

# Participatieplan Jan van Riebeeckstraat Culemborg - definitiefase

Conceptversie 2 – 14 juni 2024

Besluit van het college van B&W: *datum*

*Dit participatieplan is in de initiatieffase door KleurrijkWonen en Wonium Kwartier opgesteld. Met het door het college van B&W vaststellen van dit plan is vastgelegd op welke wijze de participatie wordt vormgegeven. Het plan is in overleg met de gemeente Culemborg opgesteld en is een bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst. Tijdens de voorbereidings- en realisatiefase wordt dit participatieplan aangevuld. In dit participatieplan zijn ook de afspraken over de taakverdeling tussen KleurrijkWonen, Wonium Kwartier en de gemeente Culemborg beschreven. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt bij de initiatiefnemers.*

## 1. Het project

Aan de Jan van Riebeeckstraat 9A ligt een perceel dat eigendom is van de gemeente Culemborg (op onderstaande foto in blauw) en van KleurrijkWonen (op foto in rood). Het plangebied heeft een grootte van ca 1 ha (10.620 m<sup>2</sup>). Vanaf 2010 is een poging gedaan om dit perceel tot planontwikkeling te brengen. Het Bestemmingsplan dat hiervoor was opgesteld, is in 2013 door de Raad van State vernietigd.



In 2020 zijn de gemeente en KleurrijkWonen opnieuw gaan onderzoeken om deze locatie te ontwikkelen. Daarbij is de CPO Wonium Kwartier (Collectief Particulier Ondernemerschap) aangehaakt. Wonium Kwartier richt zich op de realisatie van betaalbare koopwoningen voor starters in Culemborg.

Op 20 april 2022 hebben de gemeente Culemborg, KleurrijkWonen en Wonium Kwartier een intentieovereenkomst afgesloten. Hierin is afgesproken dat er een haalbaarheidsstudie opgestart wordt. LAP landscape urban design en USE architects zijn aangetrokken om het stedenbouwkundig- en het schetsontwerp op te stellen. Daarbij is onderzocht of het mogelijk is betaalbare starters eengezinswoningen voor Wonium en sociale huurappartementen voor KleurrijkWonen te realiseren. Op 15 februari 2024 is het haalbaarheidsonderzoek afgerond met het voorstel om 20 eengezinswoningen voor Wonium Kwartier en 27 appartementen voor KleurrijkWonen te realiseren. De volgende stap is om een samenwerkingsovereenkomst op te stellen. In juni 2024 heeft bureau SRO de opdracht gekregen om te starten met de onderzoeken die horen bij de buitenplanse (gefaseerde) buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA).

## 2. Samenwerkingspartners

De initiatiefnemers willen bij de Jan van Riebeecklokatie woningen ontwikkelen. KleurrijkWonen wil 2-kamer appartementen voor starters en 3-kamer appartementen voor kleine huishoudens realiseren. Zo geeft zij invulling aan de prestatieafspraken uit 2018. Daarin is vastgelegd dat er tot 2025 netto 150 sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

Wonium Kwartier zet zich sinds 2019 in voor de realisatie van betaalbare koop eengezinswoningen. Er is een tekort aan betaalbare woningen voor jonge starters die graag in Culemborg willen blijven wonen.

Gemeente Culemborg is nu eigenaar van de meeste gronden en blijft eigenaar van de gronden die tot het openbaar gebied gaan horen. De gemeente gaat de grondexploitatie voeren (bouwrijp, woonrijp, parkeren, inrichting openbaar gebied).

## 3. Rolverdeling gemeente Culemborg – KleurrijkWonen – Wonium Kwartier

Het plangebied is opgedeeld in drie deelgebieden:



KleurrijkWonen en Wonium Kwartier zijn eerste aanspreekpunt voor deelgebied 1. Hier worden de woningen en parkeerplaatsen gerealiseerd. De gemeente Culemborg legt de openbare ruimte en parkeerplaatsen aan.

De gemeente (afdeling Verkeer) is aanspreekpunt voor deelgebied 2. Dit betreft o.a. de herinrichting van de Jan van Riebeeckstraat naar een fietsstraat, de realisatie van extra parkeerplaatsen bij Bolderburen, de Kiss&Ride voor basisschool Blink.

