

Transformatiekader kantorenstrook Wethouder Schoutenweg - Belle van Zuylenlaan



Vastgesteld op: 19 maart 2024

Transformatiekader kantorenstrook Wethouder Schoutenweg - Belle van Zuylenlaan

Vastgesteld op:	19 maart 2024
Versie:	5
Bestuurlijk opdrachtgever:	Monica Wichgers
Ambtelijk opdrachtgever:	Saskia Bosman
Auteurs:	Anne-Louise Vader en Maurits Verhoeven
Met medewerking van:	Team Ontwikkeling Gemeente Culemborg



Inhoudsopgave

Inleiding.....	5
1. Analyse.....	6
1.1. Locatie.....	6
1.2. Bebouwing.....	7
1.3. Verkeer en parkeren.....	17
1.4. Groen en water.....	20
1.5. Openbare ruimte.....	22
1.6. Leefbaarheid.....	26
1.7. Beleid.....	28
1.8. SWOT analyse.....	35
1.9. Conclusie.....	36
2. Richtlijnen.....	37
3. Kavelpaspoorten.....	40

Inleiding

Aanleiding

Langs de Wethouder Schoutenweg – Belle van Zuylenlaan bevinden zich kantoren. De afgelopen jaren is de gemeente herhaaldelijk gevraagd of een kantoor omgezet mag worden naar woningen. De verwachting is dat dit de komende jaren nog vaker zal gebeuren. In de regionale Woondeal Rivierenland 2022 – 2030 staan voor Culemborg de afspraken over de realisatie van 2.000 woningen. Het transformeren van onder andere kantoren naar woningen draagt bij aan de realisatie van de benodigde woningen. De gemeente staat dan ook in beginsel positief tegenover deze verzoeken. Om transformatieverzoeken op een samenhangende wijze te kunnen beantwoorden is dit transformatiekader voor de kantorenstrook langs de Wethouder Schoutenweg en de Belle van Zuylenlaan ontwikkeld. Dit voorkomt ad hoc besluiten en zorgt voor een gelijke behandeling van alle initiatieven. Om het transformatiekader door te vertalen naar de ontwikkeling per gebouw zijn er kavelpaspoorten nodig. Heeft u plannen om uw pand van kantoor naar woningen te transformeren maar deze wijken af van dit transformatiekader, dan moet van die plannen aan de gemeente de meerwaarde worden aangetoond.

Leeswijzer

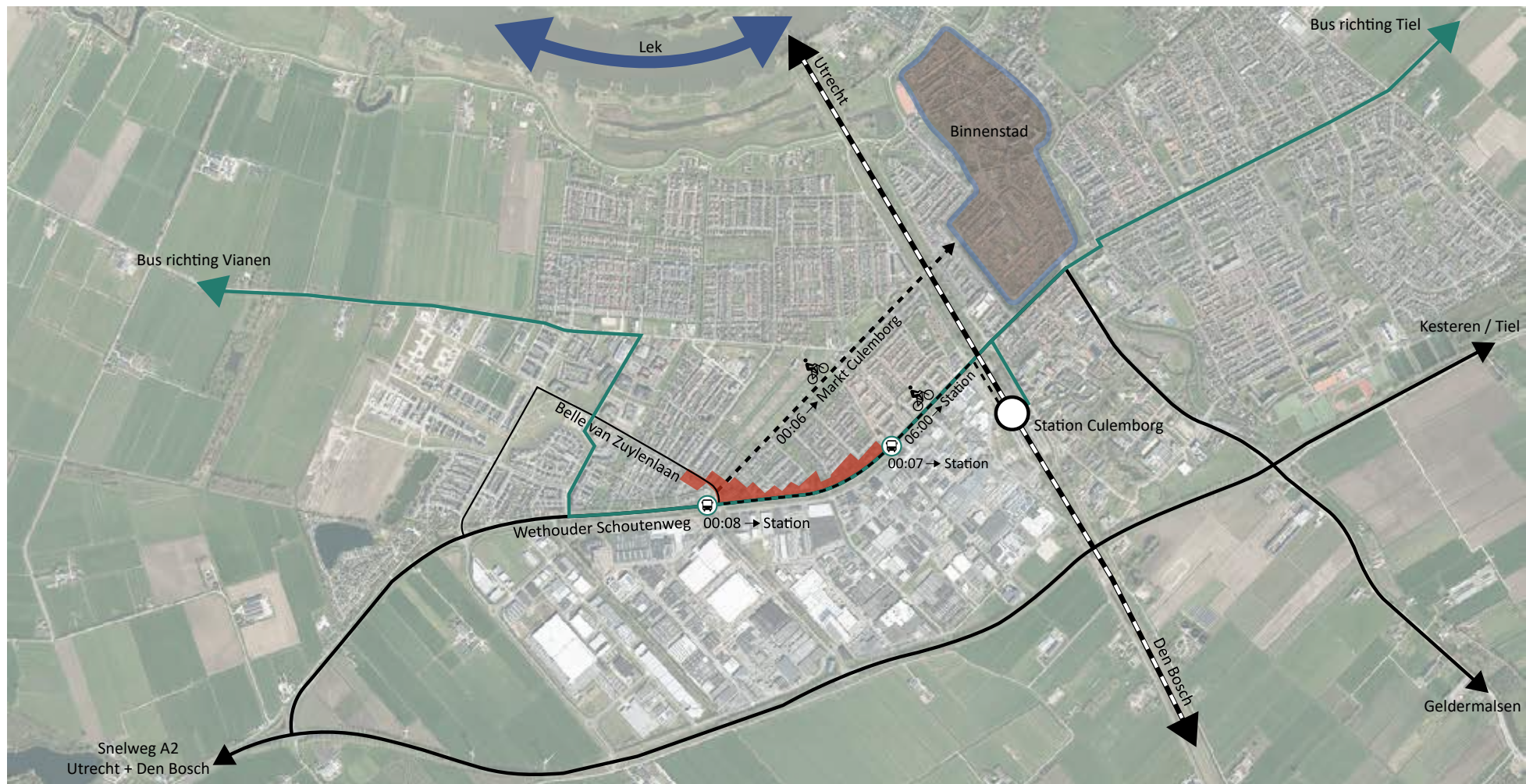
De eerste stap om tot een goed transformatiekader voor de kantorenstrook te komen was het maken van een ruimtelijke analyse. Deze bestaat uit de hoofdstukken locatie, bebouwing, verkeer en parkeren, groen en water, openbare ruimte, leefbaarheid en beleid. Vervolgens is aan de hand van de gedane analyse een SWOT (Strength, Weakness, Opportunities and Threats) analyse opgesteld. Daarna is de analyse doorvertaald in een conclusiekaart voor het plangebied. De belangrijkste punten uit de conclusie zijn gebruikt voor de lijst met opgaven voor de kantorenstrook. Vervolgens zijn de conclusiekaart en de lijst met opgaven doorvertaald in een aantal richtlijnen voor de kantorenstrook. Het laatste hoofdstuk "Kavelpaspoorten" zoomt in op de kavels van de kantorenstrook en laat de bouwmogelijkheden per kavel zien. Voor diegenen die een initiatief hebben zijn hoofdstuk 2: Richtlijnen en hoofdstuk 3: Kavelpaspoort het belangrijkste.

Intakeformulier

Heeft u plannen om uw pand van kantoor naar woningen te transformeren, dan kunt u een intakeformulier indienen bij de gemeente Culemborg. Dit hoeft nog geen uitgewerkt plan te zijn. Met de gemeente bespreekt u dan de project specifieke uitgangspunten zoals het te realiseren woningbouwprogramma en het aantal benodigde parkeerplaatsen. Ook het onderwerp verduurzaming is dan een belangrijk uitgangspunt. Denk bijvoorbeeld aan vergroening door de aanleg van 'groene' parkeerplaatsen, het verwijderen van overtollige verharding, het vasthouden van hemelwater, en circulariteit. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het proces om tot de uitvoering van uw initiatief te komen. U kunt het formulier ontvangen door een e-mail te sturen naar: info@culemborg.nl. Voor de kavels 3 en 7 wordt een speciaal verkooptraject gestart, deze wordt op een later moment bekend gemaakt. U kunt voor deze twee kavels dan ook geen initiatieven indienen.

1. Analyse

1.1. Locatie



Figuur 1: Locatie kantorenstrook (kantorenstrook is rood gemarkeerd).

Over de locatie

De kantorenstrook is door haar ligging aan de Wethouder Schoutenweg zeer goed bereikbaar. Met de auto is de A2 in ongeveer 5 minuten te bereiken. Daarnaast stopt bus 146 bij twee haltes aan de oostelijke en westelijke kant van de kantorenstrook. De kantorenstrook is ook goed aangesloten op het fietsnetwerk. Binnen ongeveer 6 minuten fietsen mensen van de kantorenstrook naar het station of de Binnenstad van Culemborg.

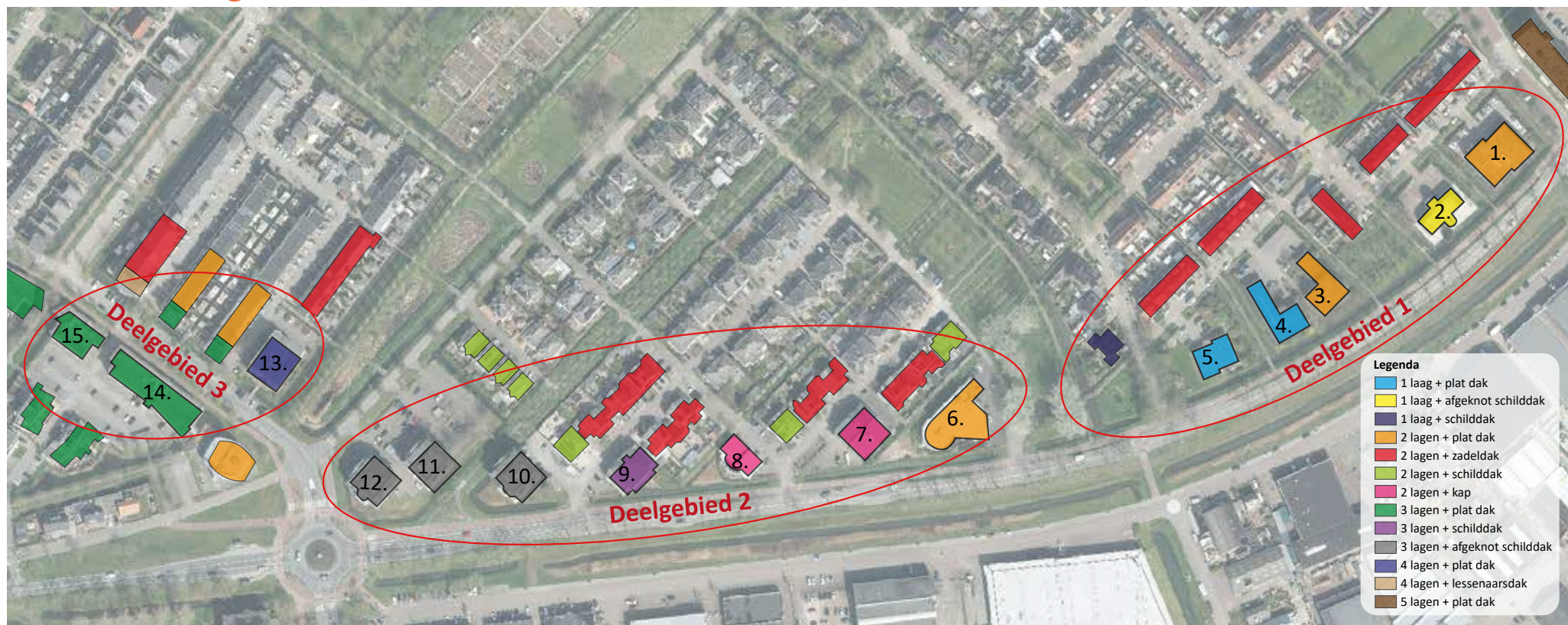


Figuur 2: Markering kantorenstrook.

