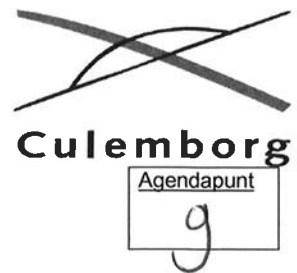


Raadsvoorstel



STELLER E. Stijnen

VERANTWOORDELIJK
PORTEFEUILLEHOUDER C. Stolwijk en H. van Oorschot

DATUM RAADSVERGADERING 3 maart 2016

ONDERWERP Masterplan 2.0 Parijsch en grondexploitatie Parijsch

NAAM PROGRAMMA VOLGENS
PROGRAMMABEGROTING Wonen

BELEIDSPRODUCT/
GEMEENTELIJKE TAAK Parijsch

REGISTRATIENUMMER GEM - 1524956/184

VOORGENOMEN BESLUIT	1. Stelt het masterplan Parijsch, gewijzigd, conform het masterplan 2.0 vast; 2. Stelt het beeldregieplan vast, na afweging van eventuele inspraakreacties; 3. Voorziet de Distelvlinderlaan tussen de laan naar Parijsch en de Zijderupsvlinderlaan van (een) vrijliggend(e) fietspad(en). 4. Op de kruising Laan naar Parijsch en de Distelvlinderlaan een veilige oversteeksituatie te creëren door middel van een rotonde met voorrang voor fietsers. 5. De kruising Laan naar Parijsch, Prijsseweg en Ottersingel zodanig uit te voeren dat de verkeersstromen evenredig, gelijk en transparant kunnen bewegen, door middel van een rotonde. 6. Bekrachtigt de geheimhouding van bijlage 3 GREX Parijsch 7. Maakt haar zienswijze middels bijgesloten reactie over het gemeentelijk deel van de grondexploitatie Parijsch bekend aan de CV Parijsch en neemt kennis van het overige deel van de grondexploitatie. 8. Geeft het college de opdracht om, zodra het resultaat van de GREX dit toelaat, binnen de CV Parijsch in te brengen dat de afdracht aan het fonds stadsuitleg wordt gehandhaafd op het eerder in de structuurvisie vastgelegd bedrag. 9. De CV Parijsch informeert de raad jaarlijks over de voortgang op duurzaamheidsaspecten – waaronder energie – met een specificatie van de energieprestatie (EPL) per deelgebied. Daarnaast wordt gevraagd de raad jaarlijks voor 1 mei te informeren over de maatregelen om huizenbouwers te verleiden en te stimuleren zo energie zuinig mogelijke woningen te bouwen.
KORTE SAMENVATTING VOORSTEL	De opdracht die de nieuwe CV organisatie meekreeg was om een mooie wijk te realiseren, passend binnen de beleidsmatige en budgettaire

	kaders. Het masterplan Parijsch was aan herijking toe. Er ligt een herijkt Masterplan 2.0 en een ontwerp beeldregieplan waar de komende jaren mee kan worden gewerkt. Er ligt een geheel herzien Masterplan Parijsch en een daaraan gekoppelde grondexploitatie. Met deze opzet kan in principe de rest van de planperiode worden gewerkt. Uiteraard zal er jaarlijks worden bezien of het plan nog volstaat, en waar nodig zal het worden aangepast, maar er staat nu een degelijke basis. Het nieuwe masterplan legt de kaders vast voor ontwikkeling en is daarbinnen een richtinggevend document. De ontwikkelingen zijn beter te toetsen dan voorheen het geval was. Reeds bestaande afspraken rondom bestemmingsplan, duurzaamheid, woningbouwprogrammering, e.d. zijn hierin opgenomen. Tevens is bestaand gemeentelijk beleid hierin verwerkt.
--	--

1. AANLEIDING

1. Argumenten voor een nieuw masterplan 2.0

1 Het eerste Masterplan voor Parijsch Zuid was aan verbetering toe

Er is eerder een Masterplan opgesteld door het bureau West 8. Dit plan vormde de basis voor het bestemmingplan Parijsch Zuid. Het Masterplan bleef echter op een groot abstractie niveau, was op enkele onderdelen aan verbetering toe en was eveneens onnodig kostbaar in de uitvoering. Dit geldt bijvoorbeeld voor de verkeers-en waterstructuur.

2.2 De grondexploitatie is één-op-één gelinkt met het masterplan

De grondexploitatie van Parijsch is nu een op een gelinkt met het masterplan Parijsch qua grondgebruik en plangrens. Dit is een grote verbetering ten opzichte van het eerdere masterplan. Het eerdere masterplan was niet één op één gelinkt met de grondexploitatie.