Alle partijen zijn aanspreekpunt voor deelgebied 3. De kosten voor de herinrichting van de molenbiotoop en de wadi worden opgebracht door KleurrijkWonen en Wonium Kwartier, de uitvoering gebeurt in opdracht van de gemeente. Dit deelgebied is bij uitstek een gebied waar inspraak van omwonenden vorm kan krijgen.

De fietsstraat langs de Jan van Riebeeckstraat is onderdeel van een groter fietsstraat traject van de binnenstad naar de wijk Parijsch. De gemeente verzorgt de communicatie over dit deel van de fietsstraat gedurende het project. Daarnaast loopt er een communicatietraject voor de grotere fietsstraat. Deze wordt separaat opgepakt.

De communicatie over deelgebied 1 en 3 pakken partijen gezamenlijk op.

De kosten van het doorlopen van de RO procedure worden naar rato verdeeld tussen Wonium Kwartier en KleurrijkWonen. De kosten die toe te schrijven zijn aan de aanpassingen van deelgebied 2 (fietsstraat, Kiss&Ride Blinkschool, verkeersonderzoek) zijn voor de gemeente.



#### 4. Doelstellingen participatie

Het in 2013 door de Raad van State vernietigingsbesluit op de toenmalige woningbouwplannen maakt dat de relatie en de communicatie tussen partijen en omwonenden extra aandacht behoeft. Het is belangrijk om de plannen tijdig te presenteren, op een moment dat er nog ruimte is voor de inbreng van ideeën. De input van omwonenden is daarom met name belangrijk betreffende de thema's:

- Verkeer en veiligheid (met name deelgebied 2)
- Invulling openbare ruimte (groen) (alle deelgebieden, maar met name deelgebied 3)
- Parkeren (deelgebied 1)

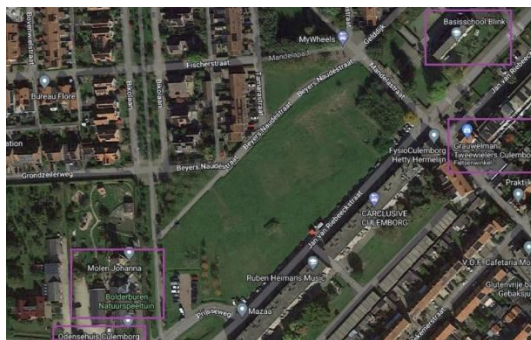
#### 5. Belanghebbenden

Er zijn verschillende belanghebbenden:

- Direct omwonenden, verenigd in bewonersplatform Jan van Riebeeck:
  - o Jan van Riebeeckstraat 1 – 7, 2 – 174 en Otto van Reesweg 23
  - o De Kaapstraat 1 en 1a
  - o Landzichtweg 1, 2 en 2a
  - o Tamarastraat 23 – 61 en 22 - 32
  - o Bewoners Mophosostraat 20 – 44 en 21 - 33
  - o Bikolaan 32 – 36 en 63 – 71



- Nabijgelegen instanties/bedrijven:
  - o Molenaar Johanna molen
  - o Bolderburen met Odensehuis, natuurtuin en BSO (Prijsseweg 1)
  - o Basisschool Blink en Kinderhuis De Fuut (Jan van Riebeeckstraat 9)



- Overig belanghebbenden:
  - o Milieu Advies Raad: zet zich in voor de kwaliteit van het leefmilieu in Culemborg.
  - o Huurders Belangenvereniging Culemborg (HBV): behartigt de belangen van de huurders in Culemborg en wordt betrokken bij plannen van KleurrijkWonen.

- Gelders Genootschap: zet zich in voor de bevordering van de schoonheid van stad en land, staat voor integrale kwaliteitsborging van de publieke ruimte en het erfgoed.
- Natuur en Milieu Gelderland: zet zich in voor behoud van natuur en landschap.
- Het Kontakt – Culemborgse Courant: informeert over Culemborgs nieuws.
- Fietzersbond Culemborg
- WACC – Wonen advies commissie Culemborg: adviseert KleurrijkWonen vanuit consumentenperspectief.

