

Motivering

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Project:

Postmastraat 40-54, Culemborg



Ontwerp: april 2026

BUREAU <i>Marco</i> ADVIESBUREAU VOOR STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING	<i>Leon van Grinsven Advies</i>
---	---------------------------------

Inhoudsopgave

1

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
2. Planbeschrijving	5
2.1. Het bouwplan	5
2.2. Stedenbouwkundige inpassing	5
2.3. Verkeer en parkeren	7
2.4. Afwijking van het omgevingsplan	11
3. Beleid en regelgeving	12
3.1. Rijksbeleid	12
3.1.1. Nationale omgevingsvisie	12
3.1.2. Instructieregels Rijk	12
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.4. Nationaal waterbeleid	14
3.2. Provinciaal beleid	14
3.2.1. Omgevingsverordening	14
3.3. Gemeentelijk beleid	15
3.3.1. Structuurvisie Culemborg 2030	15
3.3.2. Actualisatie Woonvisie Culemborg	17
3.3.3. Transformatiekader kantorenstrook Wethouder Schoutenweg - Belle van Zuylenlaan	17
4. Fysieke leefomgeving	18
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	18
4.2. Omgevingsveiligheid	18
4.3. Milieubelastende activiteiten	21
4.4. Geluid van wegen en spoorwegen	21
4.5. Luchtkwaliteit	22
4.6. Geur	23
4.7. Bodem	23
4.8. Natuur	23
4.9. Water en watersystemen	25
4.10. Klimaat en duurzaamheid	25
4.11. Milieueffectrapportage	26
5. Uitvoerbaarheid	26
5. Participatie en procedure	27
5.1. Participatie	27
5.2. Adviesrecht	28
6. Belangenafweging en conclusie	28
Bijlagen	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een plan ontwikkeld om het kantoorpand aan de Postmastraat 40 – 54 te Culemborg te herontwikkelen voor woningbouw. De huidige bebouwing bestaat uit kantoorruimtes, die nu grotendeels leeg staan. De vraag naar dit soort kantoorruimtes is erg beperkt, het pand is als kantoor gedateerd en de behoefte aan woonruimte is groot. Herontwikkeling tot woningbouw past in het gemeentelijk beleid en voorziet in een behoefte in de gemeente en de aangrenzende wijk.

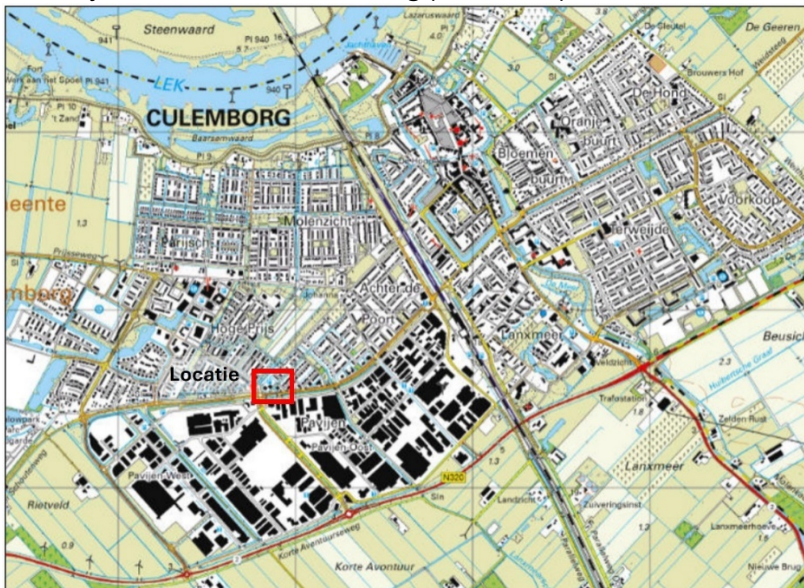
De realisatie van deze wooneenheden past niet in het geldende omgevingsplan (bestemmingsplan Culemborg – West), omdat het omgevingsplan op deze plek alleen kantoren toelaat.

