Raadsvoorstel

Onderwerp:	Adviesrecht BOPA Houtvijver
Portefeuillehouder:	M. Peters
Datum college besluit:	27 oktober 2026
Behandelend ambtenaar:	Wout Ritzema
Registratienummer:	GZDGCB1773972/2819358

Inleiding

Initiatiefnemers hebben een plan ingediend voor de herontwikkeling van het terrein ter hoogte van Parallelweg Oost 12 in Culemborg. Het plan betreft de realisatie van 158 nieuwe woningen (76 studentenwoningen in het sociale segment, 73 huurappartementen in het middeldure segment en 9 grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment), de aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het plan voldoet aan de Nota van Uitgangspunten die de raad in 2025 voor Houtvijver heeft vastgesteld (GZDGCB1773972/1852447). Het houdt rekening met de maximale bouwhoogtes, de gewenste doelgroepen, de variatie in woningbouwcategorieën, de hoeveelheid groen, voldoende parkeerplaatsen en passende verkeersafwikkeling.

Voor de planlocatie geldt het Omgevingsplan Lanxmeer; de gemeentelijke afspraken over EVA Lanxmeer zijn niet van toepassing op deze locatie. De gewenste ontwikkeling past niet binnen de regels van het Omgevingsplan Lanxmeer. Er is daarom een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.

Op grond van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad vastgesteld dat voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied die afwijken van het omgevingsplan en betrekking hebben op meer dan 20 woningen, een advies van de raad vereist is. Deze ontwikkeling valt binnen die categorie.

Het college verzoekt de gemeenteraad om een positief bindend advies af te geven ten aanzien van deze ontwikkeling, zodat het plan via een BOPA verder in procedure kan worden gebracht (zie bijlage 1).

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Om op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet, een bindend positief advies te geven over de aanvraag voor een omgevingsvergunning (BOPA) voor het realiseren van de woningbouwontwikkeling Houtvijver (158 woningen) ter hoogte van Parallelweg Oost 12 in Culemborg, inclusief parkeervoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave in Culemborg.
Het plan voldoet aan de Nota van Uitgangspunten die de raad in 2025 heeft vastgesteld (GZDGCB1773972/1852447). De ontwikkeling sluit direct aan bij het thema 'Wonen voor iedereen, stedelijk groen en leefbaarheid' uit de Omgevingsvisie Culemborg. Met de realisatie van 158 woningen, waarvan 76 studenteneenheden, wordt voorzien in de groeiende woningbehoefte en bijgedragen aan een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. Bij de toedeling van de woningen krijgen Culemborgse jongeren en andere bewoners met een economische binding met de stad voorrang. Ook bewoners die een sociale huurwoning achterlaten in de stad krijgen voorrang, om daarmee de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

1.2 De ontwikkeling biedt een kwalitatieve invulling van een langdurig braakliggend terrein.
Het plangebied ligt al decennia grotendeels braak. De woning en de oude bedrijfspanden zijn niet meer gemoderniseerd sinds meer dan 10 jaar geleden de eerste woningbouwplannen werden gepresenteerd. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een locatie die al langere tijd in de gemeentelijke plannen als potentiële woningbouwlocatie is opgenomen. De nieuwe invulling draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en wordt het eerste woningbouwplan binnen het Masterplan Stationsomgeving.

1.3 De planlocatie is goed ontsloten en passend binnen de woonomgeving.
Het terrein ligt ingesloten tussen woonbuurten Achter 't Zand, Lanxmeer en het station en is goed ontsloten. De voorgestelde verkeersafwikkeling is passend bij deze omgeving. De toepassing van het benodigde aantal parkeerplaatsen is bovendien in lijn met de Nota Parkeernormen Stationsomgeving, zowel met als zonder de invoering van parkeerregulering.

Het grootste deel van de benodigde parkeerplaatsen wordt gerealiseerd op eigen terrein. Een kleiner deel wordt in de openbare ruimte georganiseerd, waarover eerder in de Anterieure Overeenkomst afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer.

1.4 Het plan is gebaseerd op benodigde onderzoeken.
In de voorfase zijn alle relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten – waaronder verkeer, bodem, water, ecologie, archeologie en externe veiligheid – door de ontwikkelaar in kaart gebracht en besproken tijdens meerdere Omgevingstafels met betrokken partijen. Ook heeft er vooroverleg plaatsgevonden met Provincie Gelderland, de Omgevingsdienst Rivierenland en het Waterschap Rivierenland. De Provincie heeft inmiddels de benodigde flora en faunavergunning verleend. Deze onderzoeken, overleggen en vergunningverlening vormen een belangrijke basis om te beoordelen of sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties conform de Omgevingswet. Hierdoor is het plan zowel planologisch als milieutechnisch uitvoerbaar en goed onderbouwd, zie bijlage 2.

