

Uitgangspunten voor ontwikkeling vrije kavels Lanxmeer-Zuid, vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg op ... juni 2021

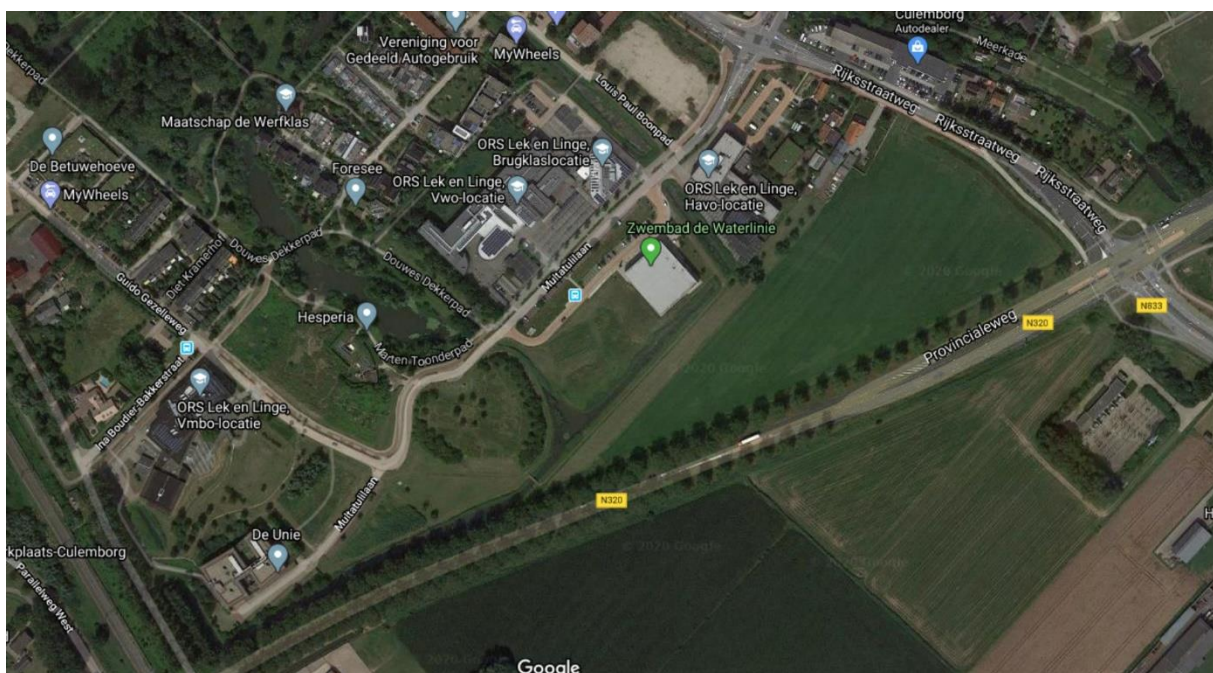
1. Situatie

Het grootste deel van Lanxmeer is tussen eind jaren negentig en het eerste decennium van de jaren 2000 ontwikkeld. De wijk is ontwikkeld als meervoudig duurzame wijk en een voorbeeld voor vele duurzame stedelijke ontwikkelingen in binnen- en buitenland. De zuidzijde kent een wat meer verdicht programma, passend tussen kantoorgebouw en de Unie en de verschillende middelbare school-locaties van Lek en Linge. Het kent uitdagingen op het gebied van ontsluiting en parkeren, bouwen op een geluid belaste locatie, en de aanwezigheid van archeologische waarden.

Hier liggen om hierna te noemen redenen meerdere kavels al een lange tijd te wachten op een invulling. Voor enkele kavels (10G en 10F, zie figuur 2 voor de nummers) was een kantorenbestemming bedacht, maar de uitblijvende vraag naar kantoren vroeg in 2020 om te onderzoeken of de kavels zijn in te zetten voor betaalbare woningbouw, waar veel vraag naar is. Daarnaast zijn er enkele kavels waar al jaren wordt gesproken met ontwikkelaars over een invulling, maar blijken de uitgangspunten in combinatie met het programma moeilijk haalbaar te maken (10C/E en 9D1 en 9D2).