1. Analyse

1.2. Bebouwing

10. Postmastraat 33
11. Postmastraat 54
8. Bijenstraat 11
14. Venusstraat 2-12
X. Landzichtweg



Figuur 3: Gebouwen in de kantorenstrook.

Over de gebouwen

De kantorenstrook bestaat uit 15 gebouwen met daarin onder andere bedrijven uit de financiële sector, de arbeidssector, de zorgsector en de ICT-sector. In een aantal gebouwen is er sprake van geheel of gedeeltelijk leegstand. Het aantal bouwlagen per gebouw varieert van 1 tot 4 bouwlagen zonder het dak mee te rekenen. Het aantal bouwlagen loopt langzaam op van de oostelijke naar de westelijke kant van de kantorenstrook.

Kijkend naar het aantal bouwlagen en daktypologieën van de gebouwen op de kantorenstrook is het gebied op te delen in drie deelgebieden. De deelgebieden kunnen als volgt worden beschreven:

- deelgebied 1: 1 á 2 bouwlagen + plat dak. De gebouwen staan op een relatief grote kavel en op een redelijke afstand van de tegenovergelegen rijwoningen;
- deelgebied 2: 2 á 3 bouwlagen + kap. De meeste gebouwen staan op een relatief kleine kavel en staan op een kleine afstand van de nabijgelegen woningen;
- deelgebied 3: 3 á 4 bouwlagen + plat dak. De gebouwen staan op een relatief grote kavel en op een redelijke afstand van de omliggende woningen.

Gebouw 1: Brenkmanweg 4-6



Figuur 4: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1998
Gebruiksoppervlakte:	968m ²
Oppervlakte perceel:	1.349 m ²
Aantal adressen:	2
Aantal bouwlagen (exclusief kap):	2
Energielabel:	A
Aantal parkeerplaatsen:	19
Leegstand:	Ja

Gebouw 2: Brenkmanweg 8



Figuur 5: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1991
Gebruiksoppervlakte:	425m ²
Oppervlakte perceel:	1.065m ²
Aantal adressen:	1
Aantal bouwlagen (exclusief kap):	1
Energielabel:	C
Aantal parkeerplaatsen:	17
Leegstand:	Ja

Gebouw 3: Boschweg 2



Figuur 6: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1995
Gebruiksoppervlakte:	345m ²
Oppervlakte perceel:	1.235m ²
Aantal adressen:	1
Aantal bouwlagen (exclusief kap):	2
Energielabel:	C
Aantal parkeerplaatsen:	16
Leegstand:	Nee

Gebouw 4: Boschweg 4



Figuur 7: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1995
Gebruiksoppervlakte:	539m ²
Oppervlakte perceel:	1.105m ²
Aantal adressen:	1
Aantal bouwlagen (exclusief kap):	1
Energielabel:	D
Aantal parkeerplaatsen:	10
Leegstand:	Nee

Gebouw 5: Boschweg 6



Figuur 8: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1994
Gebruiksoppervlakte:	313m ²
Oppervlakte perceel:	1.644m ²
Aantal adressen:	1
Aantal bouwlagen (exclusief kap):	1
Energielabel:	B
Aantal parkeerplaatsen:	10
Leegstand:	Nee

Gebouw 6: Rinkespad 1



Figuur 9: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1998
Gebruiksoppervlakte:	177m ²
Oppervlakte perceel:	1.612m ²
Aantal adressen:	1
Aantal bouwlagen (exclusief kap):	2
Energielabel:	A
Aantal parkeerplaatsen:	17
Leegstand:	Nee

Gebouw 7: Bijenstraat 11



Figuur 10: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1998
Gebruiksoppervlakte:	990m ²
Oppervlakte perceel:	1.212m ²
Aantal adressen:	1
Aantal bouwlagen: (exclusief kap)	2
Energielabel:	B
Aantal parkeerplaatsen:	28
Leegstand:	Ja

Gebouw 8: Van Buijtenestraat 3-5



Figuur 11: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	2005
Gebruiksoppervlakte:	245m ²
Oppervlakte perceel:	450m ²
Aantal adressen:	2
Aantal bouwlagen (exclusief kap):	2
Energielabel:	Onbekend
Aantal parkeerplaatsen:	8
Leegstand:	Nee

Gebouw 9: Postmastraat 33



Figuur 12: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1999
Gebruiksoppervlakte:	758m ²
Oppervlakte perceel:	750m ²
Aantal adressen:	1
Aantal bouwlagen (exclusief kap):	3
Energie label:	B
Aantal parkeerplaatsen:	11
Leegstand:	Ja

Gebouw 10: Postmastraat 42-54



Figuur 13: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1996
Gebruiksoppervlakte:	1.412m ²
Oppervlakte perceel:	640m ²
Aantal adressen:	8
Aantal bouwlagen (exclusief kap en technische ruimte):	3
Energie label:	Onbekend
Aantal parkeerplaatsen:	33 (deel aan de Landzichtweg)
Leegstand:	Nee

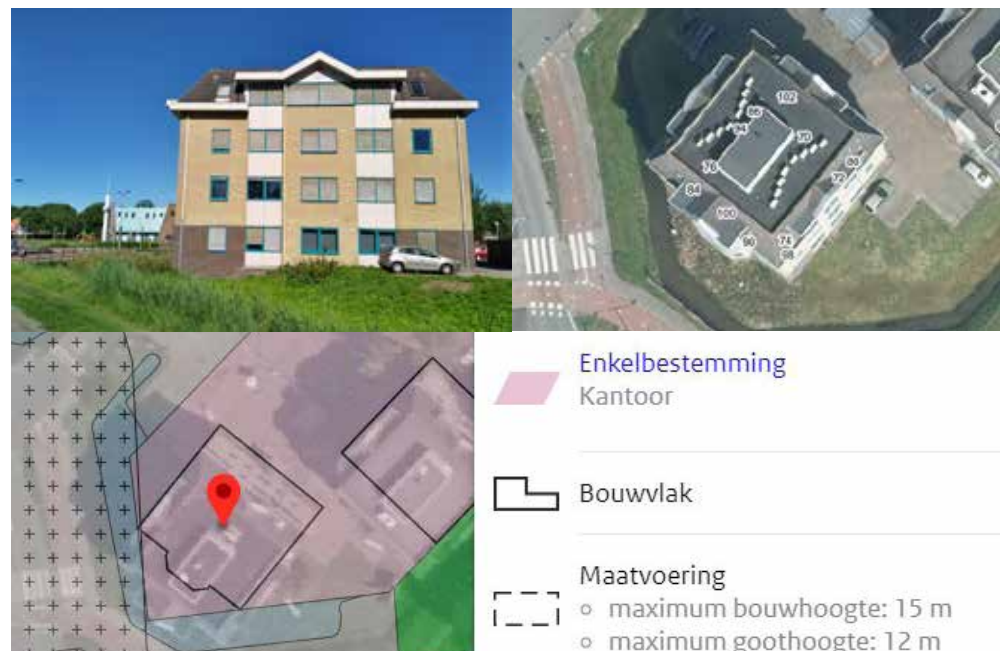
Gebouw 11: Landzichtweg 60-66



Figuur 14: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1995
Gebruiksoppervlakte:	1236m ²
Oppervlakte perceel:	1.693m ²
Aantal adressen:	7
Aantal bouwlagen (exclusief kap en technische ruimte):	3
Energielabel:	Onbekend
Aantal parkeerplaatsen:	83 (gedeeld met gebouw 10 en 12)
Leegstand:	Nee

Gebouw 12: Landzichtweg 70



Figuur 15: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1995
Gebruiksoppervlakte:	1236m ²
Oppervlakte perceel:	1.330m ²
Aantal adressen:	16
Aantal bouwlagen (exclusief kap en technische ruimte):	3
Energielabel:	Onbekend
Aantal parkeerplaatsen:	83 (gedeeld met gebouw 10 en 11)
Leegstand:	Nee

Gebouw 13: Belle van Zuylenlaan 1-8



Figuur 16: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	1999
Gebruiksoppervlakte:	1.392m ²
Oppervlakte perceel:	1.163m ²
Aantal adressen:	5
Aantal bouwlagen (exclusief kap):	4
Energielabel:	C
Aantal parkeerplaatsen:	21
Leegstand:	Ja

Gebouw 14: Venusstraat 2-12



Figuur 17: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	2001
Gebruiksoppervlakte:	1.686m ²
Oppervlakte perceel:	2.006m ²
Aantal adressen:	6
Aantal bouwlagen (exclusief kap):	3
Energielabel:	Onbekend
Aantal parkeerplaatsen:	65 (gedeeld met gebouw 15)
Leegstand:	Nee