Om mee te kunnen werken aan deze herontwikkeling is een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Bopa) noodzakelijk. Als voorwaarde voor een Bopa geldt dat er een motivering opgesteld dient te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met deze motivering wordt aangetoond dat met de herontwikkeling van de locatie nog steeds sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarmee een omgevingsvergunning kan worden verkregen.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de Postmastraat in Culemborg. Een locatie aan de rand van de wijk Landzicht en de buurt Achter de Poort, op 10 minuten fietsen van het centrum van Culemborg en dicht bij het station van Culemborg (6 minuten).



Positie in de stad (bron topotijdreis.nl)

Op het perceel is een kantoorgebouw aanwezig. Het perceel ligt in een kantorenstrook aan de rand van de wijk Landzicht. 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. Het plangebied wordt begrensd door de erfgrans, zie hieronder.



Ligging van de locatie (bron Irva architectenbureau)



Kantorenstrook (bron Transformatiekader kantorenstrook Wethouder Schoutenweg - Belle van Zuylenlaan)

2. Planbeschrijving

2.1. Het bouwplan

Het bouwplan omhelst het omzetten van een kantoorstoren naar wonen op het bestaande plot tussen de Postmastraat en het Taalpad. Deze toren is één van de drie torens die samen een kantoorlocatie vormen op de kop van de wijk Landzicht aan de Wethouder Schoutenweg. Het is de herontwikkeling van een locatie waar in het verleden al één kantoorstoren succesvol is omgezet naar wonen. In het gebouw zullen 20 appartementen komen.



Gevels nieuw (bron Irva architectenbureau)

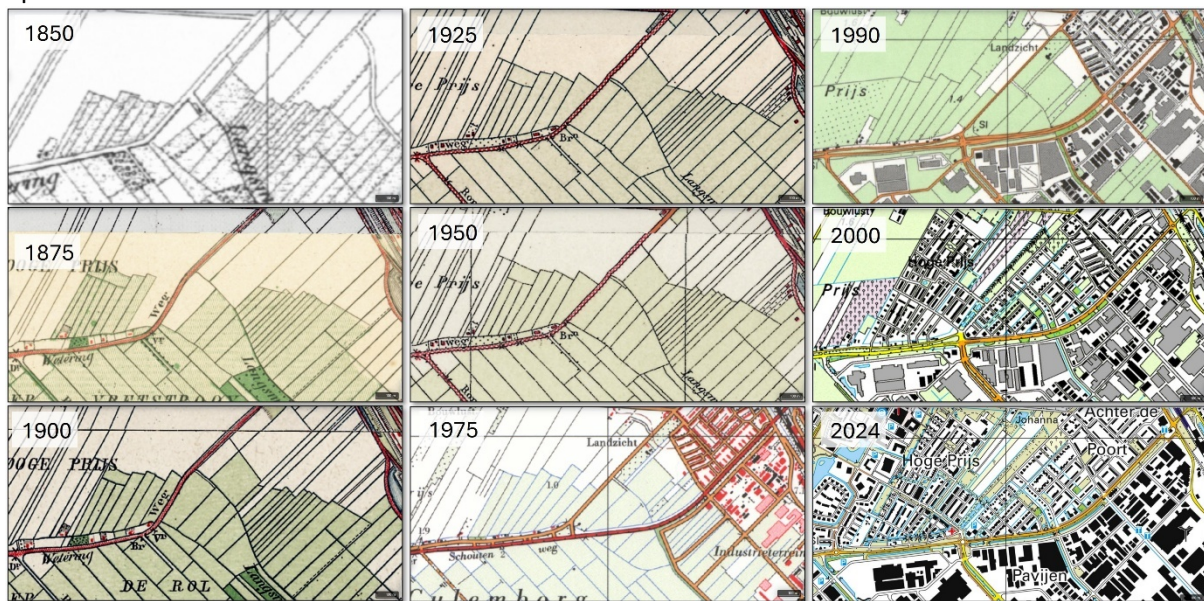
De appartement grootte varieert van 45,2 m² tot 62,7m².

