

COLLEGEVOORSTEL



Registratienr.	GZDGCB1660280/2161168	Datum	19 augustus 2025
Portefeuillehouder	M. Wichgers	Behandeld door	
Overlegd met	Planeconoom	Team	Ruimtelijke ontwikkeling
Teamleider akkoord	Ja	Datum	9 september 2025
Financieel adviseur akkoord	Ja	Collegevergadering	
Begrotingswijziging	Nee		
Collegevoorstel openbaar Ja/Nee	Ja		
Indien nee, reden invullen			
Bijlagen openbaar Ja/Nee	Nee		
Indien nee, reden invullen	Het belang van openbaarheid weegt, op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b Woo, niet op tegen de economisch of financiële belangen van de gemeente voor wat betreft de bijlagen.		
Bijlagen	1. GEHEIM Intentieovereenkomst (GZDGCB1660280/2161182) 2. GEHEIM Situatiekening bestaande situatie d.d. 19 augustus 2025 (GZDGCB1660280/2161169) 3. GEHEIM Kadastrale kaart Culemborg B 1507 (GZDGCB1660280/2161175) 4. GEHEIM Eigendomsinformatie Culemborg B 1507 (GZDGCB1660280/2161176) 5. GEHEIM Eigendomsinformatie Culemborg B 1583 (GZDGCB1660280/2161177) 6. GEHEIM Eigendomsinformatie Culemborg B 2673 (GZDGCB1660280/2161178)		

Onderwerp

Intentieovereenkomst Dahliastraat 56a & 68, Culemborg

Samenvatting

Er is een initiatief om aan de Dahliastraat 56a & 68 12 grondgebonden woningen te realiseren. In artikel 16.36 Omgevingswet wordt de mogelijkheid beschreven voor gemeenten om kosten voor planontwikkelingen, (zoals plankosten, kosten van inrichting openbare ruimte) te verhalen op de initiatiefnemer. Op basis van de intentieovereenkomst gaan beide partijen, de ontwikkelaar en gemeente, zich inspannen om de haalbaarheid verder te onderzoeken.

Ontwerpbesluit

Het college van de gemeente Culemborg besluit:

1. De intentieovereenkomst Dahliastraat 56a & 68 Culemborg (GZDGCB1660280/2161182) aan te gaan.
2. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid onderdeel b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de volgende documenten:
 - Intentieovereenkomst Dahliastraat 56a & 68 Culemborg (GZDGCB1660280/2161182);
 - Situatiekening bestaande situatie d.d. 19 augustus 2025 (GZDGCB1660280/2161169)
 - Kadastrale kaart Culemborg B 1507 (GZDGCB1660280/2161175)
 - Eigendomsinformatie Culemborg B 1507 (GZDGCB1660280/2161176)
 - Eigendomsinformatie Culemborg B 1583 (GZDGCB1660280/2161177)
 - Eigendomsinformatie Culemborg B 2673 (GZDGCB1660280/2161178)

en het ter vergadering behandelde met betrekking tot deze documenten.

De burgemeester van de gemeente Culemborg besluit:

3. De burgemeester draagt op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet de ondertekening van de Intentieovereenkomst Dahliastraat 56a & 68 Culemborg (GZDGCB1660280/2161182) op aan wethouder M. Wichgers.

Wat is de aanleiding?

Dit voorstel is het gevolg van het initiatief van Bladt Wonen & RV&O voor de ontwikkeling van woningen aan de Dahliastraat 56a & 68. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is verzocht om af te wijken van het tijdelijk geldende omgevingsplan omdat het realiseren van 12 woningen niet past binnen de regels van de functie Bedrijf-tuincentrum.

In artikel 16.36 Omgevingswet wordt de mogelijkheid beschreven voor gemeenten om kosten voor planontwikkelingen, zoals plankosten, kosten van inrichting openbare ruimte te verhalen op de initiatiefnemer. Op basis van de intentieovereenkomsten gaan beide partijen, de ontwikkelaar en gemeente, zich inspannen om de haalbaarheid te onderzoeken.

Wat is het beoogd effect?

Met het sluiten van de intentieovereenkomst ontstaat duidelijkheid over de rolverdeling tussen de gemeente en de initiatiefnemer voor de ontwikkeling aan de Dahliastraat 56a & 68. De belangrijkste afspraken zijn:

- De gemeente heeft de inspanningsverplichting om de haalbaarheid voor de ontwikkeling van woningen te onderzoeken.
- De initiatiefnemer betaalt 40% van de door de gemeente begrote plankosten van € 15.468.

Wat zijn de argumenten en onderbouwing?