Gebouw 15: Venusstraat 15-19

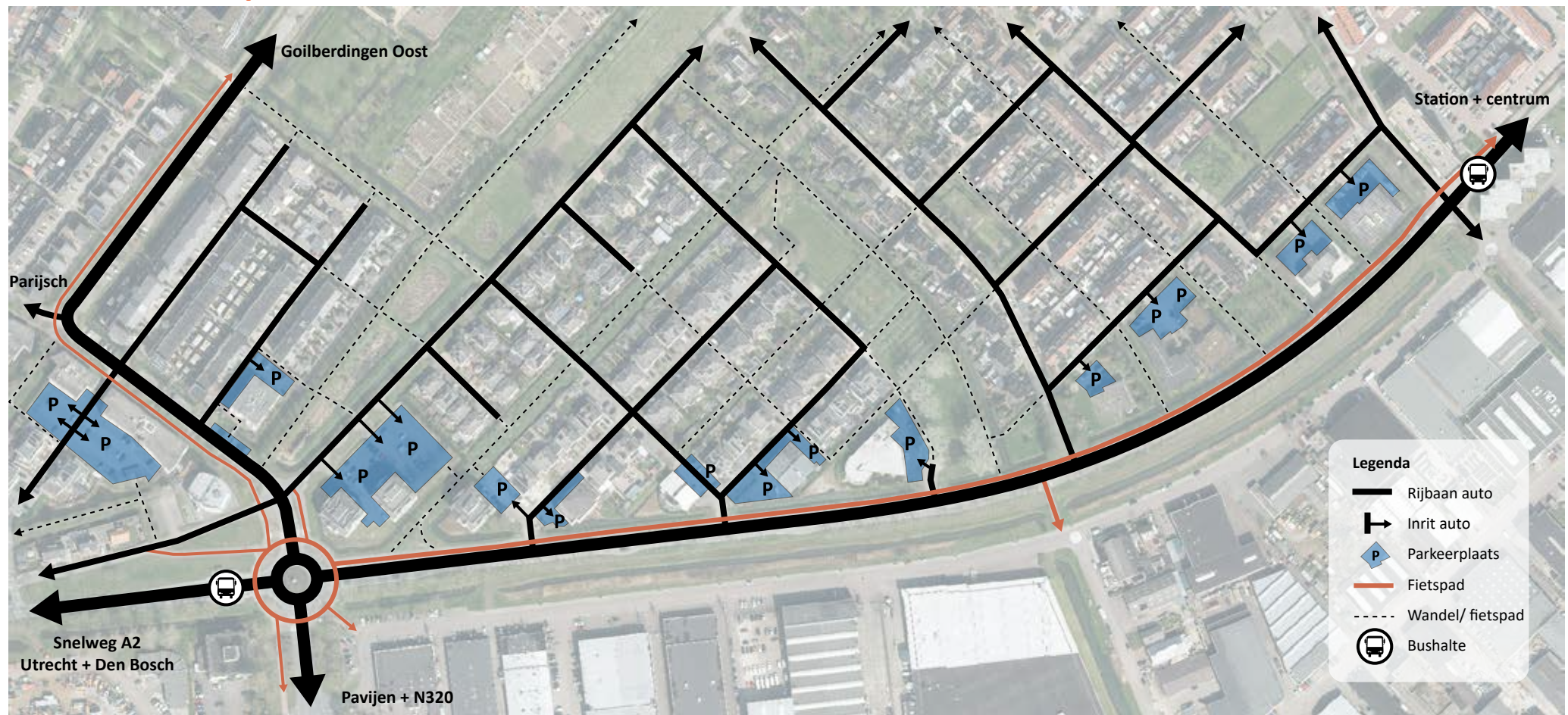


Figuur 18: Foto, luchtfoto en bestemmingsplan.

Bestemming:	Kantoor
Bouwjaar:	2001
Gebruiksoppervlakte:	756m ²
Oppervlakte perceel:	944m ²
Aantal adressen:	3
Aantal bouwlagen (exclusief kap):	3
Energie-label:	B
Aantal parkeerplaatsen:	65 (gedeeld met gebouw 14)
Leegstand:	Ja

1. Analyse

1.3. Verkeer en parkeren



Figuur 19: Kaart met verkeersstructuur en parkeren.

Over verkeer

De kantorenstrook is goed ontsloten voor verkeer. Met de auto zijn de kantoren goed te bereiken via de Wethouder Schoutenweg, de Belle van Zuylenlaan en de zijstraten. Verder zijn de kantoren met de fiets goed te bereiken door het brede twee-richtingen fietspad dat langs een groot deel van de kantorenstrook loopt. Door de kantorenstrook zelf lopen veel wandel- en fietspaden die de naastgelegen buurt Landzicht en de Wethouder Schoutenweg verbinden.

Parkeeronderzoek van Iv-Infra b.v. (opleverdatum rapport: 29 september 2022)

In mei en juni 2022 heeft er een onderzoek plaats gevonden naar de parkeerdruk in en rondom de kantorenstrook. Na analyse van de resultaten van het parkeeronderzoek, is gebleken dat er sprake is van een relatief lage parkeerdruk in grote delen van het onderzoeksgebied. De lage parkeerdruk en dus het overschot aan openbare parkeercapaciteit op maatgevende momenten, biedt mogelijkheden om kantoren te transformeren naar woningen binnen de bestaande parkeercapaciteit.

De nachtmetingen zijn het meest relevant, wanneer sprake is van transformatie van kantoren naar woningen (zie figuur 20). In de nacht is het aanwezigheidspercentage bewoners 100% en werknemers / ondernemers 0%.

De voorkeur is om het parkeren bij de kantorenstrook op eigen terrein op te lossen. Mocht dat niet lukken, dan kan daarvan worden afgeweken en gekeken worden naar de beschikbare openbare parkeercapaciteit. Hiervoor dient een parkeerbalans te worden opgesteld door de initiatiefnemer en te worden voorgelegd aan de casemanager van de gemeente Culemborg. Zij kunnen aan de hand van het onderzoek beoordelen of het gebruik van openbare parkeerplaatsen mogelijk is. Dit parkeeronderzoek heeft een geldigheid van maximaal vijf jaar.



Figuur 20: Parkeerdrukmeting op het drukste moment, 7 juni 2022, 23:00 uur. O: Openbaar, T: Totaal

Parkeernorm op de kantorenstrook

De kantorenstrook bevindt zich binnen de bebouwde kom, maar niet in het centrum of aan de rand van het centrum. De parkeernormen voor woningen en voorzieningen in 'rest bebouwde kom' zijn van toepassing op de kantorenstrook. Figuur 21 geeft een overzicht van de parkeernormen per individuele woning. De initiatiefnemer dient zelf na te gaan aan de hand van het jaartal of dit nog steeds de actuele parkeernorm is. Mocht deze parkeernota niet meer actueel zijn, dan kan de initiatiefnemer de vigerende parkeernota opvragen bij de gemeente Culemborg.

bvo		hoofdgroep wonen				
		centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	bubelo	bezoekers aandeel
omschrijving (norm per individuele woning)						
koop vrijstaand (woning duur)		2,20	2,20	2,30	2,50	0,3
koop 2 onder 1 kap		2,10	2,20	2,30	2,50	0,3
koop tussen/hoek (woning middenduur)		1,80	1,90	2,10	2,30	0,3
koop etage duur		2,00	2,10	2,30	2,40	0,3
koop appartement/etage (middenduur)		1,80	1,90	2,10	2,20	0,3
koop appartement/etage (goedkoop)		1,70	1,80	2,00	2,00	0,3
Tiny house lux (max 2 slaapkamers)		1,30	1,50	1,50	1,50	0,3
Tiny house sober (max 1 slaapkamer)		1,00	1,00	1,30	1,50	0,3
koop goedkoop / sociale koop		1,50	1,60	1,80	1,80	0,3
huurhuis/appartement vrije sector (klasse 4)		1,90	2,10	2,30	2,40	0,3
sociale huur huur laag (klasse 1)		1,00	1,00	1,30	1,30	0,3
sociale huur huur midden (klasse 2)		1,40	1,50	1,60	1,70	0,3
sociale huur huur hoog (klasse 3)		1,50	1,60	1,70	1,80	0,3
kamerhuur zelfstandig (kamer verhuur)		0,60	0,70	0,80	0,80	0,2
kamerhuur niet zelfstandig, gedeelde keuken/sanitair		0,30	0,30	0,30	0,30	0,2
aanleunwoning en serviceflat ¹		1,00	1,00	1,00	1,20	0,5
zorgwoning (1 persoon) ¹		0,50	0,50	0,50	0,50	0,5
¹ een woning valt uitsluitend in deze categorie als er een bruikbare stallingsmogelijkheid met oplaadvoorziening voor scootmobielen aanwezig is						
prijsklasse koop (WOZ waarde)		Huurklasse verdeling				
		vanaf	tot	klasse	omschrijving	vanaf tot
duur		€ 260.001		4	vrije sector	721
midden		€ 170.001	€ 260.000	3	drie en meerpersoonshuishoudens	608 720
goedkoop			€ 170.000	2	een en twee persoonshuishoudens	425 607
				1	jongeren tot 23 jaar	424

Figuur 21: Parkeernormen volgens de nota parkeernormen 2020-2025.

Geluidscontouren

Begin 2023 is er een onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaai bij de kantorenstrook langs de Wethouder Schoutenweg en de Belle van Zuylenlaan. De berekende geluidcontouren van de Wethouder Schoutenweg, de Belle van Zuylenlaan en de omliggende wegen waar 50 en 30 kilometer per uur mag worden gereden zijn hieronder weergegeven. De contouren zijn in stappen van 5 dB weergegeven met verschillende kleuren. Dit vanaf de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale grenswaarde is 63 dB. Binnen de 48 dB contour (dus in groene gebied) wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Tussen 48 dB en 63 dB mogen alleen geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd worden met vaststelling hogere geluidgrenswaarde. Het realiseren van woningen aan de Wethouder Schoutenweg en Belle van Zuylenlaan is mogelijk. Er dienen dan wel geluidswerende maatregelen bij de gebouwen te worden genomen.



Figuur 22: Ter illustratie: Model verkeerslawaai 2035, geluidscontouren wegen totaal (hoogte 4,5 meter, niveaus inclusief 5 decibel aftrek).

1. Analyse

1.4. Groen en water



Figuur 23: Kaart met hoofdstructuur van groen en water.

Over groen en water

In en rondom de kantorenstrook liggen verschillende groen- en waterstructuren. De meest opvallende is de groenstructuur met waterberging langs de Wethouder Schoutenweg. Deze weg vormt een groene entree voor de wijken in Culemborg. Langs de kantorenstrook loopt ook een watergang en zijn een aantal rietkragen te vinden. Daarnaast lopen er in de ruim opgezette wijk ten noorden van de kantorenstrook een paar brede groenstructuren die uitkomen bij de kantorenstrook. In deze brede groenstructuren zijn voetpaden met aan weerszijde wilgen en smalle watergangen te vinden.

In de kantorenstrook zijn twee stukken onbebouwde grond te vinden die begroeid zijn met gras en bomen. Het oostelijk gelegen stuk grond (zie het paarse stuk grond op de kaart) heeft de bestemming kantoor en mag nog worden bebouwd. Op dit stuk grond is echter in het verleden sprake geweest van opbarsting waarbij door de druk van het kwelwater de bodem omhoog komt. Er dient dus nader onderzoek te worden gedaan als er op deze locatie gebouwd gaat worden.