In het plan zal nestgelegenheden voor gebouwbewonende soorten (vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen) worden aangebracht.

2.2. Stedenbouwkundige inpassing

Bij de ontwikkeling van het plangebied zijn de bestaande bebouwing, verkavelingsstructuur, waterlopen, wegen en beplanting zoveel mogelijk behouden gebleven. Hierdoor is in de huidige structuur van het plangebied nog duidelijk het bestaande verkavelingspatroon te zien, zoals dat rond het jaar 2000 is ontstaan. Tussen de Goilberdingerdijk en de Prijsseweg staan de kavels loodrecht op

de dijk. Tussen de Prijsseweg en de Wethouder Schoutenweg ligt het verkavelingspatroon loodrecht op de Meerkade.



Historische ontwikkeling van het gebied en opbouw van het landschap (bron topotijdreis.nl)

De lijnen in het plangebied volgen in belangrijke mate de noord - zuid lopende ontwateringsrichting. Die lijnen en de lijnen haaks daarop zijn structurerend voor de stedenbouwkundige opzet, in de vorm van de ontsluiting en de groen- en waterstructuur. Dat leidt tot een heldere opzet, met direct en intensief contact vanuit de woningen met de groene context. De Goilberdingerdijk, Prijsseweg en de Wethouder Schoutenweg zijn belangrijke historische verbindingen tussen de binnenstad en het omliggende buitengebied. Aan deze routes zijn uiteenlopende functies en gebouwen aanwezig, in een royale groene setting. Daarbij heeft het oorspronkelijke agrarische karakter aan de Goilberdingerdijk plaats gemaakt voor een bijzonder woonmilieu. Centraal in het plangebied ligt, ten zuidwesten van de molen 'Johanna' uit 1878, een fraaie open terrein met een boomgaard, volkstuinen en openbaar groen.



Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur (bron ruimtelijkeplannen.nl)

Langs het centrale deel van de Wethouder Schoutenweg is een reeks van kantoorpanden aanwezig die vormen de beëdiging van de achterliggende wijk en door hun maat en schaal de opmaat naar de schaal van de wethouder Schoutenweg. Ze begeleiden de wethouder Schoutenweg zonder de stedenbouwkundige structuur van het gebied teniet te doen.

De positionering en oriëntatie van de kantoor volgt de stedenbouwkundige structuur en oorspronkelijke structuur van het landschap waardoor het gebouw onder een hoek aan de Wethouder Schoutenweg staat. Door de aansluiting op de structuur van de achterliggende buurt benadrukt het gebouw de entree van de buurt, de Postmastraat.

De royale groene opzet van de Wethouder Schoutenweg, groenstructuur en langzaam verkeersroute rond het Taalpad en de aanwezige slotenstructuur versterken het groene karakter van de buurt en de locatie. In de directieve noord-zuid richting van het landschap en de stedenbouwkundige structuur zijn informele oostwest verbindingen die door middel van kleine bruggen een netwerk van langzaam verkeer routes vormen. De locatie wordt met zo'n brug verbonden met de groenstructuur van het Taalpad en de kantoorlocatie aan de Landzichtweg.

Conclusie

Omdat het hier een herontwikkeling betreft van bestaande bebouwing verandert er niets aan de positionering en stedenbouwkundige opzet van het perceel en aansluiting op de achterliggende wijk en groenstructuur. Het plan blijft de Wethouder Schoutenweg begeleiden en de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van het gebied volgen en benadrukken.

2.3. Verkeer en parkeren

Voor woningbouw gelden normen die te vinden zijn in Nota parkeernormen 2020-2025 van de gemeente Culemborg.