Relatie Lanxmeer met de Driehoek

Daarnaast is op het aangrenzend driehoekig privaat perceel langs de N320 woningbouw gepland (hierna: 'de Driehoek'). Dat is financieel geen onderdeel van Lanxmeer en zal ook niet volgens de typisch Lanxmeerse uitgangspunten ontwikkeld worden (u stelde in april 2021 al de uitgangspunten vast voor woningbouwontwikkeling op dit perceel). We willen wél zorgen dat de Driehoek ruimtelijk aansluit op Lanxmeer en niet als het ware 'los' komt te staan.



Figuur 1. Luchtfoto zuidelijk Lanxmeer

De wijk is gestart vanuit haar relatie met het station. De zuidrand is steeds beschouwd als de achterkant van het al bebouwde deel van Lanxmeer. Vanuit het perspectief van de N320, waar dagelijks duizenden mensen voorbij rijden, is het juist het gezicht van Lanxmeer en Culemborg. We willen daarom de laatste gemeentelijke kavels en de private Driehoek hier vlot en in samenhang afronden tot een innovatieve en representatieve stadsrand, met respect voor de bijzondere waarden van deze wijk.

In dit document zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de gehele zuidrand benoemd en onderbouwd. Deze zijn afgestemd met de Driehoek. Ook zijn in dit document de uitwerkingen ervan op de gemeentelijke kavels beschreven. Die willen we door de gemeenteraad laten vaststellen.

Voor de gemeentelijke kavels is door omzetting van kantoren naar woningen en toevoeging van meer kleinere appartementen een aangepast programma voorgesteld, en verwerkt in de grondexploitatie. Dat betekent dat de aangepaste parkeernormen die in 2019 zijn vastgesteld conform worden uitgebreid.



Figuur 2. Nog te ontwikkelen locaties in Lanxmeer-Zuid

2. Partijen

Behalve de Driehoek is het gebied eigendom van de gemeente. In het planvormingsproces werkt de gemeente samen met verschillende initiatieven en ontwikkelaars. De gemeente Culemborg treedt hierbij op als grondexploitant. Zij zorgt voor een goede ruimtelijke ordening en voor borging van het concept Lanxmeer.

Ontwikkelafspraken

Er wordt al langere tijd met een aantal partijen onderzocht of een ontwikkeling haalbaar is. Om verschillende redenen zijn de ontwikkelingen nog niet van de grond gekomen. De verwachting is dat de in dit document voorgestelde uitgangspunten de invulling van de kavels in een versnelling kan brengen. Voor de kavels is dit de stand van zaken:

- Met de Volle Evangelische Gemeente De Schuilplaats is eind 2018 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid te onderzoeken voor een bijeenkomstgebouw met parkeerterrein op kavel 9D1. Vooral door de beperkte financiële middelen duurt het planvormingsproces lang. Begin 2021 is door De Schuilplaats een concept-bouwplan voorgelegd met een begroting en groundbod. Dat ligt nu ter beoordeling bij de gemeente. Voor kavel 9D2 is geen gegadigde partij.
- Er bestaat een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van de Werfterp (10C en 10E) met Metanoia, die inmiddels is verlopen. Nadat gemeente en Metanoia het eind 2019 eens waren over de uitgangspunten en voornemens waren een samenwerkingsovereenkomst te sluiten, werd het bedrijf opgeheven. Zusteronderneming Lithos Bouw stelde daarop voor om de overeenkomst voort te zetten met een programma met meer kleinere appartementen. Daaraan is behoefte, maar het heeft ook enkele gevolgen, o.a. voor parkeren.
- Voor kavel 10G is een koopovereenkomst uit 2007 tussen de gemeente en de combinatie Van Arnhem BO met Van Dillen Bouw. Door de bouwcrisis is de koop destijds niet doorgegaan. Partijen zijn voortvloeiend uit die overeenkomst nog steeds de eerste gesprekspartners voor een nieuwe ontwikkeling, al zal dat zijn op basis van nieuwe overeen te komen voorwaarden en nieuw grondprijzenbeleid. De combinatie is voornemens een aangepast woningbouwprogramma met appartementen te realiseren.
- Voor kavel 10F is nog geen ontwikkelaar gevonden. Ons voorstel is een prijsvraag uit te schrijven om op deze locatie een bijzondere, innovatieve, meervoudig duurzame ontwikkeling mogelijk te maken.