Het westelijk stuk grond (zie het groene stuk grond met vraagteken op de kaart) heeft de bestemming groen en maakt onderdeel uit van de groenstructuur. Deze grond wordt niet recreatief gebruikt en maakt onderdeel uit van de verbinding tussen de groenstructuren van de wijken Landzicht en Pavijen. Het is echter geen essentiële schakel in de verbinding, omdat de doorlopende groenstructuur vanuit de wijk Landzicht ook direct op de Wethouder Schoutenweg aansluit.



Figuur 24: Perrenotlaan (nummer 1).



Figuur 25: Onbebouwd perceel (nummer 2).



Figuur 26: grond met bestemming groen (nummer 3).



Figuur 27: Hoofd groenstructuur (nummer 4).



Figuur 28: Taalpad (nummer 5).



Figuur 29: Landzichtweg (nummer 6).



Figuur 30: Rietkraag (nummer 7).



Figuur 31: Mercuriuspad (nummer 8).



Figuur 32: Wethouder Schoutenweg (nummer 9).

1. Analyse

1.5. Openbare ruimte



Figuur 33: Kaart openbare ruimte.

Over de openbare ruimte

De openbare ruimte rondom de kantorenstrook oogt door de Wethouder Schoutenweg en de groene inprikkers in de wijk vrij groen. Op een aantal plekken is er echter naar huidige maatstaven sprake van teveel stenen en te weinig groen. De Brenkmanweg, Boschweg, Bijenstraat en Postmastraat zijn door het parkeren op straat en de versteende voortuinen zeer verhard. Verder is er bij de parkeerterreinen op de kantorenstrook weinig groen toegepast. Ook valt op dat er bij sommige kantoren een harde stenen overgang is van het parkeerterrein naar het voetpad. Dit wordt vaak gescheiden door een hekwerk zonder groenvoorziening eromheen. Ten noorden van de kantorenstrook zijn een aantal speelplekken te vinden zoals kleine speeltuinen en trapveldjes.



Figuur 34: Brenkmanweg (nummer 1).



Figuur 35: Boschweg (nummer 2).



Figuur 36: Versteende openbare ruimte (nummer 3).



Figuur 37: Harde overgang met hekwerk (nummer 4).



Figuur 38: Versteend parkeerterrein (nummer 5).



Figuur 39: Versteend parkeerterrein (nummer 6).



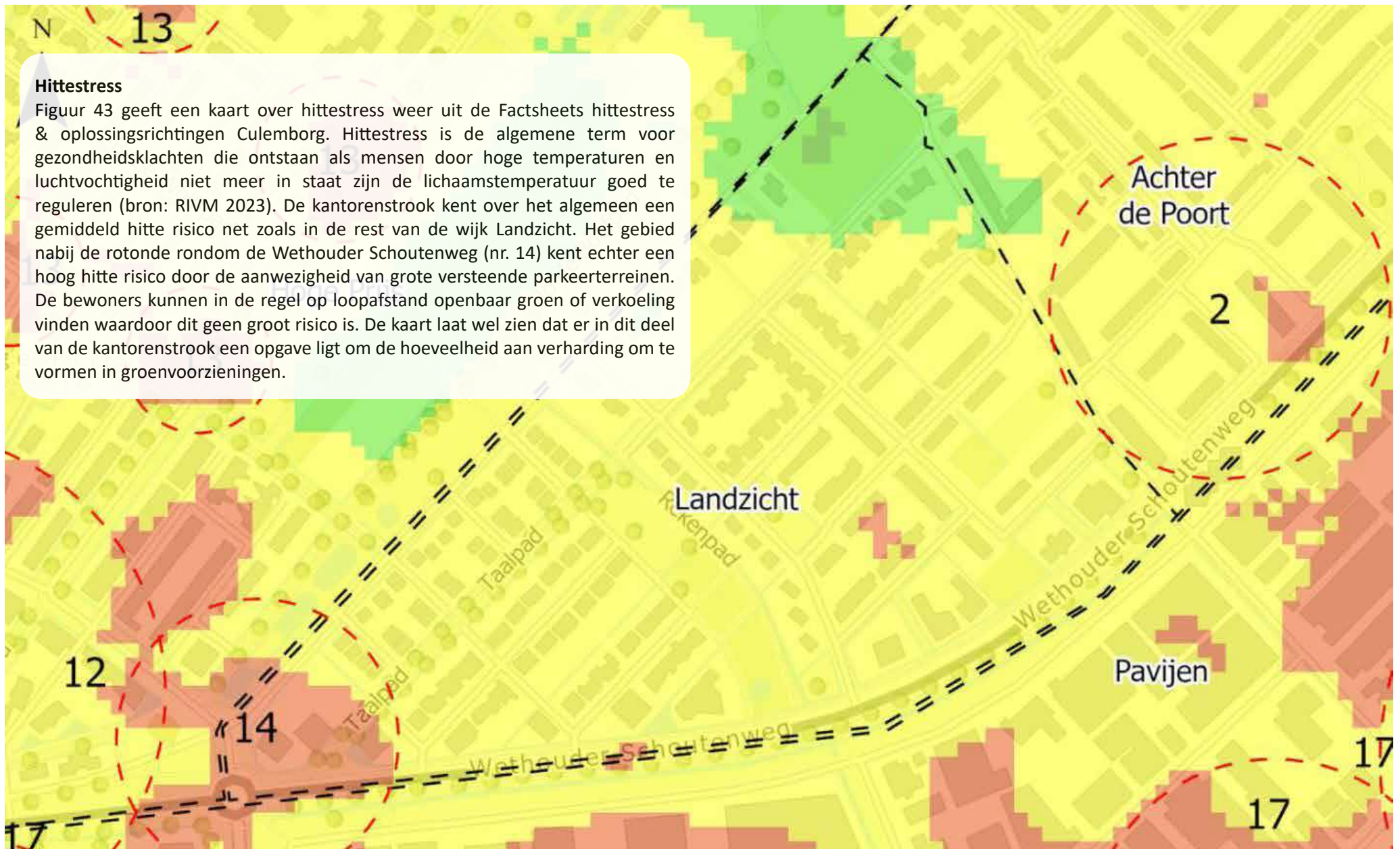
Figuur 40: Harde overgang (nummer 7).



Figuur 41: Harde overgang met hekwerk (nummer 8).



Figuur 42: Afwijkende materialen (nummer 9).



Figuur 43: Hittekaart (Factsheets hittestress & oplossingsrichtingen, RHDHV)



Figuur 44: Hemelwaterafvoer (Factsheets hemelwateroverlast & oplossingsrichtingen, RHDHV)

1. Analyse

1.6. Leefbaarheid



Figuur 45: Kaart voorzieningen rondom de kantorenstrook.

Voorzieningenniveau

Rondom de kantorenstrook zijn er op dit moment voldoende voorzieningen aanwezig. Het winkelcentrum van de wijk Parijsch ligt op circa 5 minuten loopafstand en circa 2 minuten fietsafstand. Hier zijn voorzieningen te vinden zoals een supermarkt, drogist, slagerij en bakker. Daarnaast is het centrum van Culemborg op 6 minuten fietsafstand. Ten zuiden van de kantorenstrook biedt bedrijventerrein Pavijen nog wat winkelaanbod, waaronder een aantal woonwinkels. Rondom de kantorenstrook zijn voldoende basisscholen op loop- en fietsafstand te vinden. De middelbare scholen zijn op fietsafstand te vinden in en vlakbij de wijk Lanxmeer. In de wijk Landzicht zijn er een aantal speelvoorzieningen voor kinderen te vinden die goed te bereiken zijn via de groenstroken. Rondom de kantorenstrook vinden we ook een aantal sportfaciliteiten zoals een paar fitnesscentra op de Pavijen, een sporthal in Parijsch en de sportvelden bij Parijsch.



Figuur 46: Winkelcentrum Parijsch.

Voorzieningen in de toekomst

Met de woningbouwontwikkeling in de Stationsomgeving gaat het voorzieningenniveau nabij de kantorenstrook mogelijk groeien. Zo komt er in de stationsomgeving mogelijk een supermarkt en een aantal andere kleine stationsgerelateerde voorzieningen. De toekomstige bewoners van de kantorenstrook kunnen hier in de toekomst ook gebruik van maken.



Figuur 47: Stationsomgeving Culemborg.

1. Analyse

1.7. Beleid



Figuur 48: Bestemmingsplan Culemborg West.

Over het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft in artikel 11.2.1 voor elk perceel een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd. Daarnaast wordt er voor elk bouwvlak een maximale bouwhoogte en een goothoogte gegeven indien dit van toepassing is. Ook mag er per perceel één gebouw ten behoeve van een fietsenstalling en berging buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het perceel met de rode omlijning is niet bebouwd maar heeft wel de bestemming kantoor. Hier kan dus volgens het bestemmingsplan nog gebouwd worden.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bestaand wonen;
- c. wonen op de bovenste verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – wonen op de bovenverdieping';
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per bestemmingsvlak één gebouw ten behoeve van fietsenstalling en berging buiten het bouwvlak mag worden gebouwd waarvan de oppervlakte en de bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 50 m² en 3 m mogen bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vestiging van bedrijven zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de functiewijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid;
- b. de functiewijziging houdt geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing in.

Milieucontouren

Naast de kantorenstrook ligt bedrijventerrein Pavijen. Grenzend aan de kantorenstrook zijn bedrijven te vinden met de enkelbestemming "bedrijf -1". Hier vallen bedrijven onder van de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2. Aan de Wethouder Schoutenweg tegenover de kantorenstrook zijn voornamelijk woonwinkels, autobedrijven en kantoren te vinden. De volgende bedrijven grenzen tegenover de kantorenstrook aan de Wethouder Schoutenweg (op 01-11-2022):

- | | |
|--|---|
| 1. Carpet Right | 10. Vloeren en co. / Laminaat en co. |
| 2. Leen Bakker | 11. Beddenreus |
| 3. Delano (wonen) | 12. Beter Bed |
| 4. Voet personenvervoer | 13. Kubus (Wonen) |
| 5. Henk Geurts (autobedrijf) | 14. Keukenhuis / Het Culemborgs Badkamer Huys |
| 6. Fair Forward (gifts and living) | 15. Chr. v. Arnem en zn (Bouwen en aanneming) |
| 7. Family Fit (fitness) | 16. Hatz Nederland B.V. (kantoor) |
| 8. Zit by Delano (wonen) | 17. Dokman (fietsen) |
| 9. Cb (logistiek, media en healthcare) | |

De afstand tussen deze bedrijven en de kantorenstrook bedraagt door het brede profiel van de Wethouder Schoutenweg circa 60 meter. Voor deze bedrijven gelden bepaalde afstanden met betrekking tot geur, stof, geluid en gevaar. De onderstaande tabellen laten zien wat deze afstanden zijn. Gezien de bedrijven die er zitten kan er worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van milieu voor het plaatsen van woningen op de kantorenstrook.