- 1.1 *We zetten met deze intentieovereenkomst een volgende stap in de ontwikkeling van 12 woningen aan de Dahliastraat 56a & 68.*

Het initiatief sluit aan bij het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in Actualisatie Woonvisie Culemborg. Dit initiatief draagt bij aan het bevorderen van woningbouw, voor diverse doelgroepen (starters & senioren).

- 1.2 *Via een intentieovereenkomst kan een deel van de gemeentelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.*

Voor het onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief maakt de gemeente plankosten. Deze plankosten kunnen alleen worden verhaald indien er een ondertekende overeenkomst is gesloten. Binnen deze afspraak wordt 40% van de plankosten verhaald via de intentieovereenkomst. De resterende plankosten worden verhaald via een anterieure overeenkomst.

- 1.3 *Initiatiefnemer heeft de intentieovereenkomst in concept ontvangen.*

De ontvangen reacties en opmerkingen zijn beoordeeld en, waar nodig, verwerkt in de definitieve versie van de overeenkomst.

- 2.1 *Omdat het om een privaatrechtelijke overeenkomst gaat, is het van belang deze vertrouwelijk te behandelen en niet openbaar te maken.*

De intentieovereenkomst wordt aangegaan met de initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn onder andere financiële en inhoudelijke afspraken vastgelegd. Aangezien het een privaatrechtelijke

overeenkomst betreft, kunnen derden hieraan geen rechten ontleen. Om die reden is het van belang dat deze overeenkomst niet openbaar wordt gemaakt.

3.1 Verlening mandaat

Op basis van de gemeentewet moet het mandaat verleend worden als iemand anders dan de burgemeester de overeenkomst ondertekend.

Wat zijn kanttekeningen en onderbouwing?

1.1 De schetsplannen zijn nog in concept.

De door de ontwikkelaar aangeleverde ontwerpen bevinden zich nog in de conceptfase. Het initiatief wordt nog besproken aan de omgevingstafel. In overleg met de gemeente zal worden toegewerkt naar een definitief schetsplan. Dit laat onverlet dat de gemeente de gemaakte en nog te maken ambtelijke kosten wil dekken via de intentieovereenkomst.

1.2 De omgeving kan een bezwaarprocedure starten.

Dit initiatief kent een lange voorgeschiedenis. Hierin is de omgeving wel gehoord en het initiatief is hierna aangepast. De omgeving ziet echter liever dat hier geen woningen gebouwd worden. Met het doorzetten van het initiatief is het mogelijk dat de omgeving in de vergunningsprocedure een bezwaarprocedure start bij de Raad van State. Dit is een risico dat ingecalculeerd moet worden.

Hoe en wanneer voeren we dit uit?

Na het collegebesluit wordt een afspraak ingepland voor ondertekening van de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar. Na ondertekening organiseert ontwikkelaar een participatiebijeenkomst, waarvan een verslag wordt aangeleverd bij de gemeente.

Vanuit de gemeente wordt een omgevingstafel ingericht, met als doel gezamenlijk toe te werken naar een haalbaar en afgestemd plan. Aan het einde van deze definitiefase wordt de anterieure overeenkomst aan het college voorgelegd. Na instemming start de voorbereidingsfase, waarin het college besluit over het verlenen van de benodigde vergunning(en).

Wie zijn betrokken bij het besluit?

De bijbehorende plankosten zijn berekend door de gemeentelijke planeconoom. Daarnaast is de intentieovereenkomst afgestemd met de ontwikkelaar. Er is overeenstemming bereikt over de inhoud van de intentieovereenkomst en de bijbehorende afspraken.

Welke communicatie zet je in?

Niet van toepassing.

Wat zijn de financiële consequenties?

In de intentieovereenkomst worden de plankosten voor de verdere planuitwerking vastgelegd. Ter dekking van de gemeentelijke inzet in deze fase wordt een voorschot van dit bedrag afgesproken.

Deze dekking betreft met name de ambtelijke kosten voor het onderzoeken van de haalbaarheid van het initiatief.

Indien het plan doorgaat, worden de resterende plankosten opgenomen in de anterieure overeenkomst. De verhaalbare kosten zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst zijn opgenomen in de geheime bijlagen bij dit voorstel.

Wanneer het initiatief niet doorgaat en er meer dan 40% aan kosten is gemaakt, dan is dit het risico voor de gemeente.

Wat zijn de organisatorische consequenties?

De uitvoering van de intentieovereenkomst en de verdere planvorming vragen ambtelijke inzet vanuit onder meer ruimtelijke ordening. Deze inzet past binnen de reguliere werkzaamheden van de betrokken afdeling en wordt gedekt via de plankosten.

Hoe en wanneer evalueren we het besluit?

Evaluatie gebeurt bij het aangaan van de anterieure overeenkomst door de RO-casemanager.