

Nota van uitgangspunten



Besluit omgevingstafel: *datum,*
voorafgaand aan besluitvorming definitieve versie

Besluit College van B&W: *datum,*
zowel bij concept als bij definitieve versie

Vastgesteld door de gemeenteraad op: *datum, concept gemeenteraad informeren. Definitief door gemeenteraad vaststellen.*

Versie (nummer) - juli 2023

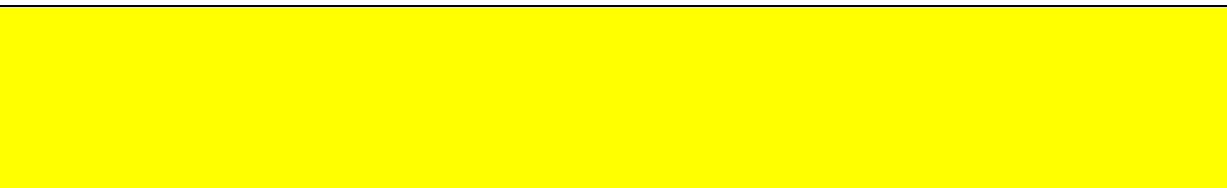
Inhoud

Inleiding.....	4
1. De omgeving van het projectgebied	5
2. Het projectgebied.....	5
3. Ruimte – massa	6
4. Het te realiseren programma.....	6
5. Bestaand beleid	6
7. Van concept naar definitieve nota van uitgangspunten	7
Bijlagen:	7

Alle onderdelen van dit projectplan moeten ingevuld worden.

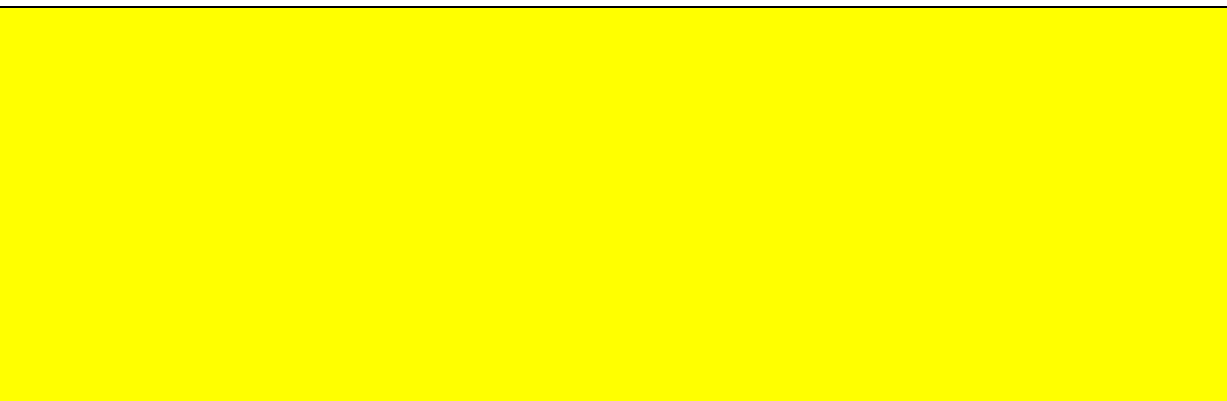
‘Nog niet bekend’ of iets van die strekking kan een antwoord op een vraag zijn. Weghalen van een onderdeel niet! Tenzij in het kader van de keuze facilitair / actiefgrondbeleid.

Nota



Deze nota van uitgangspunten is één van de documenten die in de initiatieffase van het proces Stedelijke ontwikkeling (PSO) Culemborg wordt opgesteld *en is een bijlage van de intentieovereenkomst (indien er met een partij wordt samengewerkt)*. Met het door de gemeenteraad vaststellen van deze nota is vastgelegd wat de gemeente Culemborg voor randvoorwaarden stelt aan het te realiseren project (*naam project*). Gedurende het gehele proces worden de op te stellen documenten getoetst aan deze nota.

In deze eerste (initiatief-) fase van het project is nog niet alles bekend. Het kan dus voorkomen dat de inzichten over één of meer vastgestelde randvoorwaarden wijzigen. Het eventueel wijzigen van randvoorwaarden moet tijdens het besluitvormingstraject van de fase waarin dat gebeurt aan de gemeenteraad (met redenen) ter goedkeuring worden voorgelegd.