## 6. Middelen

### Omwonenden

We houden omwonenden op de hoogte met (nieuws)brieven en inloopbijeenkomsten:

- *Eerst inloopbijeenkomst voor omwonenden - 16 mei 2022*

Aanwezig: gemeente Culemborg, KleurrijkWonen, Wonium Kwartier, LAP landscape & urban design, USE architecten, omwonenden.

Op deze avond is het concept nota van uitgangspunten (CNvU) voorgelegd aan de aanwezigen. Dit gebeurde in aan aantal rondes met verschillende thematafels. Alle aanwezigen hadden de kans om hun zegje te doen. Ideeën, zorgen en opmerkingen zijn verzameld. Met name de verkeersveiligheid was een thema waar veel omwonenden iets over te zeggen hadden.

Vanuit deze eerste inloop is de Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgezet. Mede hierop is de financiële haalbaarheid van het plan gebaseerd.

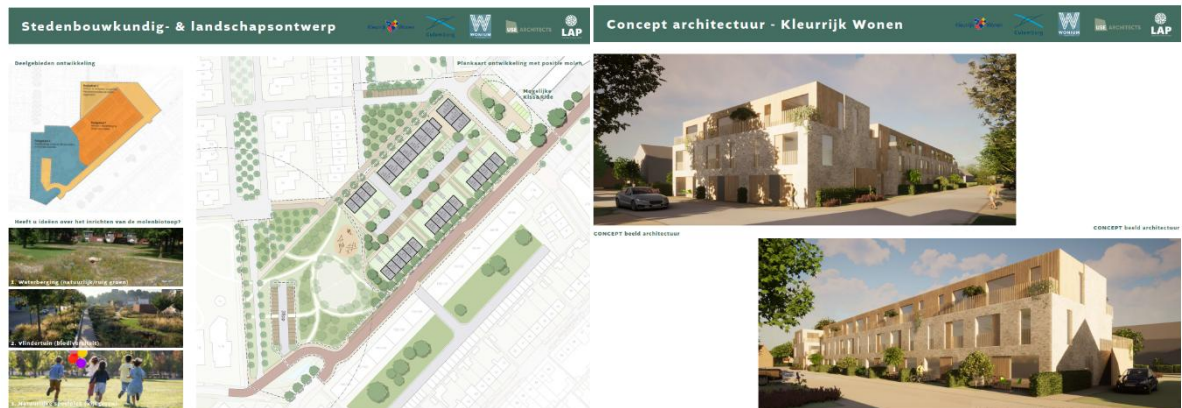


- *Informele inloopbijeenkomst - 27 maart 2024*

Aanwezig: gemeente Culemborg, Wonium Kwartier, KleurrijkWonen, USE architecten en LAP landscape & urban design, omwonenden, Fietzersbond.

De plannen zijn deze avond op meerdere borden gepresenteerd. De bezoekers werden uitgenodigd hun input te leveren in een persoonlijk en ongedwongen gesprek. Er was een bijzonder hoge opkomst van omwonenden en belangstellenden. De gemeente kreeg veel vragen over het voorstel van de fietsstraat aan de Jan van

Riebeeckstraat en de oplossingen die zij bedacht heeft voor de bestaande problemen rondom bereikbaarheid en verkeersdrukte. De plannen van KleurrijkWonen en Wonium Kwartier werden over het algemeen positief ontvangen. KleurrijkWonen kreeg vragen van enkele burens die de voorgestelde appartementen massief en erg dichtbij vinden. Alle opmerkingen zijn genoteerd en verwerkt in een overzicht. Er wordt gekeken welke ideeën bruikbaar zijn en welke niet, bij de laatste wordt dit gemotiveerd.