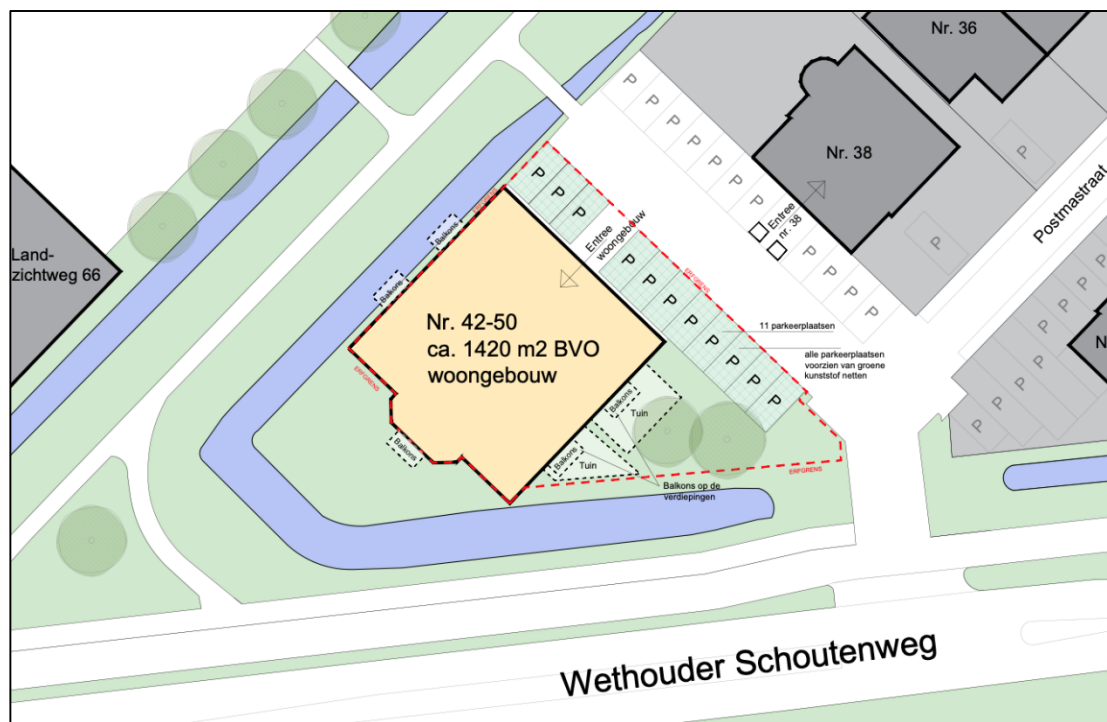
De norm voor koopappartementen (goedkoop) in de rest van de bebouwde kom bedraagt 2. De norm voor koopappartementen (middenduur) in de rest van de bebouwde kom bedraagt 2,2 per appartement. In het plan komen 6 appartementen (goedkoop) en 14 appartementen (middenduur). Dit levert een parkeerbehoefte op van $5 \times 2 + 15 \times 2,2 = 41,5 = 41$ pp.

In de nieuwe terreinindeling worden er 2 parkeerplaatsen extra gecreëerd.

In de nota parkeernormen is bepaald:

“Bij verbouwplannen, functiewijzigingen of uitbreidingsplannen wordt het aantal theoretisch aanwezige parkeerplaatsen van de oude functie – met bestaande bestemming – in mindering gebracht op de nieuwe parkeerberekening. Uitgangspunt is dat de parkeerdruk voor derden niet substantieel mag verslechteren.”

hoofdgroep wonen					
omschrijving (norm per individuele woning)	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	bubeko	bezoekers aandeel
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



Van de parkeernorm mag het theoretisch aantal parkeerplaatsen afgetrokken worden.
De norm voor kantoor zonder balie in de rest van de bebouwde kom bedraagt 2,2 pp per 100 m² b.v.o.

Het kantoorgebouw is 1420 m² b.v.o. Het theoretisch aantal parkeerplaatsen bedraagt 14,2 maal 2,2 is 31,24 (afgerond 31 pp).