3. Ambitie van de gemeente

De gemeente wil:

- Het gemeentelijk woningbouwprogramma realiseren en waar mogelijk intensiveren;
- De mogelijkheid bieden voor verschillende woningbouwontwikkelingen die passen bij de wijk, met een goed en gezond woon- en leefklimaat
- Een innovatieve en representatieve stadsrand realiseren, met respect voor de bijzondere waarden van deze wijk.
- Met het aanpassen van het bestemmingsplan (na 1 januari 2022: omgevingsplan) meer woningen realiseren, in een mix aansluitend bij het woningbouwprogramma en met een substantieel deel betaalbare appartementen.
- Het bijzondere concept van de wijk Lanxmeer borgen. Daarbij vindt overleg plaats met TOPLA voor informatie en advies, zeker voor onderdelen waarbij de vertaling van de principes complex is, zoals bij appartementengebouwen.
- De ontwikkeling van de wijk Lanxmeer op een goede manier afronden.

4. Omschrijving van het gebied

Eigendomssituatie

De gemeente is eigenaar van de gronden in Lanxmeer. De zuidelijke Driehoek is privaat. Lanxmeer is ontwikkeld als een concept van meervoudige duurzaamheid. Dat willen we ook doorzetten in de afronding van dit zuidelijke deel van de wijk. De ontwikkelaars moeten zich hier aan houden.

Het gebied kent een hoge archeologische waarde. Een goede verkenning door ontwikkelaars van de bekende locaties alvorens de plannen worden uitgewerkt is daarom een vereiste.

Huidig Planologische-juridische kaders

Het te ontwikkelen gebied is onderdeel van het bestemmingsplan Lanxmeer. De huidige bestemming van enkele kavels komt niet overeen met de voorstellen in deze nieuwe uitgangspunten. Hiervoor zal de benodigde procedure moeten worden doorlopen.

Het is niet te verwachten dat nog dit jaar een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd voor een van de kavels. Vanaf 1 januari 2022 zal (zeer waarschijnlijk) de procedure volgens de omgevingswet vorm moeten krijgen. Huidige bestemmingsplannen worden dan 'omgevingsplannen van rechtswege'. De bestaande paraplubestemmingsplannen Archeologie en Parkeernormen blijven van toepassing en maken onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

Voor de plannen die niet passen binnen het omgevingsplan betekent dat er dan gewerkt kan worden met een zogeheten buitenplanse omgevingsactiviteit (een reguliere vergunningsprocedure). Deze vergunning wordt dan verwerkt in het omgevingsplan 'Nieuwe Stijl'.

De raad wordt op een later moment nog bijgepraat over deze instrumenten in de omgevingswet en de werking ervan.

5. Stedenbouwkundige uitgangspunten Lanxmeer-Zuid

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gelden als kader voor de afronding van Lanxmeer-Zuid, inclusief de Driehoek, waarmee deze zijn afgestemd. Figuur 3 vat deze punten nog eens samen en figuur 4 toont het beeld.

- De stad krijgt een representatieve uitstraling langs de Provinciale weg
- De kenmerkende robuuste groen- en waterstructuren die nu eindigen bij het centraal in Lanxmeer gelegen landschapspark worden doorgezet naar het zuiden.
- De waterberging voor de voorzieningstrook en de Driehoek zal hier onderdeel van uitmaken.
- De nieuwbouw vindt plaats in het verlengde van de bestaande bebouwing aan weerszijden van het bestaande landschapspark (van de Unie tot aan de onderlandwoningen). Zo ontstaat een echte stadsrand voor het groene uitloopgebied, dat op natuurlijke wijze overloopt in het landschap ten zuiden van de Provinciale weg.
- De gebouwde stadsrand definieert en benadrukt de open groene ruimte. Daar midden in, bovenop de archeologieheuvel ligt één eigentijds eenlaags gebouw. Een bijzonder markante plek voor een uniek en duurzaam gebouw, waarmee Culemborg zich aan de duizenden passanten langs de N320 presenteert als 'duurzame 'proeftuin' van Nederland.