1.5 Over de gronden zijn verkoopafspraken gemaakt, wat de uitvoerbaarheid versterkt.
De grond is grotendeels eigendom van initiatiefnemer SMAVO B.V. en deels van gemeente Culemborg. Voor de uitvoering van dit plan is er een koopovereenkomst gesloten met een particuliere eigenaar die de vijver ('de bomenput') en enkele bedrijfspanden overdraagt aan SMAVO B.V. na onherroepelijke Omgevingsvergunning. Ook de gemeente zal bij de notaris haar betreffende perceel voor een marktconforme prijs leveren aan SMAVO B.V., na onherroepelijke Omgevingsvergunning conform het inrichtingsplan. Een zogeheten 'Didam-publicatie' door de gemeente heeft niet tot bezwaren geleid van andere geïnteresseerden in het gemeentelijk perceel. Hiermee is er financiële en planologische zekerheid in de uitvoering.

Kanttekeningen

1.1 De beoordeling van het plan is nog niet volledig afgerond.
De beoordeling van het plan door de Omgevingsdienst (ODR) is op dit moment nog niet volledig afgerond. Zo loopt er nog een aanvullend bodemonderzoek in relatie tot de bestaande bebouwing, dat pas afgerond kan worden na de volledige sloop ervan. Echter, een volledige beoordeling is niet noodzakelijk voor het advies van de raad. De beoordeling zal wel zijn afgerond vóórdat de vergunning wordt verleend, zodat eventuele bevindingen kunnen worden meegenomen in de verdere besluitvorming.

1.2 Onderzoek naar mogelijkheden circulair hergebruik (onderdelen van) Poortgebouw wordt op dit moment afgerond.
De ontwikkelaar is bezig met de afronding van het onderzoek naar de mogelijkheden voor circulair hergebruik van onderdelen van het Poortgebouw. Dit om invulling te geven aan de motie van de raad hierover. Op basis van de tussentijdse onderzoeksbevindingen kunnen we opmaken dat al het sloopmateriaal gescheiden afgevoerd wordt ten behoeve van hergebruik. Er wordt in samenwerking met een Culemborgs bedrijf nog gekeken naar mogelijke toepassingen van enkele gebouwonderdelen in het plangebied zelf, zoals hout of muurankers.

1.3 Het plan voor de buitenruimte is een Voorlopig Ontwerp (VO).
De ontwikkelaar heeft in de Omgevingstafels een Voorlopig Ontwerp gepresenteerd van de buitenruimte waar met instemming op is gereageerd. Het Definitieve Ontwerp zou hiervan af kunnen wijken. Het uitwerkingsniveau van het VO is echter dusdanig dat er al nagenoeg sprake is van een Definitief Ontwerp. Daarnaast hebben we in de Anterieure Overeenkomst duidelijke afspraken gemaakt onder welke voorwaarden de openbare ruimte wordt opgeleverd aan de gemeente, waarmee er voldoende waarborgen zijn voor voldoende kwaliteit.

Kosten, Baten, Dekking

Er zijn geen financiële consequenties van dit besluit. De kosten voor het opstellen van het ruimtelijk plan worden gedragen door de initiatiefnemer.

Personele en/of Juridische gevolgen

Het plan heeft geen personele gevolgen. De realisatie van de woningen is op dit moment juridisch niet mogelijk binnen het bestaande omgevingsplan. Door de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt het gebruik van de gronden voor woningbouw

juridisch mogelijk gemaakt. In een later stadium zal het gebruik worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan van Culemborg.

Communicatie en Burgerparticipatie

De participatie voor het woningbouwplan Houtvijver is uitgevoerd via een combinatie van informatievoorziening (website www.houtvijver.nl, nieuwsbrieven), twee inloopbijeenkomsten in de aangrenzende Gelderlandfabriek, overleg met bewonersvertegenwoordigers en met specifieke belanghebbenden. Daarnaast is gericht gesproken met direct aanwonenden aan de Vijverstraat, om specifieke belangen af te stemmen. Omwonenden konden via een feedbackformulier op de website en via een reactieformulier tijdens inloopbijeenkomsten input geven over de woningbouw, de openbare ruimte, verkeer en parkeren. De inloopbijeenkomsten zijn goed bezocht, met respectievelijk circa 70 en 35 belangstellenden, zie bijlage 3 en 4.

Bijlagen:

1. Toelichting procedure adviesrecht (GZDGCB1773972/2819476)
2. Ruimtelijke Onderbouwing BOPA Houtvijver (GZDGCB1773972/2853592)
3. Participatieverslag Bijeenkomst 1 (GZDGCB1773972/2853604)
4. Participatieverslag Bijeenkomst 2 (GZDGCB1773972/2853612)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1773972/2819358

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Om op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet, een bindend positief advies te geven over de aanvraag voor een omgevingsvergunning (BOPA) voor het realiseren van de woningbouwontwikkeling Houtvijver (158 woningen) ter hoogte van Parallelweg Oost 12 in Culemborg, inclusief parkeervoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 26 november 2026.

De griffier
D. van der Harst

De voorzitter
M.A. Mulder