Er zijn dus extra parkeergelegenheid nodig. Namelijk 41 minus de 2 extra te maken parkeerplaatsen minus 31 = 8 extra parkeerplaatsen.

In het Transformatiekader kantorenstrook is m.b.t. parkeren opgenomen:

“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.”

Een groot deel van de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost. Er dienen 8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied te worden gevonden. Dit betreft grotendeels het bezoekersaandeel. Dit is 0,3 maal 20 is 6 parkeerplaatsen. In de omgeving van de locatie zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Er zal gebruik gemaakt worden van deelauto's, hierdoor is op dit moment geen aanspraak nodig op de openbare ruimte op dit moment. Op het moment dat de deelauto's opgeheven worden en er dus een deel van de parkeervraag op openbare ruimte moet worden voorzien, zal er conform het Parkeercompensatiefonds Beleidsregels 2014 en Reglement beheer Parkeercompensatiefonds 2014 afkoop plaats te vinden. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Onderstaande tekst is t.b.v. parkeren in de anterieure overeenkomst opgenomen:

Artikel 12 Afkoopregeling parkeerplaatsen

1. Partijen komen overeen dat:
 - a. ontwikkelaar niet de volledige benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein kan faciliteren;
 - b. in de omgeving vooralsnog voldoende restcapaciteit aan openbare parkeerplaatsen aanwezig is;
 - c. voor een tekort aan parkeerplaatsen de afkoopregeling geldt via het Parkeercompensatiefonds.
2. De afkoopregeling kan na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning op de volgende wijze worden ingevuld:
 - a. óf door voorafgaande afkoop tegen de op dat moment geldende tarieven en parkeernormen;
 - b. óf door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting, waarbij de afkoop pas van toepassing wordt indien:
 - één of meer deelauto's wegvallen, en/of

- uit objectieve parkeerdrukmetingen blijkt dat de parkeerdruk in de omgeving structureel boven de 90% ligt.
- c. Indien Partijen kiezen voor de in lid 2 sub b bedoelde variant, vindt de afkoop plaats op het moment dat de betreffende voorwaarde zich voordoet, tegen de dan geldende tarieven en parkeernormen.
- d. De keuze tussen de in lid 2 genoemde varianten wordt uiterlijk bij de uitgifte van de gronden schriftelijk vastgelegd tussen Partijen.
- 3. De afkoopregeling als bedoeld in dit artikel vindt plaats via het Parkeercompensatiefonds, dan wel diens rechtsopvolger (zoals het Mobiliteitsfonds), tegen de op dat moment geldende tarieven en normen.
- 4. De verplichtingen uit dit artikel worden door initiatiefnemer bij verkoop of overdracht van het vastgoed opgelegd aan opvolgende eigenaren en/of de Vereniging van Eigenaars door middel van een kettingbeding in de notariële leveringsakte. Initiatiefnemer verplicht zich ertoe dit kettingbeding te doen gelden en te handhaven.

Verkeersgeneratie

Deze ontwikkeling, de toevoeging van 20 wooneenheden, genereert ongeveer 120 verkeersbewegingen per etmaal. Op de omliggende wegen is voldoende restcapaciteit om deze geringe stijging van verkeer te verwerken.

In Het Transformatiekader staat:

“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.”

Conclusie

Het aspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

2.4. Afwijking van het omgevingsplan

De planlocatie is gelegen in het omgevingsplan Culemborg met de onderliggende bestemmingsplannen:

- Culemborg West, vastgesteld op 6 november 2013
- Parapluplan Parkeernormen, vastgesteld op 12 juli 2018
- Parapluplan Archeologie, vastgesteld op 19 november 2019
- Parapluplan Wonen, vastgesteld op 20 oktober 2022
-

In het bestemmingsplan Culemborg West heeft de locatie de bestemming 'kantoor' met een bouwvlak en een goothoogte van 12 meter en een bouwhoogte van 15 meter. Ter plaatse zijn alleen kantoren toegestaan en bestaande woningen. Het verbouwen van het kantorenpand naar appartementen is in strijd met het omgevingsplan/bestemmingsplan.

