

Kennisgeving voornemen tot verkoop na gebleken haalbaarheid ontwikkeling woningbouwlocatie Houtvijver

Burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg maken bekend dat de gemeente op 28 mei 2026 met Smavo B.V./Smava B.V. (hierna: de Initiatiefnemer) een anterieure overeenkomst is aangegaan, die hen de mogelijkheid geeft een woningbouwplan te ontwikkelen en te realiseren voor een locatie gelegen aan de Parallelweg Oost te Culemborg.

De gemeente is eigenaar van slechts een deel van de voor de ontwikkeling benodigde gronden. De Initiatiefnemer heeft de overige binnen het plangebied gelegen gronden aangekocht of is daarvan reeds eigenaar.

Het gaat om een woningbouwplan op percelen in eigendom van verschillende eigenaren. Het betreft:

- De percelen kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie C, nummers 4001 (voorheen nummer 3278), 1450 en 1188, welke in eigendom zijn van de gemeente Culemborg.
- De percelen kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie C, nummers 1220 en 1435, in eigendom zijn van een particulier en aangekocht door de Initiatiefnemer.
- Het perceel kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie C, nummer 3253 betrokken. Dit perceel is in eigendom van de Initiatiefnemer.

WeDoProjects B.V. heeft van de Initiatiefnemer opdracht gekregen voor de ontwikkeling van het woningbouwplan op bovengenoemde percelen.

Als blijkt dat er sprake is van een haalbare ontwikkeling, is de gemeente voornemens om een gedeelte van de hiervoor genoemde percelen te verkopen aan de Initiatiefnemer.

Op basis van de anterieure overeenkomst krijgt de Initiatiefnemer de mogelijkheid om een integraal woningbouwplan voor huurwoningen in het sociale segment, huurwoningen in het middensegment en koopwoningen te ontwikkelen voor Culemborgse starters op de woningmarkt.

Het initiatief geeft invulling aan het vigerende woonbeleid en het doelgroepenbeleid vastgelegd in de "Actualisatie van Woonvisie Culemborg". Volgens recent woningbehoefte onderzoek blijft de vraag naar sociale huurwoningen in Culemborg en starterswoningen voor Culemborgse jongeren nog steeds stijgen. Appartementen in het midden en duurdere segment stimuleren bovendien de doorstroming op de woningmarkt, doordat ouderen die hierheen verhuizen een grotere woning achterlaten voor gezinnen elders in de stad.

Het initiatief telt 158 woningen en geeft direct invulling aan de Woonvisie, met 76 woningen voor studenten met een collectieve voorziening, 73 appartementen voor starters, alleenstaanden en senioren en 9 grondgebonden (koop)woningen. Ook past het in de bouwstenen van de Stadsvisie, vanwege de meervoudige duurzaamheid. Daarnaast geeft de beoogde ontwikkeling invulling aan de motie 'Betaalbaar groen en passend wonen realiseren in Culemborg' d.d. 19 december 2019 aangezien het hier gaat om betaalbare woningen voor starters, jongeren, ouderen en alleenstaanden en de woningen ingebed zijn in een duurzame, groene en waterrijke omgeving.

Het door de gemeente gewenste programma komt terug in het voorgenomen woningbouwplan van de Initiatiefnemer.

De gemeente meent dat de Initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde is voor aankoop van de betreffende gemeentelijke gronden, gelet op de volgende objectieve, redelijke en toetsbare omstandigheden:

- de Initiatiefnemer is reeds eigenaar (of wordt dat binnenkort) van de percelen kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie C, nummers 1220, 1435 en 3253;
- de Initiatiefnemer is met de gemeente een anterieure overeenkomst aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie;
- de Initiatiefnemer verricht de voor de ontwikkeling benodigde onderzoeken en planuitwerking voor eigen rekening en risico;
- het door de Initiatiefnemer ontwikkelde woningbouwprogramma geeft invulling aan de door de gemeente vastgestelde woon- en beleidsdoelstellingen;

- de gemeentelijke gronden en de gronden van de Initiatiefnemer vormen gezamenlijk één ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig samenhangende ontwikkellocatie;
- een afzonderlijke ontwikkeling van uitsluitend de gemeentelijke gronden is niet doelmatig en leidt niet tot de door de gemeente gewenste integrale gebiedsontwikkeling.

Gelet op deze objectieve, redelijke en toetsbare omstandigheden is de gemeente van oordeel dat de Initiatiefnemer als enige serieuze gegadigde voor aankoop van de betreffende gemeentelijke gronden in aanmerking komt.

Bent u het oneens met de voorgenomen verkoop, dan dient u binnen 20 kalenderdagen, na publicatie van deze kennisgeving in het Gemeenteblad, een kort geding aanhangig te maken bij Rechtbank Gelderland te Arnhem.

Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen, schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door toezending van de dagvaarding, per e-mail aan de heer Wout Ritzema, projectleider stedelijke ontwikkeling (W.Ritzema@culemborg.nl).

Als binnen genoemde termijn geen kort geding tegen de gemeente aanhangig is gemaakt, zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg besluiten over het aangaan van de koopovereenkomst en daarmee over de grondverkoop. Er liggen geen stukken ter inzage.