

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Adviesrecht project Jan van Riebeeckstraat
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	N.v.t.
Behandelend ambtenaar:	Anouk Peters, Tanim Hermie
Registratienummer:	GZDGCB2131159/2131160

Inleiding

Initiatiefnemers hebben een plan ingediend voor de herontwikkeling van het braakliggende terrein aan de Jan van Riebeeckstraat te Culemborg. Het plan betreft de realisatie van 49 nieuwe woningen (27 sociale huurappartementen en 22 grondgebonden rijwoningen), de aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen en de herinrichting van de openbare ruimte.

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Goilberdingen', onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De gewenste ontwikkeling past niet binnen de regels van dit omgevingsplan. Er is daarom een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.

De grond is grotendeels eigendom van de gemeente Culemborg en deels van woningcorporatie KleurrijkWonen. Voor de uitvoering van dit plan zijn koopovereenkomsten gesloten met KleurrijkWonen (voor 27 sociale huurwoningen) en met de leden van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Wonium Kwartier (voor 22 grondgebonden rijwoningen). Bij de notaris wordt alle grond eerst geleverd aan de gemeente en aansluitend doorgeleverd aan KleurrijkWonen en het CPO, conform het inrichtingsplan.

Op grond van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad vastgesteld dat voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied die afwijken van het tijdelijke omgevingsplan én 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.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Om een positief advies te geven voor de herontwikkeling van de Jan van Riebeeckstraat waarbij 49 woningen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave in Culemborg.

De ontwikkeling sluit direct aan bij het thema 'Wonen voor iedereen, stedelijk groen en leefbaarheid' uit de Omgevingsvisie Culemborg. Met de realisatie van 49 woningen, waarvan 27 sociale huurappartementen en 22 starterswoningen, wordt voorzien in de groeiende woningbehoefte en bijgedragen aan een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. Via de CPO Wonium Kwartier wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om starters meer kansen te bieden op de woningmarkt.

1.2 De ontwikkeling biedt een kwalitatieve invulling van een langdurig braakliggend terrein.

Het plangebied ligt al sinds 2009 braak. 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.

1.3 De planlocatie is goed ontsloten en passend binnen de woonomgeving.

Het terrein ligt ingesloten tussen woonbuurten en is goed ontsloten. Voor de planlocatie is de parkeerbehoefte berekend op basis van de Nota Parkeernormen 2020-2025 van de gemeente Culemborg. Hierbij geldt de norm voor 'rest bebouwde kom'. Op basis van het programma ontstaat een behoefte van afgerond 85 parkeerplaatsen. Met de volledige herinrichting van het terrein worden in totaal 87 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm en vormt parkeren geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De aansluiting op bestaande voorzieningen, zoals basisschool Blink en een buurtcentrum met speeltuin, maakt het plan geschikt voor gezinsgerichte woningbouw.

1.4 De geplande woningbouw ligt binnen de molenbiotoop.

Volgens de provinciale verordening mag de windvang van een molen niet worden beperkt, tenzij sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. De woningbouw heeft volgens de berekeningen een zeer beperkt effect op de windvang. Om dit effect zoveel mogelijk te beperken, zijn reeds mitigerende maatregelen getroffen. Het belang van woningbouw is zorgvuldig afgewogen tegen het behoud van de molenbiotoop.

1.5 Het plan is gebaseerd op benodigde onderzoeken.

In de voorfase zijn alle relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten – waaronder verkeer, bodem, water, ecologie en archeologie – in kaart gebracht en besproken tijdens twee omgevingstafels met betrokken partijen. Deze onderzoeken en overleggen 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.

1.6 De gronden zijn reeds verkocht, wat de uitvoerbaarheid versterkt.

De gronden waren in eigendom van de gemeente. Met KleurrijkWonen en de leden van de CPO Wonium Kwartier zijn inmiddels koopovereenkomsten gesloten, wat zorgt voor financiële en planologische zekerheid in de uitvoering.

Kanttekeningen

1.1 De raad heeft het recht om een negatief advies te geven.

Uiteraard heeft de gemeenteraad het recht om af te wijken van het raadsvoorstel door het geven van een negatief advies voor het plan. Hiervoor moet dan wel door de raad een gedegen onderbouwing worden gegeven, waarbij wordt aangegeven waarom het plan niet voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties. Het college ziet hier geen reden toe.

1.2 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. 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.

1.3 Het aanvullende archeologisch onderzoek wordt op dit moment nog uitgevoerd.

Er wordt voor een beperkt deel van het plangebied een hoge archeologische waarde verwacht. Daarom dienen er proefsleuven te worden gegraven. Het graven van deze proefsleuven is nodig om vast te stellen of er daadwerkelijk archeologische vindplaatsen aanwezig zijn en of deze van zodanige waarde zijn dat behoud wenselijk is. Op basis van de bestaande kennis en eerdere onderzoeken verwachten wij echter niet dat er archeologische vondsten van betekenis worden gedaan.

Kosten, Baten, Dekking

Het plan heeft geen gevolgen voor de begroting. De kosten voor het opstellen van het ruimtelijk plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Daarnaast is voor dit project een grondexploitatie (GREX) geopend, waardoor de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, de aanleg van de openbare ruimte en overige gemeentelijke werkzaamheden financieel zijn geborgd.

Personele en/of Juridische gevolgen

De realisatie van de woningen is op dit moment juridisch niet mogelijk binnen het bestaande (tijdelijke) 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 plan aan de Jan van Riebeeckstraat is uitgevoerd via een combinatie van informatievoorziening, inloopbijeenkomsten en overleg met specifieke belanghebbenden. Omwonenden zijn sinds 2022 betrokken met nieuwsbrieven en bijeenkomsten, waarin zij input

konden geven over verkeer en veiligheid, openbare ruimte en parkeren. Daarnaast is gericht overleg gevoerd met bedrijven en instanties in de omgeving, zoals de molenaar, basisschool Blink en de Bolderburen, om specifieke belangen af te stemmen. De communicatie verloopt gezamenlijk via KleurrijkWonen, CPO Wonium Kwartier en de gemeente, met aanvullende projectinformatie op websites.

Bijlagen:

1. Toelichting procedure adviesrecht (GZDGCB2131159/2159830)
 2. Onderbouwing Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) Jan van Riebeeckstraat (GZDGCB2131159/2159829)
-

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB2131159/2131160

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Om een positief advies te geven voor de herontwikkeling van de Jan van Riebeeckstraat waarbij 49 woningen worden gerealiseerd.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,
Gehouden op 25 september 2025.

De griffier

De voorzitter

D. van der Harst

G.D. Renkema