Via het parapluplan Archeologie gelden er eisen ten aanzien van archeologisch onderzoek. Een dergelijk onderzoek moet overlegd worden als er sprake is van het bouwen van bouwwerken van meer dan 50 m². Omdat het bebouwd oppervlakte niet wordt uitgebreid is deze eis in dit geval niet van toepassing.

Via het parapluplan Parkeernormen is bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd dient te worden. De normen hiervoor zijn te vinden in de Nota Parkeernormen. Het parkeren dient in principe op eigen terrein plaats te vinden. Als er op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien kan het college van de eis om op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid afzien. In de vorige paragraaf is aangetoond dat er in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving is en daarom in de behoefte kan worden voorzien.

In het parapluplan Wonen is bepaald dat woningen niet gesplitst mogen worden. Verder zijn er voorwaarden opgenomen over de grootte van woningen en dat de woningen niet kleiner mogen zijn dan 50 m². De appartementen voldoen aan de eisen van het parapluplan Wonen.

Op de volgende punten voldoet het plan niet aan het omgevingsplan/ bestemmingsplan:

- Ter plaatse mogen geen nieuwe appartementen gerealiseerd worden.

Conclusie

Het plan is in strijd met het omgevingsplan. Met deze motivering wordt aangetoond dat de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar 20 appartementen aan de Postmastraat 40-54 te Culemborg voldoet aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Beleid en regelgeving

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economische groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie

Deze ontwikkeling betreft het realiseren van 20 appartementen in een leegstaand kantorengebouw binnen de bebouwde kom. Deze herontwikkeling van bestaande bebouwing past binnen de doelstelling van de NOVI.

3.1.2. Instructieregels Rijk

Artikel 8.0b, eerste lid van het Bkl bepaalt dat bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de instructieregels in hoofdstuk 5 van Bkl een van de beoordelingskaders vormen.

Uit het tweede lid van artikel 8.0 Bkl volgt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als:

- a. De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van de instructieregels;
- b. De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan;
- c. De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project, waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of rijk, belemmert.

De onderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat betreffen in hoofdlijnen:

- Waarborgen van veiligheid
- Beschermen van waterbelangen
- Beschermen van gezondheid en milieu
- Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder van duurzame verstedelijking
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen.

Conclusie

Deze herontwikkeling betreft het realiseren van 20 appartementen in een leegstaand kantorengebouw binnen de bebouwde kom en is niet in strijd met de instructieregels van het Rijk.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van een omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder van toepassing is. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Voor zover een omgevingsplan (of bopa) voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het plan rekening gehouden met:

- a. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en;
- b. Als de stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, in die behoefte te voorzien.

Conclusie

Uit jurisprudentie blijkt dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer sprake is van de realisatie van meer dan 11 woningen. Uit het regionaal woningbehoefteonderzoek blijkt dat de gemeente een woningbehoefte heeft van ongeveer 2.000 extra woningen tot 2030. In de Woonvisie wordt geconcludeerd: "De bestaande woningvoorraad is eenzijdig. Culemborg heeft vooral grote eengezinswoningen en standaard rijwoningen. Deze woningen worden voor een groot deel bewoond door de beroepsbevolking en senioren. Deze groep heeft specifieke woonwensen voordat zij bereid zijn om te verhuizen. Die wensen hebben te maken met een aantrekkelijke woonomgeving, een toegankelijke woning, betaalbaarheid en ruimte voor ontplooiing en ontmoeting. Als we doorstroming willen realiseren, moeten we de specifieke woonwensen respecteren. Het nieuwe aanbod moet aansluiten bij de woonwensen om doorstroming mogelijk te maken. Vaak is er ook de wens om te kunnen blijven wonen in de huidige woonomgeving. Dit plan voorziet in het toevoegen van 20 appartementen aan de woningvoorraad van de bestaande wijk, omdat deze appartementen met name zijn bedoeld voor doorstromers uit de aanliggende wijk. Daarnaast is hier door hergebruik van een gebouw sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik op een locatie op korte fiets afstand van het centrum en het station. Het plan voorziet hiermee in een behoefte en heeft een positieve

invloed op de ontwikkeling ook als het gaat om verdichting van de kern en ook als het gaat om een bijdrage aan de mobiliteit transitie in de gemeente Culemborg.

