Gemeente Culemborg
Postbus 136
4100 AC Culemborg
Team Ruimtelijke ontwikkeling

Datum: 29 november 2024
Kenmerk: GZDGCB/1692385
Betreft: Reactie op beoordeling intaketafel realisatie 12 woningen in de Dahliastraat

Geachte heer/mevrouw,

Op 24 september 2024 hebben wij een initiatief ingediend voor de ontwikkeling van 6 grondgebonden woningen aan de Dahliastraat 56a en 6 maisonnettes aan de Dahliastraat 68 ter behandeling op de Intaketafel.

Op 5 november 2024 hebben wij een beoordeling op het ingediende verzoek ontvangen. In deze beoordeling is er door de gemeente Culemborg geconcludeerd dat het initiatief wenselijk is en zijn een aantal aandachtspunten meegegeven voor de verder uitwerking van het initiatief.

Middels deze brief willen wij voor zover mogelijk reageren op de meegegeven aandachtspunten.

Participatie
"Voor de uitvoering van uw plan dient u participatie uit te voeren in de omgeving. Uw directe buren zullen in elk geval betrokken moeten worden bij de planontwikkeling. Zij moeten in de gelegenheid worden gesteld om hun mening over uw voornemen te uiten en u dient op uw beurt te laten zien hoe u met eventuele suggesties van hun kant rekening hebt gehouden. Uw plan zal hierop worden getoetst."

In het document 20240924 Intaketafel Culemborg – Dahliastraat 56a en 68, onderdeel van de indiening ter behandeling op de intaketafel is onder paragraaf 1.3 het proces tot dusver omschreven. Hierin wordt ingegaan op de vier participatiebijeenkomsten die reeds hebben plaatsgevonden. Waarbij er ook is aangegeven aan welke aandachtspunten die wij hebben meegekregen uit de omgeving rekening mee hebben gehouden.

Wonen
"Uw plan dient aan te sluiten op de uitgangspunten in de Woonvisie/Volkshuisvestingsprogramma Culemborg 2023. Daarin staat opgenomen aan welke differentiatie uw bouwplan dient te voldoen en welke eisen er in het kader van toegankelijkheid gesteld worden bij de realisatie van meergezinswoningen. In de intaketafel hebben we het bouwprogramma niet inhoudelijk beoordeeld dit gebeurd op de omgevingstafel."

De voorgenomen ontwikkeling huisvest een kleinschalig woonprogramma met in het plangebied de bloementuin (Dahliastraat 56a) 6 grondgebonden woningen met 2 lagen en een plat dak en in het plangebied de bloementuin (Dahliastraat 56a) en in het plangebied de fabriek (Dahliastraat 68) 6 maisonnettes. Laten we vooropstellen dat we ons procedureel gezien nog in het beginstadium van de ontwikkeling bevinden. Op dit moment zijn wij voornemens de woningen aan te bieden in de koopsector. Wij zijn van mening (mede door aandachtspunten uit de participatie) dat dit gebied niet geschikt is voor een dicht woonprogramma, die wel nodig is om te kunnen voldoen aan de

bezoekadres
Kerkstraat 87
3764 CS Soest

contact
+31 (0)35 888 55 69
info@rv-o.nl

differentiatie eis uit de actualisatie Woonvisie Culemborg oktober 2023. Echter willen wij in de verdere uitwerking van de ontwikkeling onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om te kunnen voldoen aan de uitgangspunten uit de woonvisie.

Parkeren
"Uw bouwplan dient aan het parkeerbeleid van de gemeente Culemborg te voldoen. De nieuwe parkeerbehoefte dient u zelf op te lossen. Bij uw aanvraag zult u aan moeten geven op welke manier, zonder dat de druk op de bestaande parkeervoorzieningen toeneemt, de parkeerbehoefte opgelost wordt. Ook dient u rekening te houden met inpandig fiets parkeren."

In het document 20240924 Intaketafel Culemborg – Dahliastraat 56a en 68, onderdeel van de indiening ter behandeling op de intaketafel is onder paragraaf 3.3.2 de parkeerbehoefte uitgewerkt:

Omschrijving	**aanduiding Parkeernota**	**aantal**	**norm**	**Totaal**
6 grondgebonden woningen	koop, tussen/hoek	6	1,9	11,4
6 maisonnette woningen	koop, tussen/hoek	6	1,9	11,4
				22,8

In de toekomstige situatie worden er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de parkeerbehoefte opgelost wordt op eigen terrein.

In de verdere uitwerking van de ontwikkelingen zullen wij rekening houden met het inpandig parkeren van fietsen, conform de fietsparkeernormen uit de Nota parkeernormen 2020-2025.

Klimaatadaptatie
"We werken aan een klimaatbestendige stad. Dat gaat zowel om maatregelen om de gevolgen van extreme regenval, als perioden van hitte te kunnen opvangen. U dient in uw plan aan te geven welke voorzieningen u gaat treffen om ook uw bijdrage hieraan te leveren."

In het document 20240924 Intaketafel Culemborg – Dahliastraat 56a en 68, onderdeel van de indiening ter behandeling op de intaketafel is onder paragraaf 3.7 wordt in beginsel ingegaan op het milieuaspect water: In voorliggend geval is het projectgebied in de huidige situatie al nagenoeg volledig verhard. Er zal als gevolg van de ontwikkeling dan ook geen significante toename aan verharding plaats. Bij het herinrichten van het projectgebied kan meer ruimte voor groen gecreëerd worden.

In de verdere uitwerking van de ontwikkelingen zal er een waterhuishoudkundige verkenning/onderbouwing worden opgesteld waarin we de benodigde bergingscapaciteit op een passende manier verwerken in het plan. Daarnaast zal er ook qua materialisatie meewerken aan klimaatbestendige stad, door in ieder geval half verharding toe te passen bij de parkeerplaatsen. Overige maatregelen die bij kunnen dragen aan een klimaatbestendige stad zullen nader onderzocht worden.

Bouwactiviteiten
"Gedurende het realiseren van het initiatief dient de overlast voor de omgeving beperkt te blijven. Gezien de locatie zal dit de nodige inzet van uw zijde vragen. Een uitgewerkt plan met betrekking tot de bouwplaats en de aan- en afvoer van materialen zal onderdeel van een aanvraag moeten zijn."

De Bloemenbuurt is een erg dichtbebouwde wijk met smalle straten. Voor aanvang van de daadwerkelijke sloop- en bouwwerkzaamheden zal er een bouwveiligheidsplan opgesteld worden. Waarin onder meer wordt ingegaan op de aan- en afvoer van de materialen.

Vervolgstappen
Wij willen graag verder met het door ons voorgestelde initiatief. Wij zouden dan ook graag met een casemanager dit initiatief naar de omgevingstafel brengen. Wij zijn van mening dat het dossier inmiddels ver genoeg is voor een behandeling op de omgevingstafel.

Ik vertrouw erop u vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt contact opnemen middels onderstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,

RV&O, [redacted], [redacted] en [redacted]
Bladt Wonen, [redacted]

bezoekadres
Kerkstraat 87
3764 CS Soest

contact
+31 (0)35 888 55 69
info@rv-o.nl