2.3 Het masterplan 2.0 behelst verbeteringen op het gebied van civiele techniek, stedenbouw en verkeer

a) Civiel/Water

Op basis van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en effectief ruimtegebruik is opnieuw gekeken naar de watergangen, oevers, bruggen en duikers. Een sluis bij het inudatiekanaal hoefde bijvoorbeeld ook niet gerealiseerd te worden. Het aantal watergangen kan teruggebracht worden (met behoud van de hoeveelheid aam oppervlakte water), waardoor er minder oevers en bijbehorende taluds nodig zijn. Een nadere analyse van alle oevers en kunstwerken hebben een aanvullende optimalisatie opgeleverd: "bruggen maken waar het moet, duikers maken waar het kan".

b) Stedenbouwkundig

In stedenbouwkundige zin gaat het om ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. De ligging in de Nieuwe Hollandse Waterlinie is zichtbaar in het plan, de relatie met het omliggende landschap is niet alleen visueel maar ook functioneel. De lijnen waarlangs het landschap 'het plan wordt binnengehaald' zijn de dragers van de structuur van de wijk. Het groen-blauwe raamwerk

wordt robuust vormgegeven en ingericht, met voldoende ruimte voor speelplekken en verblijven. De grote waterpartijen centraal in het plan vormen tezamen een informele binnenruimte, van centrum tot aan Lokkershoek en Beaugarde.

c) Verkeer

Ten opzichte van het masterplan van West 8 zijn de voornaamste verschillen te vinden bij de kruising van de Prijsseweg met de Laan naar Parijsch, hier komt de rotonde te vervallen en wordt de weg als voorrangskruising ingericht. Hierdoor vormen de wijkontsluitingswegen, doormiddel van een afbuiging, de doorgaande structuur. Verder wordt voorgesteld om de Distelvlinderlaan als fietsroute aan te wijzen. In het bestemmingsplan is de Distelvlinderlaan, tussen de Laan naar Parijsch en de Zijderupsvlinderlaan opgenomen als een weg met een 30 km/uur regiem. In het concept Masterplan 2.0 wordt dit wegvak aangewezen als fietspad.

2. WETTELIJK OF
BELEIDSKADER
WAT IS HET

VASTGESTELDE
BESTAANDE BELEID EN
WAAR KAN IK DAT
LEZEN?

- RAADSVORSTEL, JAAR
- BELEIDSNOTA, JAAR, PAG.
- BEGROTING, JAAR, PAG.

. Er zijn diverse kaders. Het betreft onder andere:

- Bestemmingsplan Parijsch Zuid (juli 2015 definitief geworden)
- Structuurvisie Culemborg 2030 "aantrekkelijk Culemborg"
- Woonvisie gemeente Culemborg
- Regionaal woonbehoefte onderzoek 2014-2015
- Diverse inhoudelijke kaders op gebied van verkeer, beheer en onderhoud etc.

3. GEDACHTEGANG

de Structuurvisie Culemborg 2030 'Aantrekkelijk Culemborg' zijn de gewenste ontwikkelingen aangegeven voor onder meer wonen, voorzieningen, werken, omgevingskwaliteit en mobiliteit. De visie is gebaseerd op een analyse van de huidige sterke en zwakke punten van Culemborg, het vastgestelde beleid en bestaande projecten. De nadruk ligt op het toevoegen van kwaliteit aan de stad. In de structuurvisie wordt gekozen voor een pragmatische benadering. Dit betekent dat de bestaande woningbouwprojecten worden afgerond. Zoals het in de structuurvisie staat, groeit met die projecten Culemborg nog met zo'n 2.300 woningen. Er is een beheerste groei voorzien en geen noodzaak tot versnelling of uitbreiding van de huidige groei. Parijsch is de afronding van een bestaand woningbouwproject en sluit zodoende aan bij de structuurvisie. De bevolkingsprognose van de Provincie geeft voor de gemeente Culemborg zowel voor bestaande als nieuwe bewoners een toename van kwantitatieve woningbehoefte aan. De wijk Parijsch voorziet mede in deze behoefte. Met Parijsch willen we een stuk aan de stad toevoegen, waar het goed wonen en leven is voor jong en oud. Nu en in de toekomst. Mensen moeten zich er prettig voelen en gebruik maken van de voorzieningen die in de wijk gerealiseerd worden of inmiddels al aanwezig zijn. Verder willen we er voor zorgen dat er ook voor bijzondere bewonersgroepen geschikte huisvesting beschikbaar is.

Het regionale woningbehoefteonderzoek 2014-2015 (WBO) vormt de basis als het gaat om bouwen voor de toekomst. Op basis van bevolkingsprognoses, verhuisbewegingen en woonwensen is en blijft er behoefte in Culemborg aan nieuwe woningen. Parijsch geeft daar voor een belangrijk deel invulling aan. Het woningbouwprogramma Parijsch Zuid maakt onderdeel uit van het totale woningbouwprogramma van de gemeente Culemborg. Dit woningbouwprogramma wordt vastgelegd in de lokale woonvisie en het concept woningbouwprogramma 2015 – 2025.