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
9262	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2	2 P	1		L
9262	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	1 P	1		
9262	F	Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		

52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		

50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		

60	-	VERVOER OVER LAND										
601	0	Spoorwegen:										
601	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
601	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2		
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		



Figuur 49: Visie uit het Groen beleidsplan voor de wijk Landzicht.

BIODIVERSITEIT IN LANDZICHT

- Het groen in de wijk heeft een landschappelijk karakter en kent een grote diversiteit aan soorten.
- Het water in de wijk wordt benut voor de biodiversiteit.
- Het maaibeheer wordt gefaseerd uitgevoerd.
- Het groen in voor- en achtertuinen en groene erfafscheidingen dragen bij aan de biodiversiteit in Landzicht.
- Bomen hebben de ruimte om uit te groeien tot volwassen en gezonde bomen

EEN KLIMAATBESTENDIG LANDZICHT

- Waar mogelijk staan bomen in de straat
- Onnodige verharding in de openbare ruimte is omgevormd naar groen en parkeerplaatsen zijn vergroend.
- Tuinen en erfafscheidingen zijn zo groen mogelijk ingericht.

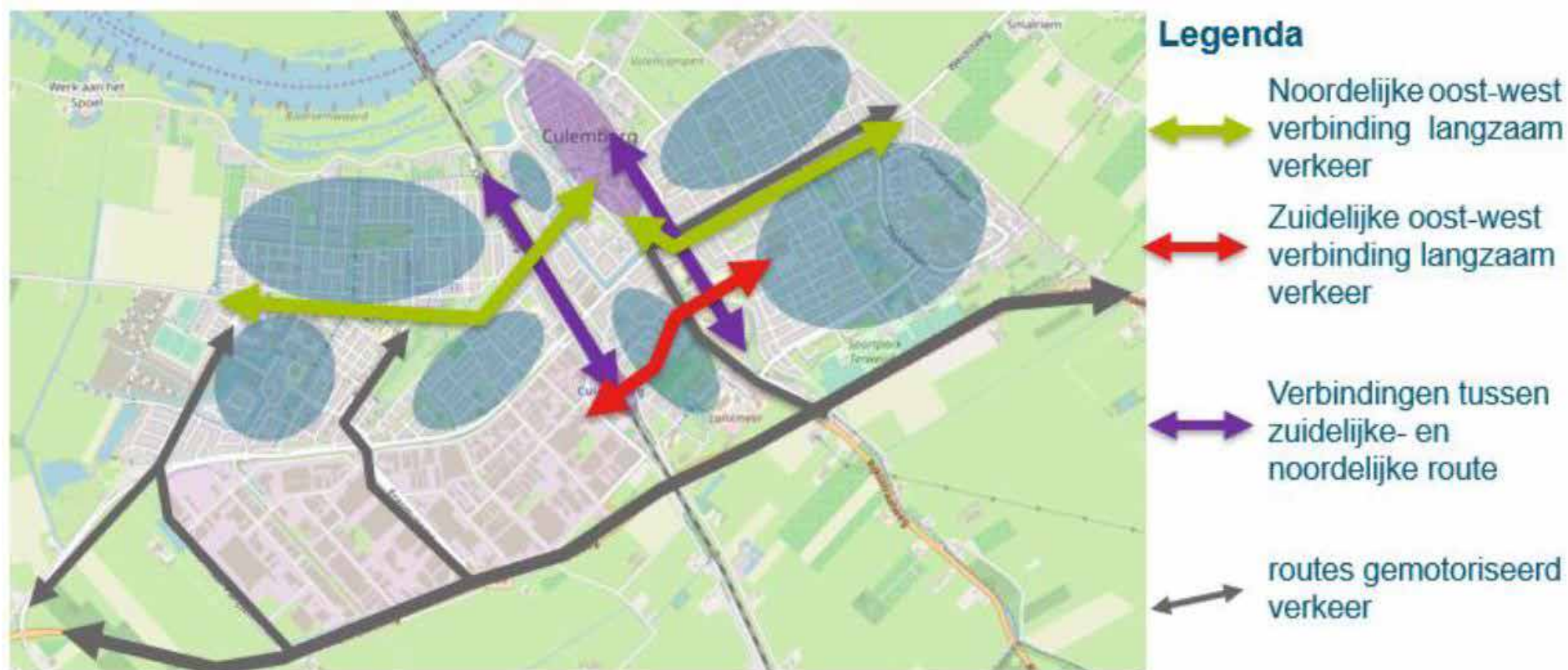
OPGAVEN

- Stimuleren van vergroening van tuinen en erfafscheidingen.
- Voorlichting over biodiversiteit in de tuin.
- Vergroenen van parkeerplaatsen.
- Bekendheid geven aan de soorten en het gebruik van het fruit in de wijk.
- Vergroenen van het Nedermeyer van Rosenthalpad.
- Het bosje aan de Perrenotlaan beter aan laten sluiten op de omgeving.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2020

De volgende punten uit het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2020 zijn van belang voor de kantorenstrook:

- De hoofd(auto)structuur binnen de kom wordt gevormd door de gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur wegen) en heeft de vorm van een kam: de provinciale weg N320 vormt met de Wethouder Schoutenweg de rug van de kam en de gebiedsontsluitingswegen vormen de tanden.
- Op de Wethouder Schoutenweg zijn enkele knelpunten ingevuld doordat het doorgaande verkeer niet meer via de Prijsseweg kan rijden.
- Aandachtspunt: verkeersveiligheid langzaamverkeer / gemotoriseerd verkeer oost/west (Wethouder Schoutenweg / Weidsteeg).



Figuur 50: Kaart met schematische weergave belangrijkste routes voor langzaam en gemotoriseerd verkeer uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2020.

5. Differentiatie & Menging

5.1 Woningbehoefte Culemborg

In het regionale woningbehoefte onderzoek is een prognose gemaakt voor de lokale behoefte voor gemeenten. Deze lokale behoefte maakt gebruik van de bevolkingsprognose van de provincie uit 2012. Op basis van deze prognose is de verdeling van de woningbehoefte in specifieke differentiaties voor Culemborg tot 2025 als volgt:

25% - 30% Goedkope woningbouw

35% - 40% Middel dure woningbouw

30% - 35% Dure woningbouw

Prijsgrenzen Culemborg (vastgesteld: 17 februari 2022)

Koopwoningen

Sociaal

Tot € 215.000,-

Middelduur

Laag van € 215.000 tot € 275.000,-

Midden van € 275.000 tot € 310.000,-

Hoog van € 310.000,- tot € 350.000,-

Duur

Laag van € 350.000,- tot € 450.000,-

Midden van € 450.000,- tot € 550.000,-

Hoog vanaf € 550.000,-

Huurwoningen

Sociaal

Kwaliteitskortingsgrens € 442,46

De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 633,25,-

De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is € 678,66,- De maximale huurtoeslaggrens € 763,47.

(Inkomens grens sociale huur alleenstaanden € 40.765, twee of meer personen € 45.014)

Middelduur

Middelduur laag van € 763,- tot 850,-

Middelduur hoog van € 850,- tot € 1.000,-

Duur

Duur vanaf € 1.000,- * op de huurprijzen is een jaarlijkse wettelijke indexatie van toepassing.

**** De bovenstaande verdeling en prijzen kunnen op het moment van lezen mogelijk zijn verouderd. De verdeling van woningbehoefte en de actuele prijzen kunnen indien nodig worden opgevraagd bij de gemeente Culemborg.***

1. Analyse

1.8. SWOT analyse

STERKTE

- De kantorenstrook ligt op een mooie locatie aan de Wethouder Schoutenweg nabij het station en de binnenstad.
- De kantorenstrook is goed bereikbaar met de auto, het openbaar vervoer en de fiets door haar ligging aan de Wethouder Schoutenweg, de ligging nabij het station, de aanwezigheid van twee bushaltes en de aanwezigheid van een breed fietspad.
- De Wethouder Schoutenweg vormt de groene entree van de stad en rondom de kantorenstrook vinden we een aantal fraaie groen- en waterstructuren.
- Bij de kantoren en in de wijk Landzicht is voldoende parkeergelegenheid.
- Rondom de kantorenstrook zijn voldoende voorzieningen aanwezig en neemt het aanbod in de toekomst toe.

ZWAKTE

- De kantorenstrook heeft een aantal kantoren die geheel of deels leeg staan, waardoor deze gebouwen en de omliggende terreinen er verlaten bij liggen.
- De gebouwen op de kantorenstrook zijn wat verouderd, waardoor de uitstraling van een aantal gebouwen wat minder fraai is.
- Door de nieuwe manier van werken zijn veel kantoren die gebouwd zijn tussen 1990 en 2001 niet meer geschikt als werkplek.
- De parkeerterreinen bij de kantoren bestaan vaak uit veel verharding en weinig groenvoorzieningen.
- De openbare ruimte rondom de kantoren is op een aantal plekken vrij verhard met veel bestrating, wat kan leiden tot hittestress.
- De overgang van de kantoorpercelen naar de openbare ruimte is soms vrij hard met bestrating en een hekwerk als afscheiding.