- De bestaande langzaam verkeerverbindingen aan weerszijden van de bestaande vijver, worden doorgetrokken langs de nieuwe stadsrand tot in de Driehoek. Zo houden we de Driehoek ruimtelijk-functioneel bij Lanxmeer.
- In de wijk Lanxmeer wordt parkeren, met een lage parkeernorm, opgelost in gezamenlijke parkeerterreinen aan de buitenkant van het gebied. Dat zorgt ervoor dat er maar zeer beperkt gemotoriseerd verkeer in de woonwijk is. De kavels in Lanxmeer-Zuid liggen allen direct aan de Multatulilaan, die nodig is voor de ontsluiting van de wijk. Om extra parkeervelden te voorkomen en een zo optimaal mogelijk programma te realiseren wordt in deze strook deels gekozen voor parkeren op eigen terrein.
- We maken voor de appartementengebouwen een alternatieve afspraak over de grootte en locatie van mandelige gebieden, die recht doet aan de bedoeling van deze gebieden, maar ook past bij de leefstijl van de bewoners en de financiële haalbaarheid van de te realiseren betaalbare woningen.



Legenda

- 1) fietsroute door groenstructuur
- 2) auto ontsluiting
- 3) verbinding met landschap
- 4) heldere stadsrand
- 5) iconische stadsentree
- 6) woningbouwprogramma
- 7) proeftuin bouwen in geluidszone
- 8) showcase archeologieheuvel
- 9) zoekgebied waterberging

Figuur 3. samenvattende schets van de uitgangspunten.

Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte wordt ingericht volgens de inrichtingsprincipes van Lanxmeer, verder wordt ingericht conform het handboek openbare ruimte gemeente Culemborg. Daarbij wordt de inrichting van de openbare ruimte afgestemd met de gemeente en met beheervereniging Terra Bella.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Culemborg ligt vast in de Nota Parkeernormen 2020-2025. Hierin is het gebied Lanxmeer aangemerkt als 'centrum'.

Voor het zuidelijke deel van Lanxmeer is in 2019 besloten af te wijken van de Nota Parkeernormen 2020-2025 en een lagere parkeernorm van toepassing te verklaren passend bij het type woningen binnen het gebied. De wijzigingen in het woningbouwprogramma in Lanxmeer Zuid die in dit document worden voorgesteld vragen om uitbreiding van de verlaagde parkeernorm uit 2019, zodat die ook van toepassing wordt op de nieuw te ontwikkelen kavels 10C en E (Werfterp), 10F (archeologieheuvel) en 10G.

Een kanttekening moet geplaatst worden dat de gemeente momenteel onderzoek doet naar de parkeer- en mobiliteitsconcepten in de stationsomgeving. Dit leidt (later) tot mogelijk een aanpassing van de parkeernormen in het gebied.

Voor de Driehoek geldt dat het in de parkeernota valt onder 'rest bebouwde kom', omdat het nog een agrarisch perceel is. Hiervoor is een aanpassing nodig om de parkeernormen te laten gelden zoals voor de andere gebieden in Lanxmeer en 'nabij het station'. De in de uitgangspunten genoemde langzaam verkeersverbinding van de Driehoek naar het station is daarbij essentieel en is onderdeel van de afspraken met de ontwikkelaar.

Duurzaamheid en milieu

Gemeente Culemborg wil werken aan een duurzame toekomst. De Stadsvisie is van toepassing (o.a. meervoudige duurzaamheid en proeftuin). Het concept van Lanxmeer gaat uit van meervoudige duurzaamheid, en sluit daar volledig op aan.

Uitgangspunten zijn:

- Geen aansluiting op het gasnet
- BENG (Bouwbesluit per 1/1/2021)

Aandacht voor:

- Het watersysteem van Lanxmeer
- Biodiversiteit
- Natuurinclusief bouwen
- Circulariteit
- Klimaatadaptatie (aandacht voor hittestress, waterrobuust)

De gangbare milieuregelgeving is van toepassing. In een vroeg stadium moet aandacht worden besteed aan geluid en luchtkwaliteit vanaf de provinciale weg op de zichtlocaties. Aangezien geluid en luchtkwaliteit van invloed (kunnen) zijn op een gezond en veilig leefklimaat, moet er ook sprake zijn van kwalitatieve pluspunten/ruimtelijke kwaliteiten binnen en/of in de nabijheid van het te ontwikkelen gebied. Voor de waterberging moet worden afgestemd het waterschap.



