelgroepen

Gezien de locatie dicht bij het NS-station is project Houtvijver interessant voor doelgroepen voor wie de noodzaak voor een eigen auto minder groot is. We denken hierbij aan studenten, jongeren werkzaam in bijvoorbeeld Utrecht of ’s-Hertogenbosch, ouderen en startende gezinnen. Voor momenten dat er wel een auto nodig is, kan gebruik gemaakt worden van deelauto’s.

De gemeente vraagt aan de ontwikkelende partijen om woningen met voorrang toe te wijzen aan mensen met een historische of economische binding met Culemborg of woonachtig in Culemborg. De gemeente kan daartoe eisen aan de ontwikkelaar stellen, onder meer door voorwaarden op te nemen in de toewijzingsprocedure en/of in huurderscontracten. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor woningen in de sociale categorie die door een woningcorporatie worden verhuurd. Hiervoor zal de toewijzing gebeuren door de woningcorporatie op basis van passend toewijzen. Voor de specifieke uitvoering van toewijzen gaan de partijen met elkaar in overleg.

Collectieve woonvormen

Conform de Woonvisie van de gemeente, juicht de gemeente collectieve woonvormen toe en dient de initiatiefnemer voor de woningbouwontwikkeling in de Houtvijver aantoonbaar inspanningen te verrichten om een of meer collectieve woonvormen een plek te geven in het plangebied. Het

toepassen van collectieve woonvormen is bovendien een voorwaarde om aan de gestelde bandbreedte aan wooneenheden en de beperkt beschikbare ruimte voor parkeren te kunnen voldoen.

Uitgangspunten programma samengevat:
1. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van sociale huur, middendure huur en koop en duurdere huur- en koopwoningen en streeft naar een 30-40-30 verdeling.
2. Er worden hoofdzakelijk kleinere wooneenheden en appartementen gerealiseerd, waarvan een deel studenten-wooneenheden met collectieve voorzieningen.
3. Rekening houdend met een woningoppervlakte van studenteneenheden van maximaal 40m2 kunnen er in het plangebied tussen de circa 120 en 160 wooneenheden worden gerealiseerd. We gaan uit van circa 200 nieuwe bewoners in het plangebied.
4. Het plan heeft aandacht voor auto- en fietsparkeren (van bewoners en bezoekers), afvalinzameling, geluidsoverlast, privacy, bezonning, ruimte voor openbaar groen en voor ontmoeten. Hierbij worden de gebruikelijke normen niet overschreden.
5. De woningen in de middenduur categorie zijn bij benadering gelijkmatig verdeeld over de subcategorieën middenduur-laag, middenduur-midden en middenduur-hoog, conform vigerende prijsgrenzen van de gemeente Culemborg.
6. De beoogde doelgroepen voor de nieuwe woningen zijn studenten, jongeren, ouderen en startende gezinnen.
7. De woningen worden door de ontwikkelaar met voorrang toegewezen aan mensen met een historische of economische binding met Culemborg of woonachtig in Culemborg, met uitzondering voor woningen die door een woningcorporatie aangeboden worden – daartoe geldt het ‘passend toewijzen’ systeem van corporaties.
8. Het plan biedt ruimte voor collectieve woonvormen.

5. Bestaand beleid

Masterplan Stationsomgeving

Het plangebied Houtvijver is onderdeel van de gebiedsontwikkeling in het kader van het Masterplan Stationsomgeving. Dit gebied zal in de komende decennia worden getransformeerd tot een duurzaam en stedelijk woonmilieu. Het beleid dat door de raad in ontwerp is vastgesteld voor deze ontwikkeling geldt grotendeels ook voor de Houtvijver. In de visie Stationsomgeving zijn onder andere uitgangspunten opgenomen over het gewenste woningbouwprogramma, verkeer en parkeren, groen en landschap, de inrichting van straten en pleinen, de architectuur en de bouwhoogte (zie figuur 15). De uitgangspunten voor de stationsomgeving zijn meegenomen bij het opstellen van deze NvU.

Realisatie van het project Houtvijver draagt bij aan de doelstellingen van de gebiedsontwikkeling Stationsomgeving en de doelstellingen woningbouw.



Figuur 15: Essentiekaart Structuurvisie Stationsomgeving.

Stadsvisie Culemborg Stroomt

De gemeente Culemborg heeft mede vanuit de stadsvisie “Culemborg Stroomt” de volgende ambitie neergelegd voor het plangebied Houtvijver:

“De nieuwe buurt krijgt een herkenbaar nieuw woonmilieu met eigen stedenbouwkundige opzet die autonoom in de directe omgeving ligt. Wel zoekt deze aansluiting met omliggende buurten (Terweijde, EVA-Lanxmeer en het Stationsgebied) aan de hand van routes, ontmoetingsplekken en bouwhoogtes”.

Groen- en biodiversiteitsbeleid

Voor de kwalitatieve invulling van groen en water dient het bouwplan te voldoen aan het vigerende Groenbeleidsplan en het vigerende Biodiversiteitsplan van de gemeente Culemborg. In het kader van deze laatstgenoemde is het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen van belang. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met het behoud of versterken van de biodiversiteit, maar ook met beheersen en voorkomen van wateroverlast, droogte, hitte, bodemdaling en de gevolgbeperking van overstromingen. Omdat op het gebied van groen, water en landschap veel in ontwikkeling is, worden in de Omgevingstafels de laatste inzichten gedeeld met de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Voor project De Houtvijver gelden grote ambities op het gebied van duurzaamheid. Hierin volgt het project volledig de gestelde ambities op het gebied van duurzaamheid in de ontwerp structuurvisie Stationsomgeving[2] en het Masterplan Stationsomgeving. Omdat deze uitvoerig beschreven zijn verwijzen we hiernaar, in plaats van deze te herhalen in deze NvU. De gemeente vraagt de initiatiefnemer zich daarnaast te laten inspireren door de naastgelegen duurzame wijk EVA-Lanxmeer, waar duurzaamheid onderdeel uitmaakt van onder meer de woningbouw, van het beheer van private en publieke ruimtes, van de energievoorziening en van de waterhuishouding.