KANSEN

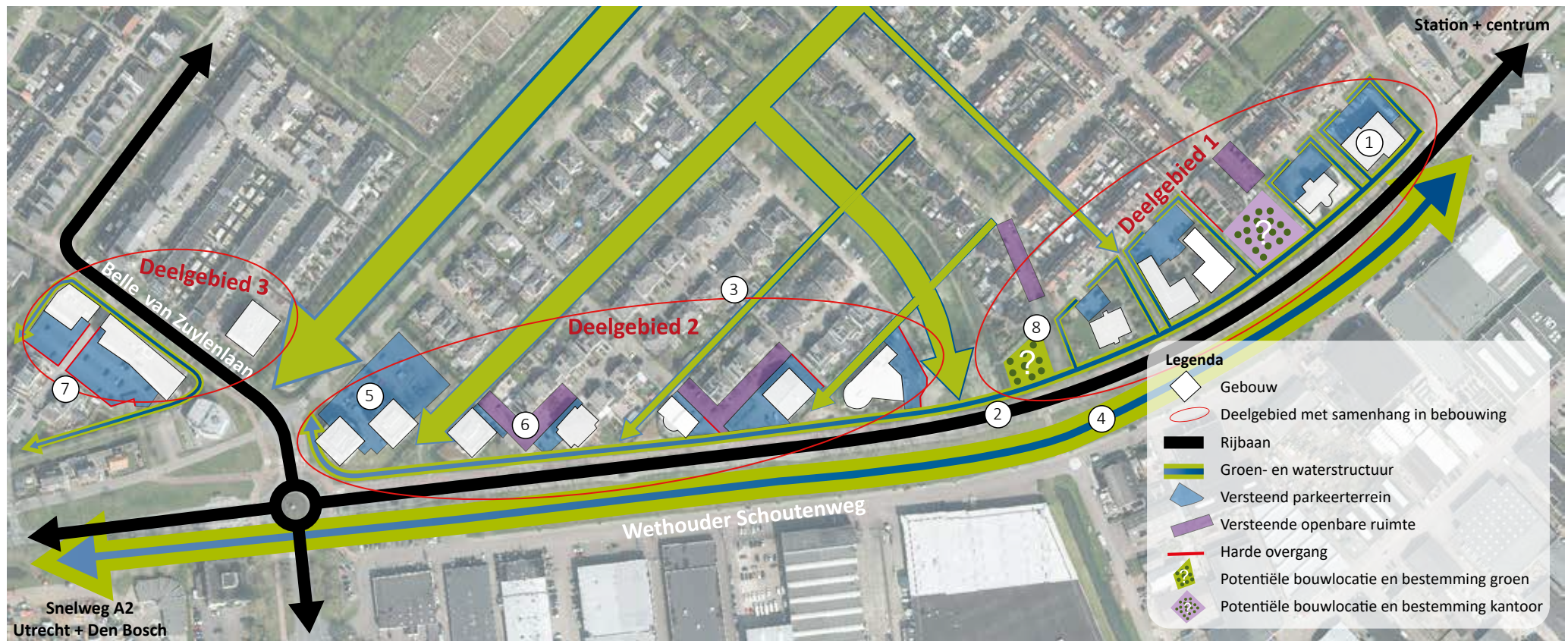
- Het herontwikkelen van leegstaande kantoorpanden naar woongebouwen.
- Het creëren van woningen op de twee gronden die nu de bestemming kantoor en groen hebben.
- De herontwikkeling van een deel van bedrijventerrein Pavijen naar een woongebied met voorzieningen kan de kantorenstrook aantrekkelijker maken door meer voorzieningen op loopafstand en een betere bereikbaarheid van het station per fiets.
- De kantoorgebouwen kunnen worden gebruikt als tijdelijke of permanente huisvesting voor kleine bedrijven (zoals kantoren of kleine showrooms) uit de stationsomgeving.
- De kantoorgebouwen kunnen worden gebruikt voor zogenaamde atelierwoningen, waarbij wonen en werken worden gecombineerd.

BEDREIGINGEN

- De trend om meer thuis te werken en de huidige situatie van weinig vraag en veel aanbod op de kantorenmarkt, kan leiden tot meer leegstand op de kantorenstrook.
- De leegstaande gebouwen en terreinen kunnen gaan verloederen waardoor er sociale onveiligheid op bepaalde plekken kan ontstaan.

1. Analyse

1.9. Conclusie



Figuur 51: Conclusiekaart analyse kantorenstrook.

1. Enkele gebouwen staan leeg en hebben een lage ruimtelijke kwaliteit.
2. De kantorenstrook is goed bereikbaar door de ligging aan de Wethouder Schoutenweg en de Belle van Zuylenlaan.
3. De kantorenstrook kan opgedeeld worden in drie deelgebieden met elk een eigen samenhang in bouwlagen en kapvormen.
4. De kantorenstrook wordt omgeven en doorkruist door een aantal brede groen- en waterstructuren. De Wethouder Schoutenweg vormt de groene entree van de stad.
5. De percelen van de kantoren zijn grotendeels versteend door de aanwezigheid van parkeerterreinen, wat in sommige gevallen leidt tot hittestress.
6. De Perrenotlaan, Burgemeester Schorerlaan, Bijenstraat en Postmastraat zijn zeer stenig door de aanwezigheid van parkeerplaatsen, trottoirs en betegelde voortuinen.
7. Op een paar plekken is er een stenige overgang van het perceel naar de openbare ruimte die vaak is afgescheiden met een hekwerk.
8. Op de kantorenstrook zijn twee onbebouwde stukken grond te vinden, waarvan één met de bestemming groen en één met de bestemming kantoor.

2. Richtlijnen

Opgaven

De volgende opgaven kunnen voor de kantorenstrook aan de Wethouder Schoutenweg en de Belle van Zuylenlaan worden geformuleerd:

1. Medewerking verlenen aan het transformeren of sloop/nieuwbouw van de bestaande kantoren naar woningen en daarmee invulling geven aan de gemeentelijke woningbouwopgave.
2. Een gemengd programma aan woningen realiseren die past bij de leefomgeving en de woningbouwopgave voor Culemborg.
3. Het stimuleren van vergroening van de parkeerterreinen rondom de kantoorgebouwen (ook opgave in het groenbeleidsplan).
4. Het stimuleren van vergroening van tuinen en erfafscheidingen (ook opgave in het groenbeleidsplan).
5. Het omvormen van onnodige verharding in de openbare ruimte naar groen en het vergroenen van openbare parkeerplaatsen (ook opgave in het groenbeleidsplan).

Woningbouw

Er zijn drie redenen te geven waarom de gemeente kiest voor het mogelijk maken van wonen in de gebouwen op de kantorenstrook. Ten eerste is er sprake van gedeeltelijke leegstand op de kantorenstrook. De gemeente krijgt hierdoor herhaaldelijk van eigenaren de vraag of een kantoor getransformeerd mag worden naar woningen. Ten tweede staat de gemeente Culemborg voor een grote woningbouwopgave. In de gemeente Culemborg is er nog maar een beperkte ruimte om in het buitengebied te bouwen. Daarom is het transformeren van kantoren naar woningen een interessante manier om op korte termijn woningen te realiseren en daarmee bij te kunnen dragen aan de woningbouwopgave. Ten derde zijn deze kantoren verouderd en voldoen ze niet meer aan de eisen van het hedendaags werken. Ook is er op dit moment genoeg aanbod van kantoren en verwachten we dat er in de toekomst geen tekort zal ontstaan. In de volgende paragraaf wordt dit nog verder uitgelegd.

Kantorenaanbod

In het Actieplan economie 2021 – 2022 (18 december 2020) staat vermeld dat er tenminste 17.500m² kantoorruimte per direct beschikbaar is, dat een deel hiervan verouderd is en dat de vraag met name lokaal is. Er is in Lanxmeer momenteel ruimte voor de realisatie van zeker 10.000m² beschikbaar. In het Actieplan wordt ook geconcludeerd dat een deel van het kantorenaanbod beschikbaar is voor de transformatie naar wonen. Hierbij wordt wel uitgegaan van het realiseren van kantoorruimtes op de voor wonen minder geschikte resterende kantoorlocaties op Lanxmeer. Het transformeren van de kantoren aan de Wethouder Schoutenweg en Belle van Zuylenlaan zorgt, zeker nu er in een deel van het project spoorzone eventueel (hedendaagse) kantoren gerealiseerd kunnen worden, niet voor een tekort. Ook niet wanneer er in Lanxmeer geen kantoren gerealiseerd worden.



Figuur 52: Kaart richtlijnen Kantorenstrook.

Richtlijnen

De richtlijnen laten zien hoe de gemeente kijkt naar de toekomst van de kantorenstrook. De bouwmogelijkheden per kavel en wat er is toegestaan zijn te vinden in het volgende hoofdstuk over kavelpaspoorten en in het bestemmingsplan. De richtlijnen bestaan uit de volgende punten:

1. **Bestaande bebouwing**

Het uitgangspunt voor de bouwhoogte is dat deze van het oosten naar het westen langzaam oploopt van 2 tot 4 bouwlagen (exclusief kap). Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

- Deelgebied 1: 2 bouwlagen, met een plat dak;
- Deelgebied 2: 2 à 3 bouwlagen, + een kap;
- Deelgebied 3: 4 bouwlagen, met een plat dak.

2. **Nieuwe bebouwing**

In de kantorenstrook zijn twee nieuwe gebouwen toegevoegd met daarin één of meer woningen. Deze volgen het aantal bouwlagen van het betreffende deelgebied. Het westelijke gebouw bij de groenstructuur wordt ingezet als een prestige project voor duurzame woningbouw. Het oostelijke gebouw voegt zich met haar bouwvorm en architectuur tussen de andere gebouwen in de kantorenstrook. Het groene karakter van de kavels willen we graag behouden.

3. **Parkeren**

Het parkeren van de bewoners op de kantorenstrook vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein volgens de geldende parkeernorm, zoals dat op dit moment bij de kantoren op de kantoorstrook wordt gedaan.

4. **Vergroening openbare ruimte**

Bij herinrichting van de straten is het terugbrengen van de verharding en het toevoegen van groen een uitgangspunt.

5. **Vergroening percelen**

Voor de groene entree van Culemborg, en het tegengaan van hittestress en wateroverlast is het belangrijk dat de percelen er zo groen mogelijk uitzien. Het aantal parkeerplaatsen op de percelen kan worden terug gebracht of bestaande parkeerplaatsen kunnen worden uitgevoerd in halfverharding. Daarnaast kunnen erfafscheidingen zoals hekken worden vergroend door bijvoorbeeld hagen te plaatsen.

6. **Woningverdeling**

Op de kantorenstrook is in de toekomst een gemengd woningbouwprogramma te vinden dat aansluit bij de woningbouwopgave van Culemborg. De gemeente geeft hierbij voorrang aan woningbouwontwikkelingen voor starters, senioren (bij een gebouw met een lift) en sociale huur via een toegelaten instelling. Het totaal aantal woningen in de kantorenstrook zal uit ongeveer 140 woningen bestaan als alle kantoren zijn getransformeerd. Deze woningen zijn afhankelijk van de grootte van de gebouwen en percelen goed verspreid over de kantorenstrook. Het combineren van wonen en werken in een kantoorgebouw in de vorm van een atelierwoning is mogelijk.

3. Kavelpaspoorten



Figuur 53: Overzicht van de bebouwde en onbebouwde percelen.

Stedenbouwkundig criteria

Bij het opstellen van de regels voor de kavelpaspoorten is er rekening gehouden met de volgende stedenbouwkundige criteria:

1. Er dient minimaal mogelijk te zijn wat er in het bestemmingsplan aan bouwregels is toegestaan.
2. De uitbreiding of sloop/nieuwbouw dient te passen bij het stedenbouwkundig weefsel en de buurt.
3. De oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw dient te passen bij de grootte van het perceel.
4. De op-, aan- of uitbouw dient de lichtinval en bezonning op de naburige percelen niet in grote mate te verstoren.
5. Een aantasting van de privacy op naburige percelen dient voorkomen te worden.
6. Een uitbreiding van het gebouw dient passend te zijn bij de architectuur en dakvorm van het gebouw.

