

# INFORMATIENOTITIE



---

AAN	De leden van de Gemeenteraad
VAN	College van Burgemeester en Wethouders
ONDERWERP	Transformatiekader kantorenstrook Wethouder Schoutenweg – Belle van Zuylenlaan
DATUM	19 maart 2024
BIJLAGE	Transformatiekader kantorenstrook Wethouder Schoutenweg – Belle van Zuylenlaan (GZD/GCB1129664/1370004)
REGISTRATIENUMMER	GZD/GCB1129664/1370002

---

Via deze informatienotitie informeren wij uw raad over het vaststellen van het Transformatiekader kantorenstrook Wethouder Schoutenweg – Belle van Zuylenlaan. Dit is het vervolg op de informatienotie (GZDGCB1129664/1336464) waarmee wij u hebben geïnformeerd over de transformatieverzoeken in heel Culemborg en verzoeken in de kantorenstrook Wethouder Schoutenweg – Belle van Zuylenlaan in het bijzonder. We geven hiermee ook invulling aan de toezegging gedaan tijdens de commissievergadering op 12 mei 2022 bij punt 4 RKC-rapport Woonbeleid (ID 197).

## Inleiding

Naast het bouwen van woningen op daarvoor bestemde bouwlocaties draagt ook het transformeren van bestaande panden naar woningen bij aan het realiseren van onze woningbouwopgave. Deze bestaande panden zijn vaak verouderde (leegstaande) kantoorgebouwen. De kantorenmarkt in Nederland is sterk veranderd door andere manieren van (samen-) werken waardoor de klassieke kantoren minder voldoen aan de vraag. Wij willen passende transformatieverzoeken dan ook graag faciliteren. Zo zijn bijvoorbeeld sociale en middeldure (laag) huurwoningen en 4 gemeubileerde huurwoningen voor spoedzoekers gerealiseerd in een voormalig kantoorgebouw op de hoek Belle van Zuylenlaan - Wethouder Schoutenweg en worden er op dit moment 55 sociale huurwoningen gerealiseerd in het voormalige kantoorpand Panta Rhei.

## Transformatiekader

Langs de Wethouder Schoutenweg – Belle van Zuylenlaan bevindt zich een langgerekte strook met kantoorgebouwen. De afgelopen jaren hebben we diverse transformatieverzoeken (kantoren → wonen) voor panden uit deze strook ontvangen. Duidelijke integraal ontwikkelde richtlijnen voor wat qua transformaties in deze gehele strook mogelijk is (een kader) voorkomt ad hoc besluiten en zorgt voor een gelijke behandeling van de initiatiefnemers. Ook weten initiatiefnemers nu vooraf wat voor ons belangrijke aandachtspunten zijn bij transformatieverzoeken en versnelt het kader zo de planontwikkeling en -toetsing en daarmee de realisatie van woningen. Hoewel het realiseren van woningen een belangrijk doel is zal tijdens het planproces verduurzaming ook een duidelijk aandachtspunt zijn. Denk aan vergroening door bijvoorbeeld de aanleg van 'groene' parkeerplaatsen of het verwijderen van overtollige verharding, het vasthouden van het hemelwater en circulariteit.

Verder hebben we 2 onbebouwde kavels die als woningbouwkavel verkocht kunnen worden in het transformatiekader opgenomen. Een daarvan heeft nu de bestemming kantoor de andere de bestemming groen. Deze kavel kan stedenbouwkundig gezien zonder de groenstructuur aan te tasten als kavel voor een bijzonder (duurzaam / groen) project (-je) verkocht worden.

Van het transformatiekader kan afgeweken worden, het is geen juridisch bindend document zoals bijvoorbeeld een omgevingsplan of -vergunning. Mocht een initiatiefnemer een plan hebben dat afwijkt van het transformatiekader dan moet de meerwaarde van dat afwijkende initiatief aan de gemeente aangetoond worden. Denk aan huisvesten van bijzondere doelgroepen, extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid / circulariteit enzovoorts. Transformaties kunnen normaal gesproken via een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) worden geregeld. Aansluitend op de oude kruimelregeling kan deze procedure in vrij korte tijd, via het college, worden afgerond. Ook dat draagt bij aan het snel kunnen realiseren van woningen.

In lijn met de huidige door de gemeenteraad vastgestelde bestemming (kantoor) kan een pandeigenaar een omgevingsvergunning voor een nieuw kantoorpand indienen. Transformeren is geen verplichting.

### **Van concept naar definitief transformatiekader**

Op 9 oktober 2023 is het concept Transformatiekader Wethouder Schoutenweg – Belle van Zuylenlaan (transformatiekader) aan de omwonenden, gebruikers en pandeigenaren gepresenteerd. Een periode daarna kon men ook nog telefonisch / schriftelijk op het concept reageren.

Een aantal vragen hebben tot tekstuele verduidelijkingen in het transformatiekader geleid. Bijvoorbeeld vragen over het parkeer- of het geluidsonderzoek of over de hoogte van de huidige bebouwing. Verder zijn er een behoorlijk aantal vragen gesteld die op dit moment nog niet beantwoord kunnen worden omdat er nog geen plannen voor specifieke kavels zijn ontwikkeld. Deze vragen kunnen pas gesteld worden op het moment dat de initiatiefnemer het participatietraject voor de betreffende kavel start.

Bezoekers van de informatieavond die hun contactgegevens hebben achtergelaten ontvangen een verslag van de bijeenkomst. In dit verslag staat ook waar zij alle documenten, zoals het definitieve transformatiekader, op de gemeentelijke website kunnen vinden. Initiatiefnemers die vragen hebben over een mogelijke transformatie worden hier, in eerste instantie, ook naar verwezen.