- *Eerst formele informatiebijeenkomst – n.t.b. 2024*  
KleurrijkWonen, Wonium Kwartier en gemeente Culemborg presenteren een overzicht van de opmerkingen die gemaakt zijn op de informele inloop. Zij geven aan wat zij met de opmerkingen gaan doen. Ook bureau SRO is aanwezig. Zij coördineert de BOPA (buitenplanse omgevingsactiviteit) en de bijbehorende onderzoeken. SRO verzorgt een toelichting op de RO (ruimtelijke ordening) procedure.

We houden daarnaast contact met vertegenwoordigers van omwonenden over de planontwikkeling. Dit betreft het bewonersplatform Jan van Riebeeckstraat en/of VvE Jan van Riebeeckstraat en bewoners Grondzeilerweg.

### Bedrijven

Met de omliggende bedrijven zijn verschillende gesprekken gevoerd over de plannen. De molenaar van de Johanna molen is één van de belangrijkste belanghebbenden. De woningbouw en eventueel toevoeging van bomen kunnen invloed hebben op zijn windvang. Deze mag echter niet afnemen. Uit een eerste studie bleek dat de woningbouw het beste aan de randen van het plangebied gerealiseerd kan worden. Dit is meegenomen in de planvorming. Nauw contact met de molenaar blijft belangrijk. Een nader onderzoek op de invloed van de plannen op de windvang wordt uitgewerkt als de schetsplannen verder uitgewerkt zijn. De molenaar heeft aangegeven zelf ook een bureau in te schakelen om dit onderzoek te bevestigen.

De Bolderburen zijn onze burens. Zij hebben belang bij voldoende parkeerplaatsen. De huidige parkeerplaats tegenover de Bolderburen wordt uitgebreid in de plannen. Basisschool Blink is een andere buur. Directie heeft aangegeven in mindere mate belang te hebben bij de ontwikkelingen. Zij zijn met name geïnteresseerd in de aanleg van de Kiss&Ride zodat hun kinderen veilig bij school afgezet kunnen worden. Deze opgave ligt bij de gemeente. KleurrijkWonen en Wonium Kwartier onderhouden contact met de directie over de planontwikkeling.

### Overig

De Fietzersbond was aanwezig op de informele bijeenkomst. Zij hebben vragen gesteld die meegenomen worden.



De Culemborgse krant ontvangt vanaf het moment dat de formele procedure start een uitnodiging of een persbericht.

De omwonenden hebben zich georganiseerd in het bewonersplatform. Dit zijn merendeels dezelfde bewoners als degenen die in 2013 succesvol bezwaar indienden. De eerste gesprekken hebben plaatsgevonden. Wij houden gedurende het verdere proces contact met hen. Voor hen is verkeersveiligheid het belangrijkste thema.

#### Website

Wonium Kwartier heeft een eigen website. Hierop zijn alle nieuwswaardigheden van het project terug te vinden. KleurrijkWonen en de gemeente Culemborg maken een projectpagina aan op hun eigen website zodra de omgevingsdialoog start. Hierop is algemene informatie en zijn de nieuwsbrieven over het project terug te vinden.

### **7. Voorlopige planning**

Q1-2024 haalbaarheid afgerond

Q2-2024 start omgevingsdialoog en omgevingsplan (BP)

Q4-2024 vaststelling omgevingsplan

Q2-2025 start bouw

### **8. Logboek per fase van het project**

<b>Nr</b>	<b>Mijlpaal</b>	<b>Doelgroep*</b>	<b>Middel</b>	<b>Datum</b>
1	Start planvorming	Omwonenden en belanghebbenden	Bewonersbrief 1	Maart 2022
2	Start informele participatie	Omwonenden en belanghebbenden	Inloopbijeenkomst	Mei 2022
3	Verslag inloopbijeenkomst	Omwonenden	Nieuwsbrief 2	Juli 2022
4	Nota van Uitgangspunten	Omwonenden	Nieuwsbrief 3	Nov 2022
5	Stand van zaken planvorming	Omwonenden	Nieuwsbrief 4	April 2023
6	Presentatie Schetsontwerp 1	Omwonenden en belanghebbenden	Inloopbijeenkomst	Maart 2024
7	Presentatie Schetsontwerp 2	Omwonenden en belanghebbenden	Inloopbijeenkomst	Juli 2024
8				
9				
10				
11				