4. BESTUURLIJKE OVERWEGINGEN

Masterplan

Zoals bekend wordt de wijk Parijsch ontwikkeld door de Commanditaire Vennootschap Parijsch. Het nieuwe masterplan legt de kaders vast voor de ontwikkeling en is daarbinnen een richtinggevend document. Het college heeft naar aanleiding van het masterplan Parijsch 2.0 al een reactie gegeven aan het bestuur van de CV Parijsch die het college van belang acht voor de verdere uitwerking en realisatie van het Masterplan. Het betreft de volgende punten:

- De betekenis van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in het plan volgens afspraken met het Rijk en provincie. Dat geldt met name voor de rand van de wijk langs het inundatiekanaal, de groen-blauwe verbindingen vanuit het buitengebied de wijk in, de beeldkwaliteit van de bebouwing langs de groen-blauwe randen. Verder uitwerking en detaillering moet passen binnen de gemaakte afspraken.
- Bij de ontwikkeling van de deelgebieden groene verbindingen creëren vanuit de woonvelden naar de grotere open ruimtes in de hoofdgroenstructuur zodat de groene, landschappelijke kwaliteiten overal in de wijk dichtbij beleefbaar is.
- Bij een versnelling van de realisatie van de woningbouw en daarmee een verbetering van de grondexploitatie dient een extra kwaliteitsslag gemaakt te worden door middel van realisatie van meer open ruimte en groen
- Nadrukkelijk ruimte bieden / open houden en enthousiasmeren van vernieuwende (ook duurzame) woon concepten (o.a. ook collectief

particulier opdrachtgeverschap, energieneutrale woningen, nul op de meter of energieleverend bouwen).

- Na 4 jaar (of eerder indien nodig) vindt een herijking van het masterplan plaats.

In de GREX is nog budget voor een verdieping van de (fiets)weg opgenomen op de kruising tussen de Distelvlinderlaan en de Laan naar Parijsch. De bedoeling hiervan was om een veilige oversteek te creëren. Echter dat kan ook op andere wijze gerealiseerd worden en aan een verdieping in de weg kleven ook nadelen als onderhoudskosten. Tevens zijn de kosten voor de aanleg van de verdieping hoog (ca € 365.000). In het masterplan is deze verdieping al verdwenen maar in de GREX is deze als reservering opgenomen. Voorgesteld wordt ook in de grondexploitatie deze kostenpost te verwijderen en het positieve financiële resultaat ten gunste te brengen van extra groen en ruimte voor spelen in het zogenaamde Linieveld. De partner in de CV Parijsch heeft aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben.

Beeldregieplan

Het ontwerp beeldregieplan zijn randvoorwaarden opgenomen voor de architectonische invulling en inrichting van Parijsch Zuid. Het ontwerp plan stelt de kaders vast waarbinnen bebouwing en de inrichting gerealiseerd moet worden. Deze kaders zijn nodig om de gewenste kwaliteit te realiseren. Tegelijkertijd levert het beeldregieplan inspiratie aan iedereen die bij het verdere ontwerp en ontwikkelingsproces betrokken is.

Samengevat heeft het beeldregieplan de volgende functies:

- a) het geeft het kader aan waaraan het kwaliteitsteam (gemeente, CV Parijsch, ODR, stedenbouwkundige supervisor en een vertegenwoordiger van welstand) de plannen in het voortraject toetst en de welstandscommissie de plannen toetst bij vergunningaanvraag.
- b) het formuleert op hoofdlijnen de beeldkwaliteitsambities voor de inrichting van de openbare ruimte, als basis voor een nader op te stellen inrichtingsplan.
- c) het vervangt voor de ontwikkeling van Parijsch Zuid de algemene welstandsnota.

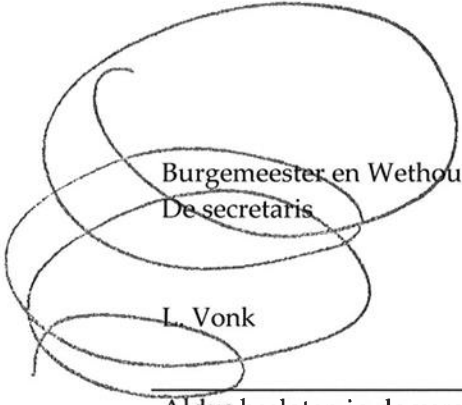
Vaak wordt een beeldregieplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan voor inspraak ter visie gelegd. Het bestemmingsplan is in juli 2015 onherroepelijk geworden. Ten tijde van het raadsbesluit voor vaststelling van het bestemmingsplan was nog geen beeldregieplan voorhanden. Het nieuwe Masterplan is een herijking in de lijn van het oude masterplan van West8 én volgt nadrukkelijk het bestemmingsplan. Omdat het Beeldregieplan volledig nieuw is, en een formeel toetsingskader wordt, wordt dit document vrijgegeven voor inspraak gedurende vier weken voor vaststelling door de gemeenteraad

