

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststellen definitieve Nota van Uitgangspunten Perron C
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	26 augustus 2025
Behandelend ambtenaar:	Nicolaas Sikkens
Registratienummer:	GZDGCB2003896/2147793

Inleiding

Voor de ontwikkeling en realisatie van Perron C (voorheen: Spoorzone West) met een gemengd programma aan de Parallelweg West in Culemborg is een Nota van Uitgangspunten (NvU) nodig. Deze NvU geeft de gemeente, initiatiefnemers, stakeholders en belanghebbenden een helder specificatie- en toetsingskader. De locatie is onderdeel van het plangebied van het Masterplan Stationsomgeving. De NvU is een eerste stap om deze locatie verder te gaan ontwikkelen en is een randvoorwaarde voor de initiatiefnemer om de volgende stappen te gaan zetten conform het Proces van Stedelijke Ontwikkeling.

In juni 2025 heeft het College de Nota van Uitgangspunten voor Perron C vastgesteld. Daarna heeft participatie met belanghebbenden en omwonenden plaatsgevonden. Met de wijzigingen die daaruit voorkomen wordt de definitieve NvU voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze NvU geeft de gemeente, initiatiefnemers, stakeholders en belanghebbenden een helder specificatie- en toetsingskader.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. De Nota van Uitgangspunten Perron C, Stationskwartier (GZDGCB2003896/2148562) vast te stellen.

Argumenten

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

De initiatiefnemer heeft de mogelijkheid het plangebied verder te ontwikkelen en te realiseren tot een gemengd gebied, maar heeft daarbij geen vrij spel. De NvU beschrijft de opgave die hij heeft.

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

Bij de ontwikkeling en realisatie van het project zijn veel partijen betrokken, met soms tegenstrijdige behoeftes en belangen. De NvU geeft deze partijen een gezamenlijk kader. Door de opgave te formuleren als uitgangspunten voor de planontwikkeling zijn er verschillende oplossingen mogelijk, waarbij ruimte is afwegingen te maken.

1.3 De NvU markeert de start van het verdere ontwikkel- en realisatieproces.

De gemeente heeft de ontwikkellocatie aangewezen als locatie voor woningbouw in combinatie met een maatschappelijk en commercieel programma. De gemeente heeft ter plekke geen grondeigendommen. Dit betekent dat de gemeente afhankelijk is van de ontwikkelaar om hier iets te ontwikkelen. Deze NvU markeert de start van een ontwikkeling die qua aard en omvang past binnen de kaders uit het Masterplan wat door de gemeenteraad in juni 2024 is vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Dit is het begin van het ontwerptraject, waarin nog veel zaken uitgewerkt moeten worden.

In de NvU houden wij ruimte voor deze uitwerkingen, maar leggen wel de basis voor een goede ontwikkeling. Deze uitwerkingen vinden plaats in samenspraak met de gemeente.

1.2 De definitieve NvU is op een aantal punten aangepast t.o.v. de concept NvU

In de concept-NvU is opgenomen dat een belangrijke ontwikkeling in de directe omgeving van de ontwikkellocatie de ontwikkeling en realisatie is van een parkeervoorziening voor o.a. treinreizigers (P+R) en toekomstige bewoners. In de definitieve NvU is opgenomen dat er één parkeervoorziening komt voor treinreizigers en bezoekers en één parkeervoorziening voor toekomstig bewoners.

Reden om dit zo op te nemen is dat de NS (de eigenaar van het grootste gedeelte van de grond van de huidige P&R) ervaring heeft op gedaan dat een gemeenschappelijke exploitatie met treinreizigers én bewoners/bezoekers niet werkbaar is. Ook is de combinatie van treinreizigers en supermarktbezoekers niet gewenst. Dit heeft er toe geleid dat de NS heeft aangegeven graag eigen regie te houden over de ontwikkeling, realisatie, beheer en exploitatie van de parkeervoorziening voor treinreizigers, waarbij bezoekers ook welkom zijn. Daarbij werkt NS wel graag samen met de gemeente en zorgt zij dat tarieven worden afgestemd.