Figuur 4. Vogelvlucht afronding Lanxmeer-Zuid

Uitgangspunten per kavel

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor Lanxmeer-Zuid zijn van toepassing op de nog te ontwikkelen kavels. Hieronder volgt per kavel een uitwerking:

Voorzieningenstrook (kavels 9D1 en 9D2)

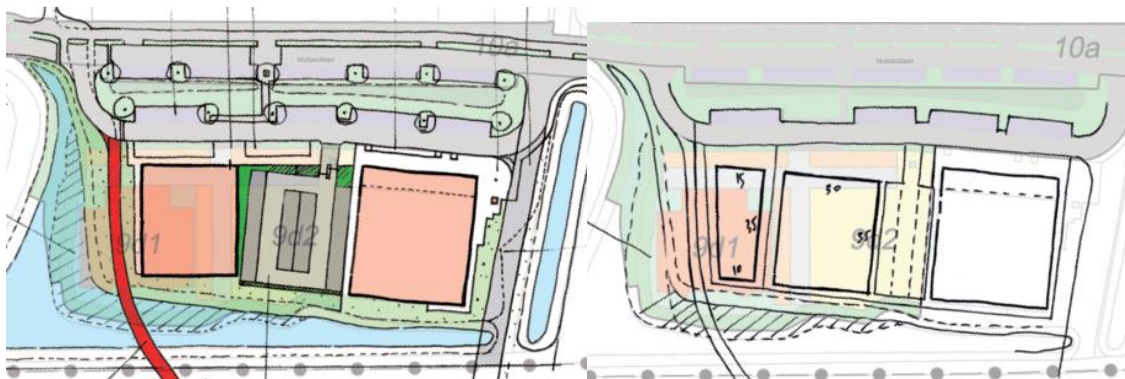
Situatie

De entree van Lanxmeer waar diverse voorzieningen liggen als scholen en zwembad noemen we de 'voorzieningenstrook'. Naast het zwembad ligt een gebied dat in de grondexploitatie is opgedeeld in twee kavels, 9D1 en 9D2. Deze locatie biedt ruimte voor een gebouw dat typologisch aansluit bij het naastliggende zwembad, met een bouwhoogte van maximaal 12m.

De voorzieningenstrook kent op dit moment de bestemming wonen. Wanneer de gemeente en de Schuilplaats het eens worden, dan zal kavel 9D de bestemming 'maatschappelijke functies' krijgen.

Beperkingen voor ontwikkeling kavel 9D2

Met het tot ontwikkeling brengen van de Driehoek is de betekenis van de voorzieningenstrook veranderd. De Driehoek wordt verkeerskundig ontsloten en ruimtelijk verbonden met Lanxmeer, via de (tussengelegen) voorzieningenstrook, met een auto-ontsluiting en een vrijliggend fietspad/noodontsluiting. Daarnaast is nog waterberging te maken voor de nog te realiseren bebouwing en verharding.



Figuur 5. Basisvariant A Schuilplaats met parkeren

Figuur 6. Variant B, Schuilplaats met een woongebouw

Er blijft zodoende naast het perceel voor De Schuilplaats nog maar weinig ruimte over voor een courante ontwikkeling op de ingeklemde kavel 9D2. Daarom gaan we in de grex 2021 in de basisvariant ervan uit dat kavel 9D2 niet ontwikkeld wordt. Ondertussen gaan we verkennen in een variant B of er toch een smal woongebouw is te maken (zie figuren 5 en 6).

Uitgangspunten voor ontwikkeling

De westelijke gevel van de strook ligt in de stadsrand aan de groenblauwe hoofdstructuur. Een representatieve, ongecompliceerde gevel draagt bij aan de beleving van deze stadsrand.

Het open water en groen, alsmede het vrijliggende fietspad naar de Driehoek moet voldoende ruimte krijgen om onderdeel te kunnen zijn van het grotere geheel.

Werfterp Noord en Zuid (kavels 10C en 10E)

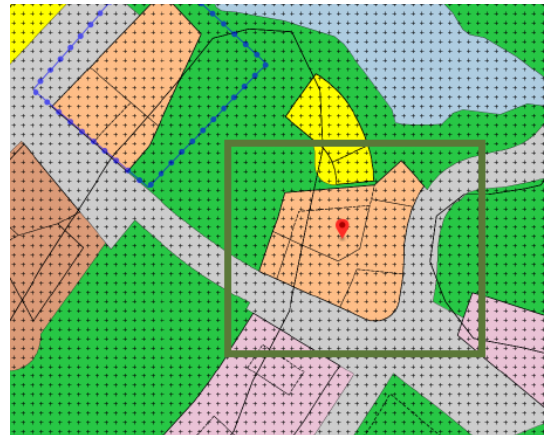
Situatie

De locatie Werfterp betreft een Noord (10C) en Zuid (10E) locatie. Tussen beide in ligt het wijkpark. Werfterp-Noord biedt ruimte aan 8 grondgebonden woningen (tweekappers). Werfterp-Zuid gaat uit van appartementen. Vanwege de moeilijke ligging, de gewenste aansluiting op het wijkpark en het