Participatiebeleid

De gemeente Culemborg heeft participatie van bewoners en bedrijven hoog in het vaandel staan als onderdeel van het participatiebeleid bij omgevingsplannen. Omwonenden hebben eerder in een manifest vragen gesteld over de ontwikkeling op Houtvijver. De bewoners vragen in het manifest of het mogelijk is om aansluitend op de Vijverstraat te kiezen voor grondgebonden woningen, ruime afstand te houden tot de bestaande bebouwing door middel van brede groenstroken en verdichting te concentreren rondom het gebouw aan de Godfried Bomansstraat 7. Ook vragen de bewoners of het mogelijk is om de vijver deels of volledig te dempen en zo eenzelfde aantal woningen te realiseren op een groter oppervlak.

De wensen van de bewoners zijn meegenomen in de overwegingen achter deze NvU. Bebouwing die direct aansluit op de woningen aan de Vijverstraat en Achter ’t Zand dient uit grondgebonden woningen te bestaan, van maximaal 2 bouwlagen hoog. De maximale bouwhoogte in het gebied is beperkt tot vijf bouwlagen. De vraag om de Houtvijver te dempen is niet als uitgangspunt gehanteerd vanwege de cultuurhistorische waarde van de vijver.

[2] https://culemborg.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/1078de1b-99b2-4e08-8e32-904b8b4feafd?documentId=1287d18e-c06f-4543-9af7-069c0f795620&agendaItemId=c0fc855e-1bb0-4452-bdee-a8f1282167c1

Uitgangspunten beleid samengevat
1. Het plan voor Houtvijver is gebaseerd op het vastgestelde Masterplan en Structuurvisie Stationsomgeving.
2. Het plan voor Houtvijver draagt bij aan de woningbouwdoelstellingen uit het Masterplan Stationsomgeving.
3. Het plan voldoet aan de stadsvisie ‘Culemborg Stroomt’, waarin is gesteld dat de nieuwe buurt een herkenbaar nieuw woonmilieu krijgt met eigen stedenbouwkundige opzet, die autonoom in de directe omgeving ligt. Wel zoekt deze aansluiting met omliggende buurten (Terweijde, EVA-Lanxmeer en het Stationsgebied) aan de hand van routes, ontmoetingsplekken en bouwhoogtes.
4. Het vigerende Groenbeleidsplan en het vigerende Biodiversiteitsplan van de gemeente Culemborg zijn toegepast op het plangebied.
5. Het plan laat grote ambities op het gebied van duurzaamheid zien door de structuurvisie en het Masterplan Stationsomgeving te volgen, en inspiratie te halen uit EVA-Lanxmeer.
6. De initiatiefnemer betrekt bewoners en bedrijven in de omgeving bij de planontwikkeling, als onderdeel van het gemeentelijke participatiebeleid bij omgevingsplannen.

6. Proces

Het college van B&W heeft op 21 januari 2025 de concept NvU vastgesteld. Hier heeft zij de gemeenteraad over geïnformeerd. Na participatie met bewoners en belanghebbenden op 28 januari heeft een interne Omgevingstafel plaatsgevonden op 4 februari, die heeft geoordeeld dat de concept NvU geen inhoudelijke aanpassing nodig heeft en daarmee 'definitief' gemaakt kan worden. Het college is voornemens om de definitieve NvU in de vergadering van 18 februari vast te stellen. De inzet is om de gemeenteraad te vragen om de definitieve NvU vast te stellen op 27 maart 2025.

Vanaf februari vinden er vervolggesprekken plaats tussen de gemeente en de grondeigenaren. Ook kan de initiatiefnemer in het kader van participatie vervolggesprekken met omwonenden aangaan over de plannen, gebaseerd op de reacties uit de participatie en de NvU.

Na overleg met de eigenaren en participatie met de buurt beoordelen we of een ontwikkeling haalbaar en kansrijk is. Ook stellen we vast hoe de eigenaren in het gebied de locatie tot ontwikkeling willen brengen. Bij een positieve uitkomst wordt er met de eigenaren een initiatiefbrief/ intentieovereenkomst opgesteld, die in het college van B&W wordt vastgesteld.

Intussen worden de plannen verder uitgewerkt in onder andere Omgevingstafels en themasessies en wordt er gestart met een planologische procedure en het opstellen van een anterieure overeenkomst. Een uitgewerkt plan op VO-niveau wordt samen met de anterieure overeenkomst, een memo van toelichting over de financiële haalbaarheid en een participatieplan voor het vervolg, voorgelegd aan en vastgesteld door het college van B&W in het tweede kwartaal van 2025.

De initiatiefnemer heeft aangegeven - bij een positief verloop van de planuitwerking - de Omgevingsvergunning rond de zomer van 2025 te willen aanvragen. Bij een onherroepelijke vergunningverlening heeft de initiatiefnemer het voornemen om eind 2025 te starten met de voorbereiding van de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Bij een voorspoedige procedure kan er gedacht worden aan een wijziging omgevingsplan of vaststellen omgevingsplan. In de aanloop hiervan wordt de gemeenteraad opnieuw geïnformeerd en de gemeenteraad kan het uiteindelijke omgevingsplan vaststellen.