Inleiding

Ten behoeven van dit project is aan het begin van deze fase een Projectplan gemaakt. Een aantal onderdelen hieruit kunnen voor de duidelijkheid in deze nota van uitgangspunten overgenomen worden.

- *Projectgebied (naam project)*
Projectgebied op kaart met kadastrale grenzen en kadastrale nummer.
Ook eventuele onderverdeling in deelprojecten aangeven.
 - *Projectgebied bevindt zich in het bestemmingsplan (naam bestemmingsplan).*
Projectgebied heeft de bestemming (aangeven welke bestemming (-en)).
- Ook ten behoeve van de hoofdstukken 1 t/m 6 kan input uit het Projectplan worden gehaald.*

1. De omgeving van het projectgebied

Het projectgebied moet na afronding een logisch onderdeel van Culemborg gaan vormen. Daarvoor is het niet noodzakelijk dat het projectgebied er uit gaat zien als zijn directe omgeving, maar wel dat het bestaande stedelijk weefsel en het projectgebied goed met elkaar verbonden worden.

Hiervoor is het van belang dat de omgeving van het projectgebied goed geanalyseerd wordt en dat belangrijke punten of kwesties in die omgeving benoemd worden.

Ondersteun de tekst met foto's of schetsjes.

Dit hoofdstuk bevat, mits relevant, uitspraken over:

- **Verbindingen en/of zichtlijnen**
Bestaan er fysieke en/of visuele verbindingen tussen de omgeving en het projectgebied. Denk bijvoorbeeld aan wegen, voet- en fietspaden, groenstroken, bomenrijen, watergangen en zichtlijnen richting bijvoorbeeld een kerktoeren. Wat is de kwaliteit daarvan? Moeten ze behouden blijven of versterkt worden. Mogen ze gewijzigd worden?
- **Ruimte – massa**
Hoe is de omgeving opgebouwd?; Denk bijvoorbeeld aan het aantal bouwlagen, kapvormen, woningtypologieën (huur of koop?), bebouwingsdichtheid, bouwperiode en ruimtelijke opzet van de buurt/wijk (bijvoorbeeld: groen en ruim opgezet of zeer stedelijk dichtbebouwd).
- **Oriëntatie**
Is de omgeving naar het projectgebied toe- of afgekeerd? Wordt het bijvoorbeeld begrensd door voor- of achtertuinen?
- **Sociale aspecten**
Zijn er specifieke sociale kwesties die in de directe omgeving van het projectgebied spelen en die het project mogelijk kan oplossen?
- **Specifieke elementen**
Zijn er zaken in omgeving projectgebied die vanuit het projectgebied goed bereikbaar moeten zijn of die vanuit projectgebied zichtbaar moeten zijn e.d. Denk aan bijvoorbeeld winkels, een monument of scholen.
- **Stedelijk weefsel**
Ligt (een deel van) het projectgebied in een specifiek stedenbouwkundige weefsel? In bijvoorbeeld de voorzieningstrook, kantorenstrook of de binnenstad (Beschermd Stadsgezicht). Moet dit dan doorgezet worden in het projectgebied? Maar denk bijvoorbeeld ook aan een verkavelingsstructuur of tijdsperiode.
- **Milieu**
Zijn er in de omgeving van het projectgebied milieu- of geluidscontouren aanwezig? Wat heeft dit voor gevolgen voor de toegestane ontwikkelingen in het projectgebied?
- **Demografische aspecten**
Wat voor 'type' mensen wonen in de omgeving? Wat zijn de gemiddelde inkomsten, wat is de gemiddelde leeftijd, zijn er sociale uitschieters waar rekening mee te houden valt? Hoe kan je hier op aanhaken met het project? Eventueel is er gebruik te maken van de wijkprofielen (als deze zijn vastgesteld). (uiteraard in acht nemen van de AVG)
- **Ontwikkelingen**
Zijn er in de omgeving van het projectgebied ontwikkelingen gepland die invloed kunnen hebben op dit project. Niet alleen in de planvormende maar ook in de realisatie fase.

