

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Adviesrecht BOPA Postmastraat 54
Portefeuillehouder:	M. Peters
Datum college besluit:	16 juni 2026
Behandelend ambtenaar:	S. Blokland
Registratienummer:	GZDGCB2632962/2633040

Inleiding

Initiatiefnemers hebben een plan ingediend voor de herontwikkeling van het bestaande kantoorpand aan de Postmastraat 40-54 te Culemborg. In het gebouw komen 20 appartementen. Het perceel ligt in een kantorenstrook aan de rand van de wijk Landzicht, wat verder ook onderdeel is van het transformatiekader kantorenstrook. Verder zijn er in de directe omgeving voornamelijk woningen aanwezig, aan de overzijde van de wethouder Schoutenweg, een ontsluitingsweg van Culemborg, ligt het bedrijventerrein Pavijen. Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Culemborg-West', onderdeel van het omgevingsplan. De gewenste ontwikkeling past niet binnen de regels van dit omgevingsplan. Er is daarom een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.

Adviesrecht gemeenteraad

Op grond van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad bij buitenplanse omgevingsplan activiteiten (BOPA) alleen bij aangewezen gevallen waarop zij haar adviesrecht wil uitoefenen. Hiervoor is een lijst van categorieën van activiteiten waar de raad haar adviesrecht op wil uitoefenen.

De ontwikkeling van 20 woningen aan de postmastraat 54 valt onder deze aangewezen activiteiten. Hierbij gaat het namelijk om een activiteit die gericht is op de bouw van 20 of meer woningen.

Het college verzoekt de gemeenteraad om een positief bindend advies af te geven ten aanzien van deze ontwikkeling, zodat het plan via een BOPA verder in procedure kan worden gebracht.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Een positief advies te geven voor de herontwikkeling van Postmastraat 54 waarbij 20 woningen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave in Culemborg.

De ontwikkeling sluit direct aan bij het thema 'Wonen voor iedereen, stedelijk groen en leefbaarheid' uit de Omgevingsvisie Culemborg. Met de realisatie van 20 woningen, waarvan 6 sociale koop en 14 middelduur, wordt voorzien in de groeiende woningbehoefte en bijgedragen aan een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar een prettige, veilige en groene woonomgeving.

1.2 De ontwikkeling biedt een kwalitatieve invulling van een leegstaand kantoorpand.

Het kantoorpand staat al een tijd leeg en de vraag naar dit soort kantoorruimtes is erg beperkt. De behoefte aan woonruimte is groot. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een locatie die in het Transformatiekader kantorenstrook staat. De nieuwe invulling draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

1.3 De planlocatie is goed ontsloten en passend binnen de woonomgeving.

Het terrein ligt in kantoorstrook en is goed bereikbaar met de auto en fiets. De norm voor parkeerplaats is berekend op basis van de Nota Parkeernormen 2020-2025. Hierbij geldt de norm voor 'rest bebouwde kom', voor categorie koopappartementen goedkoop en middelduur. Op basis van het programma ontstaat een behoefte van 41 parkeerplaatsen. Grotendeels worden de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Een deel wordt in de openbare ruimte opgelost; hiervoor zijn voldoende parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm en vormt parkeren geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

1.4 Het plan is gebaseerd op benodigde onderzoeken.

In de voorfase zijn alle relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten, waaronder verkeer, bodem, water, ecologie en archeologie, in kaart gebracht en besproken tijdens twee omgevingstafels met betrokken partijen. Deze onderzoeken en overleggen vormen een belangrijke basis om te beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties conform de Omgevingswet. Hierdoor is het plan zowel planologisch als milieutechnisch uitvoerbaar en goed onderbouwd.

1.5 Het perceel is al eigendom van de initiatiefnemer wat de uitvoerbaarheid versterkt.

Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer, wat zorgt voor financiële en planologische zekerheid in de uitvoering.

Kanttelingen

1.1 De raad heeft het recht om een negatief advies te geven.

Uiteraard heeft de gemeenteraad het recht om af te wijken van het raadsvoorstel door het geven van een negatief advies voor het plan. Hiervoor moet dan wel door de raad een gedegen onderbouwing worden gegeven, waarbij wordt aangegeven waarom het plan niet voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties. Het college ziet hier geen reden toe.

Kosten, Baten, Dekking

Het plan heeft geen gevolgen voor de begroting. De kosten voor het opstellen van het ruimtelijk plan worden gedragen door de initiatiefnemer, door middel van een, al reeds gesloten, anterieure overeenkomst. Eventuele schadevergoeding komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Personele en/of Juridische gevolgen

De realisatie van de woningen is op dit moment juridisch niet mogelijk binnen het bestaande omgevingsplan. Door de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt het gebruik van de gronden voor woningbouw juridisch mogelijk gemaakt. In een later stadium zal het gebruik worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan van Culemborg.

Communicatie en Burgerparticipatie

De participatie voor het plan aan Postmastraat is uitgevoerd via een combinatie van informatievoorziening, informatieavond, buurtapp en overleg met specifieke belanghebbenden. Omwonenden zijn sinds november 2025 betrokken. Daarnaast is gericht gesproken met direct aanwonenden, om specifieke belangen af te stemmen.

Bijlagen:

1. Motivering Eftal – Postmastraat 42-54 (GZDGCB2632962/2632977)
 2. Verslaglegging buurtparticipatie (GZDGCB2632962/2632976)
 3. Transformatiekader kantorenstrook (GZDGCB2632962/2634922)
 4. Toelichting procedure adviesrecht (GZDGCB2632962/2634915)
-

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB2632962/2633040

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Een positief advies te geven voor de herontwikkeling van Postmastraat 54 waarbij 20 woningen worden gerealiseerd.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 24 september 2026.

De griffier
D. van der Harst

De voorzitter
M.A. Mulder