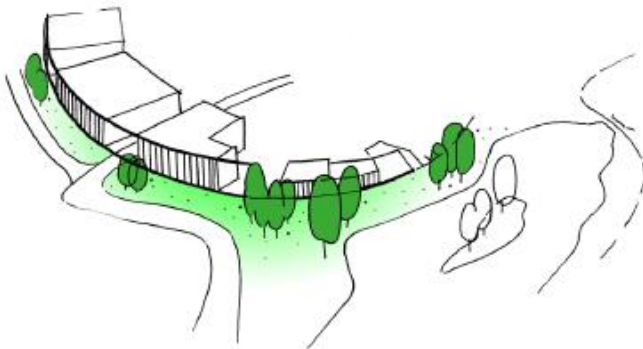
bewonersparkeren dat intern moet worden opgelost, is deze locatie lastiger te ontwikkelen. De eis is daarom dat een ontwikkelaar beide locaties ontwikkelt en gelden kan verevenen.

Uitgangspunten woningbouw

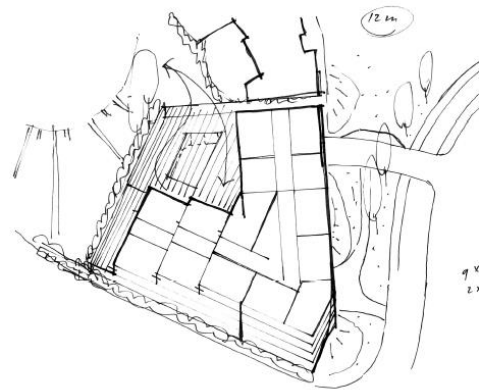
- Werfterp-Noord blijven 8 tweekappers, met een parkeernorm van 2,1 per woning. Deze woningen hebben een eigen oprit met parkeermogelijkheid.
- Werfterp-Zuid zal bestaan uit kleinere appartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens in vooral de middeldure huur, tot 50m². Voor deze appartementen geldt een parkeernorm van 1.
- Het parkeren voor bewoners wordt op eigen terrein opgelost. Het bezoekersparkeren kan worden afgekocht in de openbare ruimte.
- Het maximum aantal te realiseren appartementen wordt begrensd door het maximum aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein is te maken, de stedenbouwkundige context en bestemmingsplan.



Figuur 7. Werfterp-Zuid in bestemmingsplan



Figuur 8. Gebouwen plaatsen in de stadsrand.



Figuur 9. Voorlopige schets Lithos Bouw

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Het gebouw maakt onderdeel uit van de bebouwingswand, die de stadsrand definieert. Dus verplicht bouwen in de doorgaande lijn tussen voorgevel kavel 10 G - Unie-Oost en de naastgelegen onderlandwoningen.
- Horizontale geleiding van de gevel/wand om de stadswand te benadrukken
- Langs Multatulilaan voorgeschreven bouwhoogte 15m plat, in aansluiting op kavel 10 G - Unie-Oost (geen uitstekende hoogteaccenten), overige delen nader te bepalen
- Hoofdentree zijde Multatulilaan
- Entree voor het bewonersparkeren is bij voorkeur aan de zijde Multatulilaan
- De parkeervoorziening is op maaiveld tussen plint en talud (en uit het zicht)
- Multatulilaan groen ingericht met pad voorlangs
- Bezoekersparkeren in een voorziening in de directe omgeving
- Geen privé buitenruimtes op de begane grond grenzend aan het openbaar gebied
- Sterke relatie maken tussen de bebouwing en het achtergelegen wijkpark.
- Er wordt een gezamenlijk mandelig gebied ingericht dat voor alle bewoners uit het gebouw toegankelijk is en aansluit op het park. Het mandelig aan te leggen oppervlakte per woning is

in verhouding tot het type woning, en het mandelige gebied hoeft niet volledig op maaiveld te worden aangelegd.

