

Rademaker vastgoed ontwikkeling
t.a.v.: de heer [REDACTED]
Kerkstraat 87
3764 CS Soest

Uw kenmerk
Uw brief van
Ons kenmerk GZDGCB/1692385
ODR kenmerk 2412458
Verzenddatum 5 november 2024

Contactpersoon [REDACTED]
Telefoonnummer +31345477700
Team Ruimtelijke ontwikkeling

Onderwerp: realisatie 12 woningen in de Dahliastraat

Geachte heer [REDACTED]

Onlangs heeft u uw idee voor een initiatief bij ons ingediend. Met veel belangstelling hebben wij naar uw idee gekeken. Op dinsdag 14 oktober 2024 is uw initiatief besproken op de gemeentelijke intaketafel. Via deze weg willen we u onze reactie geven en u uitleggen hoe het vervolgproces eruit ziet.

In het verleden heeft u al verscheidene gesprekken met de gemeente gevoerd over uw initiatief en bent u al meermaals aan de slag gegaan met participatie. In de tussentijd is het ruimtelijke proces bij de gemeente Culemborg aangepast en dient een nieuw initiatief wat niet past binnen de ruimtelijke regels eerst beoordeeld te worden door de intaketafel. Om deze reden is de volgorde in uw initiatief afwijkend ten opzicht van nieuwere initiatieven.

Reactie van de Intaketafel

De gemeente ziet mogelijkheden voor het realiseren van woningen op het perceel van de voormalige tuincentrum aan de Dahliastraat. Het toevoegen van woningen op deze locatie past binnen de visie van de gemeente. Als gemeente geven wij vast een aantal aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking van uw initiatief. Hieronder zijn deze aandachtspunten benoemd.

Gemeente Culemborg

Ridderstraat 250

Postbus 136

4100 AC Culemborg

tel 0345 477 700

fax 0345 477 950

info@culemborg.nl

www.culemborg.nl

bank BNG 28.50.01.728

Aandachtspunten

Wij adviseren u het plan aan te passen waarbij u rekening houdt met onderstaande aandachtspunten. Dit verhoogt de kans op positieve reacties op de omgevingstafel en de verdere besluitvorming over uw initiatief.

In uw plan stelt u voor 12 appartementen te realiseren. Bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven houden wij nadrukkelijk rekening met de beeldkwaliteit van de straat. In de uitwerking van uw plan dient u rekening te houden met de leefbaarheid en beeldkwaliteit van uw pand naar de omgeving.

Participatie

Voor de uitvoering van uw plan dient u participatie uit te voeren in de omgeving. Uw directe burens 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.

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.

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.

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.

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.

Vervolgstappen

Graag worden we geïnformeerd als u verder gaat met uw initiatief. Om kenbaar te maken dat u doorgaat met uw initiatief kunt u een mail sturen naar RO@Culemborg.nl. Op het moment dat u ons geïnformeerd heeft over het vervolg, en over wat u gaat doen met bovenstaande opmerkingen, dan komt uw initiatief op een wachtlijst. Helaas moeten u er rekening mee houden dat er binnen de gemeente op dit moment niet voldoende capaciteit beschikbaar is om alle aanvragen te behandelen. We informeren u dan wanneer we een casemanager voor u beschikbaar hebben.

Nadat u heeft aangegeven verder te gaan met uw initiatief en aan u een casemanager is toegewezen, brengt uw samen met uw casemanager uw plan naar de omgevingstafel. Daar bespreekt u uw plan met de verschillende betrokken adviseurs van de gemeente. Hier zullen mogelijk nieuwe aandachtspunten aan de orde komen. U zult een oplossing voor die aandachtspunten moeten vinden. Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat een positief oordeel in deze fase (intaketafel) geen garantie is dat we in het vervolgproces tot een haalbaar plan komen.

Overige randvoorwaarden

De gemeente maakt kosten voor behandeling van uw initiatief. Als u verder gaat met de ontwikkeling, dan verhaalt de gemeente deze kosten op u. De casemanager stelt een overeenkomst op voor dit kostenverhaal. Ook maken we daarin afspraken over eventuele planschade en andere randvoorwaarden.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Culemborg
Namens hen

Dhr. 

voorzitter intaketafel gemeente Culemborg

Omdat de goedkeuring voor deze brief digitaal is afgehandeld, ontbreekt een met de pen gezette handtekening.