Algemene spelregels

Een initiatief voor woningbouw op de kantorenstrook dient te voldoen aan de volgende algemene spelregels:

1. Woon- en leefklimaat

Het toevoegen, transformeren of uitbreiden van kantoren dient geen onevenredige afbreuk te doen aan het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Zo dient er rekening te worden gehouden met de privacy van naburige percelen, en dient de lichtinval en bezonning van naburige percelen niet in grote mate te worden verstoord. De initiatiefnemer dient hierover in gesprek te gaan met de directe omgeving.

2. Vergroening van het perceel

Vergroening is bij veel percelen noodzakelijk en dus een belangrijk toetsingscriterium. Op deze manier kan hittestress en wateroverlast in het gebied worden tegengegaan.

3. Parkeren auto

Parkeren dient bij voorkeur te worden opgelost binnen de geldende parkeernorm op eigen terrein. Mocht dat niet lukken, dan kan er worden afgeweken en kan er worden gekeken naar de beschikbare openbare parkeercapaciteit. Hiervoor dient een parkeerbalans te worden opgesteld door de initiatiefnemer en deze dient te worden voorgelegd aan de casemanager van de gemeente Culemborg. Het toepassen van een mobiliteitsconcept kan bijdragen aan een lagere parkeernorm

4. Parkeren fiets

Er dienen voldoende fietsparkeerplekken te worden gerealiseerd op eigen terrein. Per perceel mag er één gebouw ten behoeve van een fietsenstalling of berging buiten het bouwvlak worden gebouwd. Deze dient te voldoen aan de regels van het huidige bestemmingsplan.

5. Sloop en nieuwbouw

Sloop en nieuwbouw van een kantoorgebouw is toegestaan binnen de regels van het bestemmingsplan en dit hoofdstuk over het kavelpaspoort.

6. Geluidsbelasting

Bij het transformeren van de kantoren naar woningen dient rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting en de benodigde geluidswerende maatregelen.

7. Woningbouwprogramma

Per te transformeren pand of te bebouwen kavel wordt in overleg met de gemeente een passend woningbouwprogramma opgesteld. Hierbij is de verdeling op bladzijde 34 het uitgangspunt voor de gehele kantorenstrook. Ieder individueel project moet bijdragen aan het behalen van de doelen uit de gemeentelijke woonvisie en het programmaplan Realisatie woningbouwopgave 2020 - 2030.

8. Paraplubestemmingsplan Wonen

Een woning in een gebouw dient in beginsel te voldoen aan de regels van het Paraplubestemmingsplan Wonen (vastgesteld op 20-10-2022). In artikel 5.4 van het Paraplubestemmingsplan Wonen staat aangegeven onder welke randvoorwaarden het college bevoegd is om af te wijken van het verbod tot woningsplitsing.

9. Afvalopslag

De initiatiefnemer dient zelf met een plan te komen voor de afvalopslag bij de nieuwe woningen. Dit dient in overleg te gaan met de gemeente en het afvalverwerkingsbedrijf (Avri).

Begrippen

1. Bouwlaag: een volwaardige verdieping zonder schuine wanden. De kap wordt dus niet gezien als een bouwlaag.
2. Gebruiksoppervlakte: de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.





Kavelpaspoort 2: Brenkmanweg 8



Stedenbouwkundige advies

De maximale bouwhoogte van 6 meter en goothoogte van 3 meter uit het bestemmingsplan zijn bereikt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er ruimte om hiervan af te wijken, omdat in het hoofdstuk over richtlijnen 2 bouwlagen zonder kap in dit gebied wordt toegestaan. Het is voorstelbaar om het gebouw te slopen en er een gebouw met 2 bouwlagen te realiseren.

Kaveloppervlak:	1.065 m ²
Gebruiksoppervlakte:	425 m ²
Parkeerplaatsen nu:	17
Transformatie:	Ja
Beoogde typologie:	Appartementen, 2/3-kapper
Schatting woningen:	ca. 4
Op- aan of uitbouw:	Nee
Max. aantal lagen:	1 laag + afgeknot schilddak of 2 lagen + plat dak
Max. bouwhoogte:	6 meter
Afwijken bouwregels:	Ja, bij akkoord gemeente



Kavelpaspoort 3



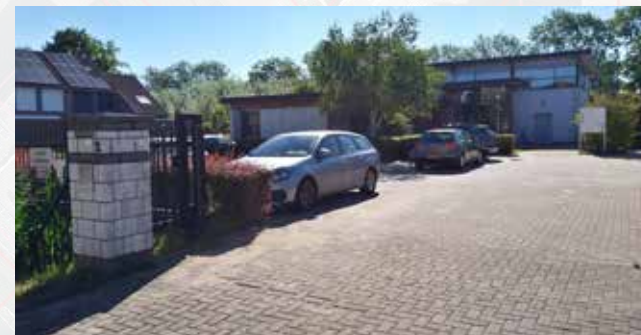
Stedenbouwkundig advies

Volgens het bestemmingsplan is er op dit perceel een gebouw mogelijk met een maximale hoogte van 6 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan hiervan niet worden afgeweken, omdat deze kavel in het noorden grenst aan een woning en een tuin. De inrit voor de auto dient te worden gemaakt vanaf de Brenkmanweg. Op deze kavel kunnen 1 of meer woningen worden gebouwd met een duurzame eigenschap. Bij een duurzame eigenschap kan gedacht worden aan cradle to cradle, houtbouw, 0 op de meter of een andere vorm van duurzaamheid. Het gebouw dient zich te presenteren aan de Wethouder Schoutenweg en dient rekening te houden met de bezonning op de percelen van de naburige percelen. Op dit stuk grond is in het verleden sprake geweest van opbarsting waarbij door de druk van het kwelwater de bodem omhoog komt. Er dient dus nader onderzoek te worden gedaan als er op deze locatie gebouwd gaat worden.

Kaveloppervlak:	924m ²
Beeoogde typologie:	Appartementen, 1/2/3-kapper
Schatting woningen:	ca. 4
Max. aantal lagen:	2 + plat dak
Max. bouwhoogte:	6 meter
Afwijken bouwregels:	Ja, bij akkoord gemeente
Max. bebouwingspercentage kavel:	ca. 30%



Kavelpaspoort 4: Boschweg 2



Stedenbouwkundige advies

De Boschweg 2 heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter in het bestemmingsplan. Met 1 à 2 bouwlagen is er nog ruimte voor een opbouw tot 9 meter hoog. Het bestaande gebouw is relatief groot voor het perceel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het daarom niet gewenst om een aan- of uitbouw te plaatsen.

Kaveloppervlak:	1.235m ²
Gebruiksoppervlakte:	345 m ²
Parkeerplaatsen nu:	16
Transformatie:	Ja
Beoogde typologie:	Appartementen
Schatting woningen:	ca. 6
Op- aan of uitbouw:	Ja, alleen opbouw
Max. aantal lagen:	3 + plat dak
Max. bouwhoogte:	9 meter
Afwijken bouwregels:	Nee



Kavelpaspoort 5: Boschweg 4



Stedenbouwkundig advies

Het bestaande gebouw heeft een hoogte van 4 meter. Met een maximale bouwhoogte van 6 meter in het bestemmingsplan is het niet mogelijk om hier nog een bouwlaag op te plaatsen. Het bestaande gebouw is relatief groot voor het perceel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het daarom niet gewenst om een aan- of uitbouw te plaatsen.

Kaveloppervlak:	1.105m ²
Gebruiksoppervlakte:	539m ²
Parkeerplaatsen nu:	10
Transformatie:	Ja
Beoogde typologie:	Appartementen
Schatting woningen:	ca. 4
Op-, aan- of uitbouw:	Ja, opbouw
Max. aantal lagen:	2 + plat dak
Max. bouwhoogte:	6 meter
Afwijken bouwregels:	Nee



Kavelpaspoort 6: Boschweg 6



Stedenbouwkundig advies

De maximale hoogte in het bestemmingsplan is bereikt en het bouwvlak is geheel volgebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan er van de bouwhoogte worden afgeweken aangezien de rijwoningen op voldoende afstand staan en het hoofdstuk richtlijnen op deze locatie 2 bouwlagen aangeeft. Sloop en nieuwbouw op deze locatie is goed voor te stellen kijkend naar de architectonische kwaliteit van het gebouw.

Kaveloppervlak:	1.644m ²
Gebruiksoppervlakte:	313m ²
Parkeerplaatsen nu:	10
Transformatie:	Ja
Beoogde typologie:	Appartementen, 2/3-kapper
Schatting woningen:	ca. 6
Op-, aan- of uitbouw:	Ja, opbouw
Max. aantal lagen:	2 + plat dak
Max. bouwhoogte:	6 meter
Afwijken bouwregels:	Ja, bij akkoord gemeente



Kavelpaspoort 7



Stedenbouwkundig advies

Het betreft hier een klein perceel met de bestemming groen. Op deze kavel kunnen 1 of 2 woningen worden gebouwd die als prestige project voor duurzaamheid kunnen dienen. Het gebouw dient georiënteerd te worden op de Wethouder Schoutenweg en Burgemeester Schorerlaan. Een gebouw met twee lagen en een plat dak is hier voorstelbaar. Het perceel dient te worden ontsloten met een inrit vanaf de Burgemeester Schorerlaan. Ook dient de kavel zo uitgegeven te worden dat er nog onderhoud plaats kan vinden langs de watergang en de groene identiteit behouden blijft.

Kaveloppervlak:	544m ²
Beoogde typologie:	1/2-kapper
Schatting woningen:	ca. 2
Max. aantal lagen:	2 bouwlagen + plat dak
Max. bouwhoogte:	6 meter
Afwijken bouwregels:	Ja, bij akkoord gemeente
Max. bebouwings- percentage kavel:	ca. 50%



Kavelpaspoort 8: Rinkespad 1



Stedenbouwkundig advies

De maximale bouw- en goothoogte is bereikt en het bouwvlak is geheel volgebouwd. Voor een uitbreiding van het gebouw is er geen reden om hiervan af te wijken, aangezien het gebouw op een relatief klein perceel staat en ligt in de directe nabijheid van woningen. Het slopen van het bestaande gebouw en het bouwen van een nieuw gebouw met twee bouwlagen en een kap in een andere vorm is voorstelbaar. De andere gebouwen in dit deel van de kantorenstrook hebben namelijk ook 2 of 3 bouwlagen en een kap. Schaduwhinder en verstoring van de privacy bij de burens dient hier dan wel te worden voorkomen.