Een andere belangrijke reden is dat een gescheiden parkeervoorziening die door NS wordt ontwikkeld en gebouwd minder kosten met zich meebrengt voor de gemeente. De financiële ruimte die hier naar alle waarschijnlijkheid door ontstaat, kan ten goede komen aan de haalbaarheid van de overige delen van de OV-hub (en in het bijzonder de onderdoorgang onder het spoor) en aan de ontwikkeling van de nieuwe aansluiting op de N320.

Dit brengt wel een grotere ontwerpopgave met zich mee. De realisatie van een parkeervoorziening voor bewoners binnen de eigen ontwikkellocatie van Perron C leidt tot een grotere druk op de beperkt beschikbare ruimte. In de definitieve NvU is daarom opgenomen dat de maximale bouwhoogte op 12 bouwlagen blijft, maar dat de overige bouwlagen een gemiddelde van +/- 9 lagen hoog kunnen worden. Ook kan gemotiveerd worden afgeweken van de 12 bouwlagen op voorwaarde dat dit kwalitatief in te passen is. Dit kan ook betekenen dat er keuzes moeten worden gemaakt in de opbouw van het programma.

1.3 Akkoord gaan met deze NvU betekent dat we uitgaan van een gemengd programma waar nog verschuivingen in kunnen plaatsvinden, flexibiliteit is gewenst.

Uitgangspunt is dat er ruimte is voor het realiseren van een gemengd woningbouwprogramma tot circa 450 woningen (mits dit kwalitatief goed in te passen is), in de mix van sociale huur, middenhuur en (duurdere) huur- of koopwoningen, waarbij het uitgangspunt is om de 30-40-30 verdeling daarbij aan te houden. De percentages voor de sociale huur (30%) en de middeldure huur- of koopwoningen (40%) zijn minimaal. De ontwikkelaar heeft de ruimte om minder woningen te ontwikkelen in de dure categorie als daar aanleiding voor is.

De Nota van Uitgangspunten geeft de initiatiefnemer daarnaast de mogelijkheid commerciële en maatschappelijke functies in te passen in de ontwikkeling. Op dit moment is echter nog niet zeker of het aanbod van commerciële en

maatschappelijke dienstverlening gaat aansluiten bij de toekomstige vraag. Flexibiliteit in de programmering is daarom gewenst. Dit betekent dat de initiatiefnemer (bij een tegenvallende vraag) een bepaald gedeelte van het programma op een andere manier kan invullen.

Hoewel wij als gemeente vertrouwen hebben in het feit dat er genoeg behoefte is in de samenleving naar commerciële en maatschappelijke dienstverlening, houden wij de vraag naar dergelijke ruimtes goed in de gaten en sturen wij het programma indien nodig bij.

Kosten, Baten, Dekking

Het nemen van een positief besluit over deze NvU heeft geen directe financiële consequenties. De plankosten worden vergoed door de initiatiefnemer, ook indien de planontwikkeling tussentijds stopt. Het opsplitsen van de parkeervoorziening in een parkeervoorziening voor reizigers en een parkeervoorziening voor bewoners heeft mogelijk wel (positieve) gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Deze consequenties worden verwerkt en inzichtelijk gemaakt in de Gebiedsexploitatie Stationskwartier.

Personele en/of Juridische gevolgen

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

Communicatie en Burgerparticipatie

Op basis van de concept-NvU heeft participatie plaatsgevonden met bewoners en belanghebbenden. De participatie met de Nederlandse Spoorwegen (NS) was aanleiding om de concept-NvU op een aantal aspecten flexibeler in te steken. Dit is verwerkt in de definitieve NvU. Een integrale beoordeling van de opbrengsten van de bewonersparticipatie heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van de concept-NvU. De definitieve versie van de NvU is door het college vastgesteld op 26 augustus.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het verdere participatie- en communicatieproces, 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. Tijdens de bewonersavonden, die in het kader van participatie georganiseerd worden, is de gemeente aanwezig om een toelichting te geven op de nota.

Bijlage:

1. Nota van Uitgangspunten Perron C, Stationskwartier (GZDGCB2003896/2148562)
-

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB2003896/2147793

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. De Nota van Uitgangspunten Perron C, Stationskwartier (GZDGCB2003896/2148562) vast te stellen

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 25 september 2025

De griffier

De voorzitter

D. van der Harst

G.D. Renkema