De huidige functie in het bestemmingsplan voor de werfterp (10C en 10E) is 'gemengd-2'. Wonen valt binnen de mogelijke functies. De verschillende bouwhoogtes die in het bestemmingsplan worden genoemd willen we laten vervallen, zodat een strakke duidelijke stadsrand kan ontstaan.

Kavel Archeologieheuvel (10F)

Situatie

Op kavel 10F werd in de grex van 2020 uitgegaan van 6 twee-onder-een-kapwoningen tegen de rand van de archeologieheuvel, als alternatief programma voor kantoren (figuur 10). Bekend was de moeilijke haalbaarheid in verband met archeologie en vooral geluid, zo direct op de N320. Om te zorgen dat er een meer haalbare ontwikkeling kan ontstaan, is in deze visie een alternatief voorstel bedacht, aansluitend op de visie die in de algemene toelichting is beschreven. Het in de Stadsvisie benoemde kenmerk van Culemborg als proeftuin van Nederland is hier luister bijgezet, door zich in het open groen, verhoogd op een heuvel aan alle voorbijgangers op de provinciale weg met een bijzondere architectonische verschijning te presenteren (figuur 11).



Figuur 10.. Vorig plan tweekappers in de heuvel.



Figuur 11. Nieuw voorstel. patiovilla's op de heuvel

Uitgangspunten woningbouw

- Vanwege geluidsbelasting wordt gedacht aan patiovilla's. De gemeente zal voor dit project een prijsvraag uitschrijven om tot een passend voorstel te komen.
- Het de inzender vrij om hier een ander voorstel te doen dat slim omgaat met de belemmeringen en mogelijkheden.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Moderne architectuur en positionering boven op de heuvel maakt gebouw een markant punt in de groene stadsrand.
- In de bodem worden diverse archeologische resten verwacht. Ontgraven en funderen in de heuvel is daarom ongewenst.
- Iedere woning krijgt eigen parkeerplaatsen aan de voet van de heuvel. Het parkeerveld (max. ca. 30 plekken) wordt verder niet ingericht tenzij dit nodig is voor (het bezoekersparkeren) van de ontwikkelingen in de directe omgeving.



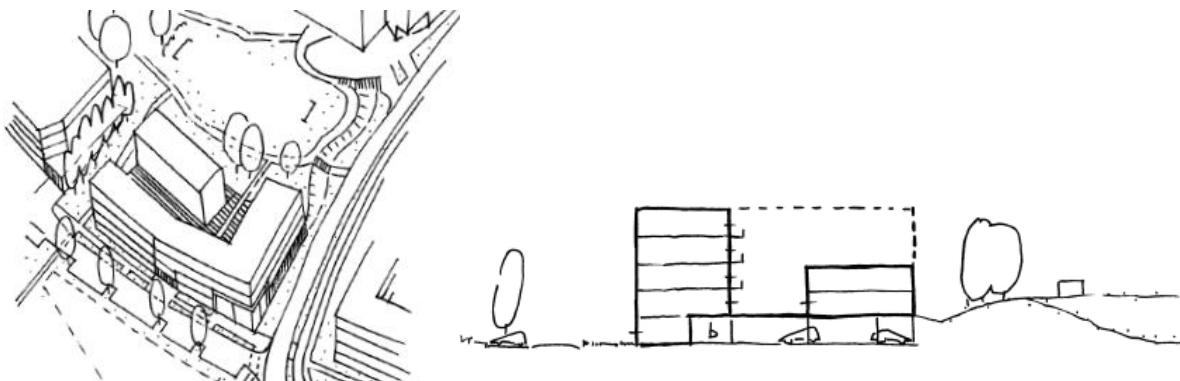
Figuur 12. Impressie van zelfdragend woongebouw

De woonbestemming tégen de heuvel verdwijnt dan zodat het groen kan blijven, en verschuift naar de locatie op de heuvel.

Kavel 10G

Situatie

Kavel 10G ligt naast de Unie in de beoogde stadsrand. Voor kavel 10G werd vorig jaar uitgegaan van 15 appartementen als alternatief programma van de kantorenlocatie. Daarvoor moet de bestemming aangepast worden. Voor de kavel liggen 24 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, die ooit zijn aangelegd toen de raadsvergaderingen in de naastgelegen Unie plaats hadden. Op de kavel moet rekening gehouden worden met archeologie.