Kaveloppervlak:	1.612m ²
Gebruiksoppervlakte:	177m ²
Parkeerplaatsen nu:	17
Transformatie:	Ja
Beoogde typologie:	Appartementen
Schatting woningen:	ca. 6
Op-, aan- of uitbouw:	Nee
Max. aantal lagen:	2 (+ kap bij nieuwbouw)
Max. bouwhoogte:	9 meter
Afwijken bouwregels:	Ja, bij akkoord gemeente



Kavelpaspoort 9: Bijenstraat 11



Stedenbouwkundig advies

De maximale bouw- en goothoogte zijn bereikt en het bouwvlak is volgebouwd. Er is geen reden om hiervan af te wijken gezien het relatief kleine perceel en de nabijheid van woningen. Wel kan het gebouw getransformeerd worden naar kwadrantwoningen of appartementen.

Kaveloppervlak:	1.212m ²
Gebruiksoppervlakte:	990m ²
Parkeerplaatsen nu:	28
Transformatie:	Ja
Beoogde typologie:	Kwadrantwoningen, appartementen (voor senioren)
Schatting woningen:	ca. 12
Op-, aan- of uitbouw:	Nee
Max. aantal lagen:	2 of 3 + kap
Max. bouwhoogte:	12 meter
Afwijken bouwregels:	Nee



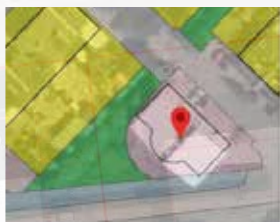
Kavelpaspoort 10: Van Buijtenestraat 3-5



Stedenbouwkundig advies

De maximale bouw- en goothoogte van dit gebouw zijn bereikt en het bouwvlak is volgebouwd. Het gebouw staat op een relatief klein perceel en ligt dichtbij woningen en tuinen. Er zijn dan ook geen mogelijkheden voor een op-, aan- of uitbouw. Het gebouw kan worden getransformeerd naar een twee-onder-één-kapwoning of appartementen.

Kaveloppervlak:	450m ²
Gebruiksoppervlakte:	245m ²
Parkeerplaatsen nu:	8
Transformatie:	Ja
Beoogde typologie:	2-kapper, appartementen
Schatting woningen:	ca. 4
Op-, aan- of uitbouw:	Nee
Max. aantal lagen:	2 + kap
Max. bouwhoogte:	9 meter
Afwijken bouwregels:	Nee



Enkelbestemming
Kantoor

Bouwvlak

Maatvoering
= maximum bouwhoogte: 9 m
= maximum goothoogte: 6 m



Kavelpaspoort 11: Postmastraat 33



Stedenbouwkundig advies

De maximale bouw- en goothoogte zijn bereikt en het bouwvlak is geheel volgebouwd. Het gebouw staat op een relatief klein perceel en ligt in de nabijheid van woningen. Er is dan ook geen mogelijkheid voor een op-, aan- of uitbouw. Het gebouw kan echter wel worden getransformeerd naar appartementen. Het kantoor is voorzien van een schilddak wat passend is bij de kapvorm van de woningen in de buurt.

Kaveloppervlak:	740m ²
Gebruiksoppervlakte:	758m ²
Parkeerplaatsen nu:	11
Transformatie:	Ja
Beoogde typologie:	Appartementen (voor senioren), 2-kapper
Schatting woningen:	ca. 12
Op-, aan- of uitbouw:	Nee
Max. aantal lagen:	3 + kap
Max. bouwhoogte:	12 meter
Afwijken bouwregels:	Nee



Kavelpaspoort 12: Postmastraat 42-54



Stedenbouwkundig advies

Het gebouw ligt in de nabijheid van een woning. Hier is dan ook niet meer mogelijk dan wat er in het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Het is mogelijk om het gebouw te transformeren naar appartementen.

Kaveloppervlak:	640m ²
Gebruiksoppervlakte:	1.412m ²
Parkeerplaatsen nu:	33 (waarvan een deel aan de Landzichtweg)
Transformatie:	Ja
Beoogde typologie:	Appartementen (voor senioren)
Schatting woningen:	ca. 16
Op-, aan- of uitbouw:	Nee
Max. aantal lagen:	3 of 4 + kap
Max. bouwhoogte:	15 meter
Afwijken bouwregels:	Nee



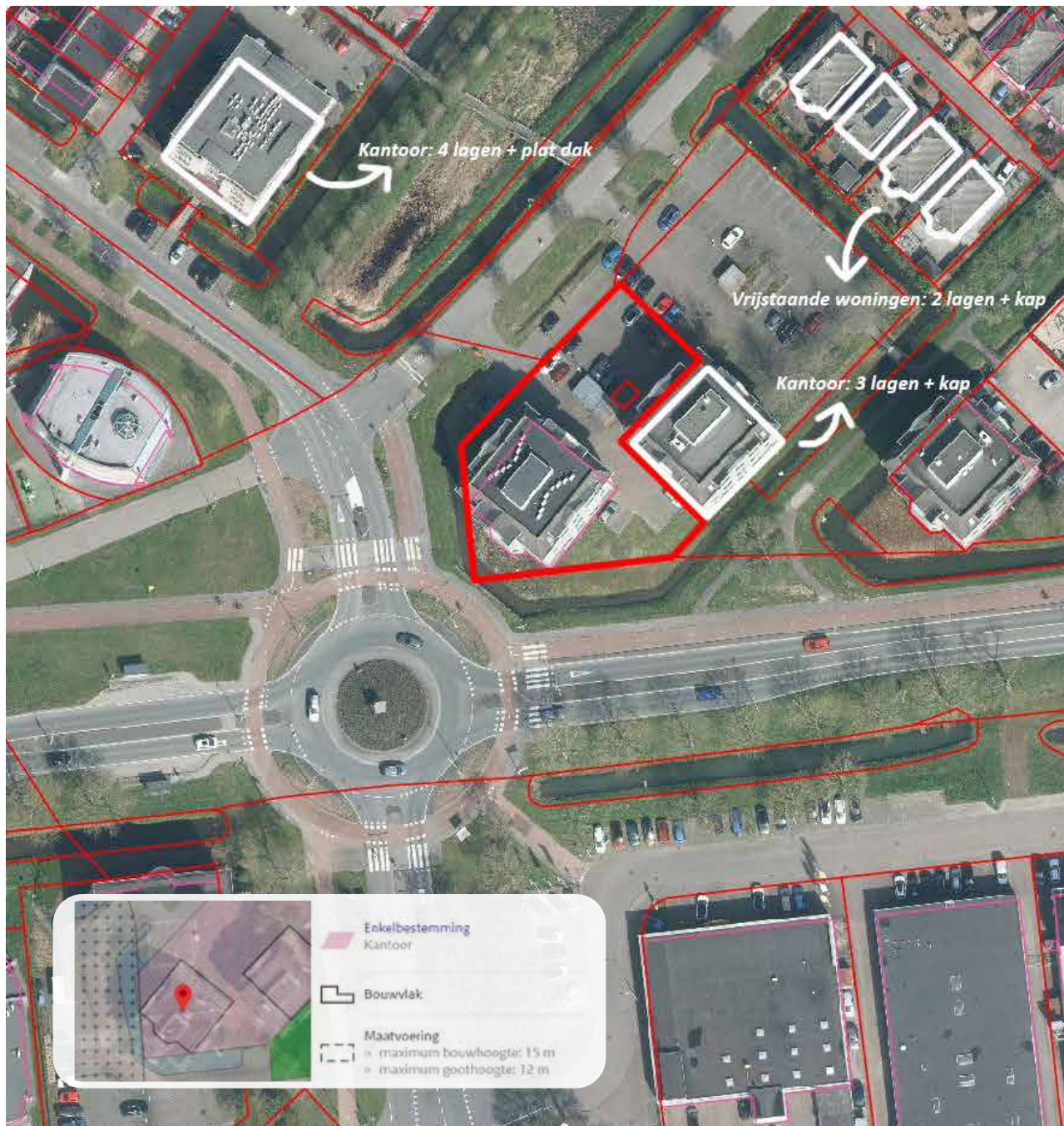
Kavelpaspoort 13: Landzichtweg 60-66



Stedenbouwkundig advies

Het gebouw ligt in de nabijheid van een ander gebouw met woningen en een ander kantoor. Hier is dan ook niet meer mogelijk dan wat er in het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Het gebouw kan worden getransformeerd naar appartementen.

Kaveloppervlak:	1.693m ²
Gebruiksoppervlakte:	ca. 1.412m ²
Parkeerplaatsen nu:	83 (gedeeld met Postmastraat 42-54 en Landzichtweg 70)
Transformatie:	Ja
Beoogde typologie:	Appartementen (voor senioren)
Schatting woningen:	ca. 16
Op-, aan- of uitbouw:	Nee
Max. aantal lagen:	3 of 4 + kap
Max. bouwhoogte:	15 meter
Afwijken bouwregels:	Nee



Kavelpaspoort 14: Landzichtweg 70



Stedenbouwkundig advies

Het gebouw ligt in de nabijheid van een kantoor. Hier is dan ook niet meer mogelijk dan wat er in het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Het gebouw is al getransformeerd naar appartementen.

Kaveloppervlak:	1.330m ²
Gebruiksoppervlakte:	1.412m ²
Parkeerplaatsen nu:	83 (gedeeld met Postmastraat 42-54 en Landzichtweg 60-66)
Transformatie:	NVT
Beoogde typologie:	NVT
Schatting woningen:	ca. 16
Op-, aan- of uitbouw:	Nee
Max. aantal lagen:	3 of 4 + kap
Max. bouwhoogte:	15 meter
Afwijken bouwregels:	Nee







Kavelpaspoort 17: Venusstraat 15-19



Stedenbouwkundig advies

De maximale bouwhoogte van 9 meter is met 3 bouwlagen bereikt. Het gebouw staat op enige afstand van de woningen en wordt omgeven door woningen met 3 en 4 bouwlagen. Het is voorstelbaar om af te wijken van het bestemmingsplan en een bouwlaag extra op het gebouw te plaatsen. Hiervoor dient de initiatiefnemer wel een bezonningsstudie aan te leveren.

Kaveloppervlak:	944m ²
Gebruiksoppervlakte:	756m ²
Parkeerplaatsen nu:	65 (gedeeld)
Transformatie:	Ja
Beoogde typologie:	Appartementen (voor senioren)
Schatting woningen:	ca. 13
Op-, aan- of uitbouw:	Ja, opbouw
Max. aantal lagen:	4 + plat dak
Max. bouwhoogte:	12 meter
Afwijken bouwregels:	Ja, bij akkoord gemeente