2. Het projectgebied

Dit hoofdstuk bevat, mits relevant, uitspraken over:

- *Bevindt het projectgebied zich op een belangrijke locatie in stedelijk weefsel? Bijvoorbeeld grote kruising / rotonde, toegang tot binnenstad.*
- *Welke elementen bevinden zich in het projectgebied? Denk bijvoorbeeld aan (monumentale) bebouwing, bestaande parkeerplaatsen, een transformatorhuisje, kabels en leidingen, waterberging, een speelplek, groen en dergelijke. Moeten deze elementen (op die plek) behouden blijven?*
- *Heeft het projectgebied specifieke kenmerken die benut kunnen of moeten worden? Denk bijvoorbeeld aan de hoogteligging, bomenrijen, waterstructuren, verkavelingsstructuur en dergelijke.*

Ondersteun de tekst met foto's of schetsjes.

3. Ruimte – massa

Dit hoofdstuk bevat, mits relevant, uitspraken over:

- *Een indicatie van de bebouwingsdichtheid, hoogte van de bebouwing (aantal bouwlagen). Wanneer nodig verdeeld over zones in het projectgebied.*
- *Wanneer gewenst (globale) de locatie van een landmark.*
- *Zijn er vanuit het projectgebied specifieke verbindingen of zichtlijnen noodzakelijk?*
- *Wanneer noodzakelijk suggestie voor wat betreft architectuur en beeldkwaliteit.*

Houdt hierbij rekening met participatiemomenten. Geef enige vrijheid aan omwonenden om er wat van te vinden. En eventueel een keuze te kunnen maken.

Ondersteun de tekst met foto's of schetsjes.

4. Het te realiseren programma

Dit hoofdstuk bevat, mits relevant, uitspraken over een procentuele verdeling (prijs, kwaliteit, typologie) van de te realiseren woningen:

- *Benoemen eisen die aan woningen worden gesteld (duurzaamheid, levensloopbestendigheid).*
- *Benoemen eventueel specifieke doelgroepen en/of woonconcepten.*
- *Eerste inschatting van de hoeveelheid te realiseren woningen rekening houdend met de uitgangspunten. Hierbij moet met name bij gebouwd parkeren aangetoond worden (ook financieel) dat het benodigde aantal parkeerplaatsen realiseerbaar is.*
- *Eventuele specifieke elementen zoals speelplekken, waterberging, huisartsenpost enzovoorts.*

Ondersteun de tekst met foto's of schetsjes.

5. Bestaand beleid

Hier moet beschreven worden wat de realisering van dit project bij moet dragen aan het behalen van de doelen uit:

- *het bestuursakkoord;*
- *de omgevingsvisie;*
- *het Programma Realisatie woningbouwopgave 2030 (maatschappelijk effect);*
- *het vastgesteld beleid / de programma's die betrekking hebben op het plangebied;*
- *indien nodig een lijst met project specifieke randvoorwaarden. Bijvoorbeeld bij projecten in of naast Lanxmeer, bij het bouwen van scholen, commerciële voorzieningen, medische voorzieningen of bij projecten in de binnenstad.*

Hier moeten keuzes gemaakt worden. Het is niet de bedoeling ambities van individuele beleidsvelden te stapelen maar om een haalbare nota van uitgangspunten op te stellen.

6. Van concept naar definitieve nota van uitgangspunten

Het college van B&W heeft op *(datum)* een concept versie van deze nota van uitgangspunten vastgesteld. Hier heeft zij de gemeenteraad over geïnformeerd. Op *(datum)* heeft een gesprek met belanghebbenden over de uitgangspunten plaatsgevonden.

Het gesprek met belanghebbenden heeft tot de volgende wijzigingen in de uitgangspunten geleid:

- *wat en waarom*
- *wat en waarom*
-

De volgende reacties van belanghebbenden hebben niet tot wijzigingen in de uitgangspunten geleid:

- *wat en waarom*
- *wat en waarom*
-

Bijlagen:

- *Bijlage A – Projectgebied (naam project)*
Projectgebied op kaart met kadastrale grenzen en kadastrale nummer inclusief deel van de omliggende gebied.
Ook eventuele onderverdeling in deelprojecten aangeven.
- *Bijlage B - Project specifieke technische aspecten*
Denk bijvoorbeeld aan specifieke technische eisen die niet uit een klcmelding of de benodigde onderzoeken naar voren gaan komen en die niet in het Programma van Eisen Culemborg staan. Hier alleen bestaande 'harde' aspecten vermelden, geen wensen / randvoorwaarden.
- .
- .
- .