Figuur 13. Mogelijke invulling met doorsnede woongebouw op kavel 10G.

Uitgangspunten woningbouw

- Deze kavel is geschikt voor appartementen. Vooralsnog zijn verschillende woningbouwprogramma's mogelijk, waarbij het zwaartepunt zal liggen op betaalbare appartementen. Gezien de grote behoefte aan kleinere appartementen willen we deze meer mogelijk maken.
- Bewonersparkeren moet intern worden opgelost, bezoekersparkeren mag in de openbare ruimte worden afgekocht, mits beschikbaar. Dit zal het werkelijk aantal woningen begrenzen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Het gebouw maakt onderdeel uit van de bebouwingswand, die de stadsrand definieert. Dus verplicht bouwen in de doorgaande lijn tussen voorgevel kavel 10 G - Unie-Oost en de naastgelegen onderlandwoningen.
- Horizontale geleding van de gevel/wand
- Langs Multatulilaan en Guido Gezelleweg voorgeschreven bouwhoogte 15m plat, in aansluiting op de naastgelegen Unie (geen uitstekende hoogteaccenten)
- Hoofdentree op de hoek Multatulilaan, zodat het levendig blijft langs de hoofdroutes.
- Parkeervoorziening op maaiveld tussen plint en talud (en uit het zicht), ontsloten aan de Multatulilaan.

- Woon(werk)eenheden in de plint vanaf Multatulilaan ontsloten Multatulilaan groen ingericht met pad voorlangs, openbaar parkeren aan overzijde
- Geen privé buitenruimtes op de begane grond grenzend aan het openbaar gebied
- Bestaande bomen op/tegen het talud worden waar mogelijk behouden.

6. Participatie en communicatie

De ontwikkelaar stelt een communicatieplan op, waarin hij laat zien hoe hij werkt aan draagvlak in de omgeving en op welke wijze de participatie plaatsvindt. Het communicatieplan (met akkoord van gemeente) is een verplicht onderdeel van de grond-verkoop-overeenkomst. Onderdeel van dat plan is afstemmen met de omgeving, met TOPLA en met Terra Bella.

7. Financiële afspraken

De grondprijs wordt bepaald op basis van het gemeentelijke grondprijzenbeleid.

De gemeente is op grond van de Wro verplicht kosten te verhalen. Omdat de gemeente in Lanxmeer de grond verkoopt, wordt het kostenverhaal in de uiteindelijke grondprijs verrekend. De aard van deze kosten is af te leiden uit de kostensoortenlijst uit de Bro (6.2.4 en 6.2.5) en valt uiteen in navolgende componenten:

- Alle kosten voor aanpassing infrastructuur, zowel bovengronds als ondergronds en aanpassing openbare ruimte die het gevolg zijn van de gewenste woningbouwontwikkeling. –
- Plankosten, conform de plankosten scan. Bij het tekenen van de intentieovereenkomst ontvangt de gemeente een voorschot op de bijdrage plankosten.
- Planschade is voor kosten initiatiefnemer.

Wanneer parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden aangelegd, dan gelden de voorwaarden van het gemeentelijke parkeerbonds (of haar opvolger).

Specifiek voor de ontwikkeling op de Werfterp

- De gestopte zusteronderneming van Lithos Bouw, Metanoia, heeft de plankosten nooit betaald. We eisen dat Lithos Bouw deze overneemt, plus een percentage voor de aanvullende plankosten vanaf het moment van de herstart.
- Lithos Bouw zal kosten moeten afdragen voor het aantal bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte.
- De grondprijzen waren vermeld in de overeenkomst met Metanoia. Lithos Bouw en de gemeente kunnen zich erin vinden om op basis van het toegenomen bouwvolume te komen tot de nieuwe grondprijs. De precieze afspraken hierbinnen zijn onderwerp van de onderhandeling die plaatsvindt voor de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst.

8. Economische uitvoerbaarheid in relatie tot het bestemmingsplan

Als onderbouwing van het bestemmingsplan/omgevingsplan moet (te zijner tijd) de economische uitvoerbaarheid worden aangetoond door de ontwikkelaar. Als er een financieel tekort is op de ontwikkeling, moet dit worden opgelost door de ontwikkelaar. De gemeente heeft hiervoor geen middelen beschikbaar.