NIET OVERNEEMT?	Dan ontbreekt er een document dat richting geeft aan de ontwikkeling van Parijsch.
6. COMMUNICATIE	
7. PLANNING EN CONTROL (MUTATIES OP DE PROGRAMMABEGROTING)	In een concept reactie is een oordeel gegeven over het gemeentelijk deel van de grondexploitatie Parijsch waarbij ingegaan wordt op de bijdrage aan het fonds stadsuitleg, de financiering van de CV Parijsch en de verantwoording.
	De raad wordt jaarlijks via een themaraad geïnformeerd over de voortgang van de planontwikkeling in Culemborg (ook voor Parijsch)
7A. <u>WAT WILLEN WE BEREIKEN MET DIT VOORSTEL?</u> • WAT IS HET BEOOGDE EFFECT EN HOE METEN WE DAT EFFECT? • WELKE PRESTATIES GAAT DE GEMEENTE LEVEREN EN HOE METEN WE DAT? • WANNEER GAAN WE WAT DOEN (PER JAAR UITGESPLITST)? • WELK BELEID MET BIJBEHOORENDE PRESTATIES VERVALT?	Met Parijsch willen we een stuk aan de stad toevoegen, waar het goed wonen en leven is voor jong en oud. Nu en in de toekomst. Mensen moeten zich er prettig voelen en gebruik maken van de voorzieningen die in de wijk gerealiseerd worden of inmiddels al aanwezig zijn. Verder willen we er voor zorgen dat er ook voor bijzondere bewonersgroepen geschikte huisvesting beschikbaar is. Zoals ook aangegeven in de woonvisie van de gemeente en het woningbouwprogramma is er binnen Culemborg behoefte aan aanpasbare en zorggeschikte woningen, duurzame woningen, woningen in het segment > € 350.000,- en woningen voor jonge gezinnen (en deels senioren). Hierbij valt ook te denken aan woningen voor eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens.
7B. <u>WAT ZIJN DE KOSTEN BIJ DIT VOORSTEL (PER JAAR UITGESPLITST)?</u> • ZIJN ER HOGERE KOSTEN VERBODEN AAN DIT VOORSTEL IN VERGELIJKING MET HET BESTAANDE BUDGET? ZO JA, HOE WORDT DIT FINANCIEEL AFGEDEKT? • WELK HUIDIG BUDGET VERVALT? • WORDT VOOR DEZE KOSTEN EEN RESERVE OF VOORZIENING AANGEWEND EN KAN DE RAAD VRIJ OVER DEZE RESERVE OF VOORZIENING BESCHIKKEN? • HOE ZIET HET VERLOOP VAN DEZE RESERVE OF VOORZIENING ERUIT BIJ DEZE NIEUWE AANWENDING?	Voor de grondexploitatie wordt verwezen naar de grondexploitatie van Parijsch (vertrouwelijk)
7C. <u>WAT IS DE TIJDSPLANNING VOOR DE REALISATIE VAN DIT VOORSTEL?</u>	De wijk Parijsch kent een tijdshorizon tot 2028. Een herijking van het masterplan is gepland na 4 jaar.(of eerder indien nodig).
7D. <u>WELKE FINANCIËLE EN ANDERE RISICO'S KENT HET VOORSTEL?</u>	Zie de GREX Parijsch (vertrouwelijk)

BIJLAGEN

1. Masterplan 2.0 Parijsch
2. Ontwerp-beeldregieplan
3. GREX Parijsch 2015 (Vertrouwelijk)
4. Concept oordeel raad over gemeentelijke deel grondexploitatie

ACHTERLIGGENDE STUKKEN



Burgemeester en Wethouders van Culemborg

De secretaris

L. Vonk

De burgemeester



R. van Schelven

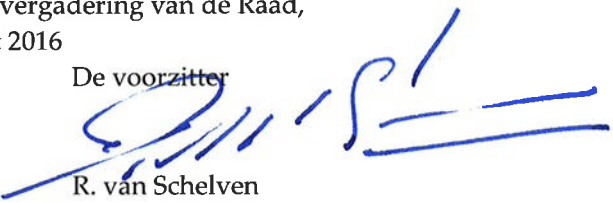
Aldus besloten in de vergadering van de Raad,
gehouden op 3 maart 2016

De griffier



P.J. Peters

De voorzitter



R. van Schelven

