

INFORMATIENOTITIE



AAN	De leden van de Gemeenteraad
VAN	College van Burgemeester en Wethouders
ONDERWERP	Ontwikkeling Venusstraat 2-12
DATUM	26 juni 2023
BIJLAGE	GZDGCB1031265/1031494
REGISTRATIENUMMER	

Aanleiding

Gemeente Culemborg is verheugd dat, naast een transformatie initiatief naar sociale huurwoningen zoals Panta Rhei aan de Godfried Bomansstraat, dat ook hier sociale huurwoningen worden gerealiseerd. In mei 2022 heeft de eigenaar van de kantoorgebouwen aan de Venusstraat 2-12 en 13-15 haar initiatief voor transformatie naar woningen gestuurd. Op de intaketafel is een positief advies gegeven op het initiatief, met een aantal aandachtspunten. De ontwikkelaar heeft vervolgens afgesproken met KleurrijkWonen te gaan samenwerken voor Venusstraat 2-12. Zij willen nu door met het initiatief op dat adres. Het gaat hier om een transformatie van een kantoor naar 31 sociale huurappartementen. Deze ontwikkeling valt onder de zogenaamde kruimelregeling. Dat betekent dat de initiatiefnemer deze vergunningaanvraag in principe gewoon kan indienen waarna de ODR deze als een omgevingsvergunning afhandelt. Omdat het om een grote ontwikkeling gaat is de gemeente in gesprek gegaan met de ontwikkelaar en is er afgesproken om een gezamenlijk voorproces te doorlopen. In deze informatienotitie lichten we toe hoe we met dit initiatief omgaan en wat wij vanuit de gemeente mee geven aan de initiatiefnemer.

Ontwikkeling

Het initiatief gaat over de transformatie van één van de twee kantoorgebouwen aan de Venusstraat (2-12). De kantoorruimte wordt getransformeerd naar 31 sociale huurappartementen. Er wordt een verdieping aan het gebouw toegevoegd. Deze toevoeging is zonder bestemmingsplanwijziging mogelijk, via de kruimelregeling. Indien mogelijk worden ook balkons toegevoegd, ook dat kan via de kruimelregeling. De ontwikkelaar onderzoekt ook de transformatie van het andere pand (13-15). Dat is echter nu nog niet aan de orde.

Wenselijk

We hebben geconcludeerd dat deze ontwikkeling wenselijk is omdat deze aansluit bij het woningbouw programma van de gemeente en de in concept zijnde 'Transformatiekader kantorenstrook Wethouder Schoutenweg - Belle van Zuylenlaan'. De kantorenmarkt is landelijk, en ook in Culemborg, de afgelopen jaren teruggelopen. Er is nog wel vraag naar kantoren, maar die vraag is specifiek en niet zo groot als het huidige aanbod kantoren in Culemborg. De kantoren aan de Wethouder Schoutenweg zijn zo gesitueerd dat er, mits goed ontworpen, ook een goede woonomgevingskwaliteit geboden kan worden. Door hier transformatie mogelijk te maken realiseren we nieuwe woningen en versterken we de markt voor de overige kantoorpanden.

Vanuit de gemeente zijn er ook een aantal aandachtspunten bij het plan. Deze gaan over klimaatadaptatie, parkeren en aansluiting bij de directe omgeving. Deze zijn al meegegeven aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de vraag gekregen hier een oplossing voor te vinden. Aan een omgevingstafel zullen we hem daarbij adviseren en gezamenlijk deze aandachtspunten oplossen.

Er zijn klimaatstresstesten uitgevoerd voor de hele gemeente. Daarin kwam dit gebied qua hitte er slecht uit. Tevens is er sprake van wateroverlast bij hevige regenval. De gemeente wil graag dat de initiatiefnemer kijkt hoe er

verbeteringen ten aanzien van de hitte- en waterstress in het gebied gerealiseerd kunnen worden. Omdat de betreffende gronden in particulier bezit zijn, kan de gemeente zelf niet direct bijdragen aan deze klimaatadaptatie; er is wel met de initiatiefnemer meegedacht en geadviseerd hoe zij klimaatadaptatie in het gebied kunnen vergroten, zoals het toepassen van doorlatende bestrating en het toevoegen van groen.

De transformatie naar wonen brengt ook een andere parkeervraag met zich mee. De ontwikkelaar zal ook een passende oplossing voor parkeren moeten vinden.

Het initiatief ligt dicht tegen een buurt aan met veel woningbouw, en naast een moskee. Deze transformatie heeft impact op de woonomgeving van de omwonenden, en op de gebruikers van de moskee. We vinden het belangrijk dat de initiatiefnemer de belangen van deze omwonenden meeneemt met zijn ontwerp.

Vervolgstappen

Omdat het niet gaat om nieuwbouw, maar om de transformatie van een bestaand gebouw, heeft deze ontwikkeling stedenbouwkundig een kleine impact. Buiten de woningbouwcategorieën uit de woonvisie, is daarom niet nodig uitgebreide randvoorwaarden mee te geven. Daarnaast valt dit specifieke geval onder de kruimelregeling en kan initiatiefnemer rechtstreeks een vergunningaanvraag bij de ODR doen. Dit betekent dat er voor deze ontwikkeling geen nota van uitgangspunten door de gemeenteraad kan worden vastgesteld. Het initiatief wordt volgens de reguliere procedures ambtelijk afgehandeld.

Met de initiatiefnemer hebben we afgesproken om, voor het indienen van de omgevingsvergunning, aan een omgevingstafel de belangrijkste vraagstukken gezamenlijk te bekijken. De aanvraag past, met 100% sociale huurwoningen op deze locatie, goed binnen ons woningbouwprogramma. Aan deze omgevingstafel bespreken we hoe het initiatief ook aansluit bij het gemeentelijke beleid op het gebied van klimaat, omgevingskwaliteit en parkeren.

Daarnaast zal de initiatiefnemer in gesprek gaan met de omwonenden en belanghebbenden in de directe omgeving, om zoveel mogelijk rekening te kunnen houden met hun eventuele zorgen en wensen.