

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststellen Definitieve Nota van Uitgangspunten Houtvijver
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	18 februari 2025
Behandelend ambtenaar:	Wout Ritzema
Registratienummer:	GZDGCB1773972/1852910

Inleiding

Ten behoeve van de planontwikkeling van woningbouw op de locatie Houtvijver, aan de Parallelweg Oost in Culemborg, is een Nota van Uitgangspunten nodig. De nota geeft de gemeente, initiatiefnemers, stakeholders en belanghebbenden een helder specificatie- en toetsingskader. De locatie maakt onderdeel uit van het plangebied van het Masterplan Stationsomgeving. Dit is een eerste stap om dit gebied te ontwikkelen en is randvoorwaardelijk voor de initiatiefnemer om de volgende stappen te kunnen zetten richting bewoners van omliggende buurten Achter 't Zand en Lanxmeer, als onderdeel van het participatieproces.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. De definitieve Nota van Uitgangspunten Houtvijver (GZDGCB1773972/1852447) vast te stellen.

Argumenten

1.1 De Nota van Uitgangspunten specificeert de opgave waaraan de plannen van de initiatiefnemer worden getoetst.

De initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om het plangebied te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie, maar hij heeft daarbij geen vrij spel. De nota beschrijft de opgave die hij heeft.

1.2 Alle betrokkenen bij de planontwikkeling hebben hetzelfde toetsingskader: gemeente, initiatiefnemer, stakeholders, belanghebbenden en adviseurs.

Bij het proces om te komen tot de realisatie van een woningbouwprogramma zijn veel partijen betrokken, met soms tegenstrijdige behoeftes en belangen. De nota geeft de partijen een gezamenlijk kader. Door de opgave te formuleren als uitgangspunten voor de planontwikkeling zijn er verschillende oplossingen mogelijk, waarbij er ruimte is om afwegingen te maken.

1.3 De nota markeert de start van een proces met een goede uitkomst voor de gemeente.

De gemeente heeft de locatie Houtvijver aangewezen als woningbouwlocatie, maar heeft slechts 20% van de grond in bezit. Vanwege het facilitair grondbeleid dat gevolgd wordt voor deze locatie, is de gemeente afhankelijk van de bereidwilligheid van een initiatiefnemer om hier iets te ontwikkelen. Tegelijkertijd heeft een van eigenaren (tevens initiatiefnemer) een vergevorderd plan om alle grond te verwerven, zodat er een kwalitatief goed en samenhangend woningbouwprogramma ontwikkeld kan worden, inclusief het toevoegen van openbare ruimte.

Kanttekeningen

1.1 Er vindt nog participatie plaats waardoor er een beroep gedaan kan worden om de Nota van Uitgangspunten alsnog te wijzigen.

Er kan mogelijk door bewoners of de initiatiefnemer een beroep op de gemeente worden gedaan om de nota alsnog aan te passen. Dit is echter niet aan de orde. Er is vanaf eind 2022 een uitgebreid participatieproces doorlopen om tot de huidige definitieve nota te komen. Gewenste aanpassingen zullen gedaan moeten worden binnen de verdere uitwerking van de woningbouwplannen, in samenspraak met gemeente, initiatiefnemer, bewoners en belanghebbenden. Het komende participatieproces biedt daar ruimte voor.

1.2 Akkoord gaan met deze Nota van Uitgangspunten betekent dat we uitgaan van een woningtypologie waar we nog weinig ervaring mee hebben: studenteneenheden.

De Nota van Uitgangspunten geeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om collectieve woonvormen, zoals studenteneenheden, toe te passen. Hoewel veel jongeren uit Culemborg en omgeving zoeken naar woonruimte, is het nog niet zeker of het aanbod van studenteneenheden gaat aansluiten bij de vraag. Ook zullen er campuscontracten nodig zijn om te waarborgen dat de lage parkeernorm, die voor dit woningtype geldt, in de praktijk daadwerkelijk leidt tot een beperkt gebruik aan autoparkeerplaatsen. Flexibel, toekomstvast bouwen kan voor de initiatiefnemer een mogelijkheid zijn om (bij tegenvallende vraag) een studentencomplex om te bouwen tot grotere studio's of appartementen. Hoewel de initiatiefnemer heeft aangegeven vertrouwen te hebben in een (grote) vraag gezien zijn ervaringen elders, zullen we als gemeente de ontwikkelingen hieromtrent nauwlettend volgen en indien nodig bijsturen.

Kosten, Baten, Dekking

Het nemen van een positief besluit over deze nota heeft geen directe financiële consequenties. De plankosten worden vergoed door de initiatiefnemer, ook indien de planontwikkeling tussentijds stopt.

Personele en/of Juridische gevolgen

Er zijn geen personele en/of juridische gevolgen van dit besluit.

Communicatie en Burgerparticipatie

Op basis van de concept Nota van Uitgangspunten uit november 2022 (GZDGCB675569/727230) is het participatieproces gestart. Dit was aanleiding voor de initiatiefnemer om de woningbouwplannen te herzien en op te schorten. De uitkomsten van de toenmalige participatie zijn verwerkt in een nieuwe concept Nota van Uitgangspunten van 9 januari 2025 (GZDGCB1773972/1775376). Ook daarop hebben bewoners en belanghebbenden schriftelijk gereageerd, tijdens en na afloop van een bewonersavond op 28 januari 2025. Een integrale beoordeling en afweging van deze reacties tijdens een interne Omgevingstafel heeft dit keer niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van de conceptnota. De definitieve versie van de nota is inmiddels door het college vastgesteld op 18 februari 2025.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatieproces, dat in principe vormvrij is volgens de Omgevingswet. Tegelijkertijd kan de gemeente wel door bewoners en andere belanghebbenden worden aangesproken op het niet of onvoldoende doorlopen van het participatieproces. We zorgen er daarom voor dat er goede afstemming plaats vindt tussen de gemeente en initiatiefnemer, waarbij het gemeentelijk participatiebeleid leidend is. De initiatiefnemer heeft conform de nieuwe Omgevingswet een Participatieplan opgesteld, dat ter kennisname aan dit raadsvoorstel is toegevoegd (GZDGCB1773972/1775377).

Op de gemeentelijke website geven we op de projectenpagina van Houtvijver aan dat de Nota van Uitgangspunten vastgesteld is. Tijdens de bewonersavonden, die in het kader van participatie georganiseerd worden, is de gemeente aanwezig om een toelichting te geven op de nota.

Bijlagen:

1. Definitieve Nota van Uitgangspunten Houtvijver (GZDGCB1773972/1852447)
 2. Participatieplan Houtvijver (GZDGCB1773972/1775377)
-

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1773972/1852910

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. De definitieve Nota van Uitgangspunten Houtvijver (GZDGCB1773972/1852447) vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,
Gehouden op 27 maart 2025.

De griffier

De voorzitter

D. van der Harst

J.L. Geurts