3.1.4. Nationaal waterbeleid

Europese kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Nota 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw'

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek en veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

Conclusie

Deze ontwikkeling betreft het realiseren van 20 appartementen in een leegstaand kantorengebouw binnen de bebouwde kom. Dit heeft geen aanmerkelijk waterbelang. In paragraaf 4.9. wordt op het waterspect ingegaan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsverordening

Artikel 8.0, eerste lid Bkl bepaalt dat bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de provinciale instructieregels het beoordelingskader vormen. De instructieregels uit de Omgevingsverordening Gelderland hebben tot doel dat het bevoegd gezag de inhoud van de regels betreft bij de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Op 1 mei 2024 is de Omgevingsverordening Provincie Gelderland in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen. De locatie is gelegen binnen de gebiedsaanwijzingen 'Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard', 'glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied', 'peilbesluitengebied' en 'werkgebied van de 'Faunabeheerseenheid Gelderland'.

Beschermde landschap Gelderse streken

Voor zover een ontwikkeling van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. De planlocatie bevindt zich op een binnenstedelijke locatie, omringd door bebouwing. De kernkwaliteiten zoals beschreven in de omgevingsverordening zijn hier niet aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet van invloed op de kernkwaliteiten van het landschap 'Betuwe en Tielerwaard'.

Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied

Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in de uitbreiding of de realisatie van een glastuinbedrijf is er op dit onderdeel geen sprake van een raakvlak met de regels van de omgevingsverordening, maar ook geen strijdigheid.

Peilbesluitengebied

De planlocatie is gelegen in een peilbesluitengebied. Het waterschapsbestuur stelt voor de oppervlaktewaterlichamen aangewezen in het peilbesluitgebied een of meer peilbesluiten vast. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaand kantoorgebouw getransformeerd naar appartementen. Er is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Deze regel is niet van toepassing op het plan.

Werkgebied van de 'Faunabeheerseenheid Gelderland'

Het perceel ligt in de bebouwde kom. De regels van deze aanduiding zijn niet van toepassing.

In artikel 5.63 van de verordening is bepaald dat er per regio door de gemeentebesturen samen met Gedeputeerde Staten een regionale woonagenda opgesteld wordt met daarin afspraken over het versnellen van de woningbouw, het duurzaam bouwen van woningen, het bouwen van betaalbare woningen, het bouwen van flexibele woningen en het toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad.

Het toevoegen van de appartementen leidt tot meer woningbouw die duurzaam en toekomstbestendig is en past dus in de regionale woonagenda. Omdat het een bestaand kantoorgebouw betreft dat wordt getransformeerd tot appartementen zijn de mogelijkheden om flexibele woningen te realiseren zeer beperkt. De appartementen worden als betaalbare woningen in de markt gezet. Op deze manier wordt binnen de beperkingen van een bestaand pand aan het provinciaal beleid voldaan.

Conclusie

Er is bij deze ontwikkeling sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik, er wordt namelijk gebruik gemaakt van bestaande bebouwing binnen de bebouwde kom. De ontwikkeling past in de regionale woonagenda. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de provinciale Omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Culemborg 2030

De Structuurvisie Culemborg 2030, 'Aantrekkelijk Culemborg' is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011. Deze visie schetst in grote lijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2030. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden. De structuurvisie biedt het ruimtelijk kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties. De Woonvisie Culemborg 2017 – 2026 stelt meerdere doelen: 'Differentiatie en menging', 'Leefbaarheid en woonomgeving' en 'Duurzaamheid en kwaliteit'.

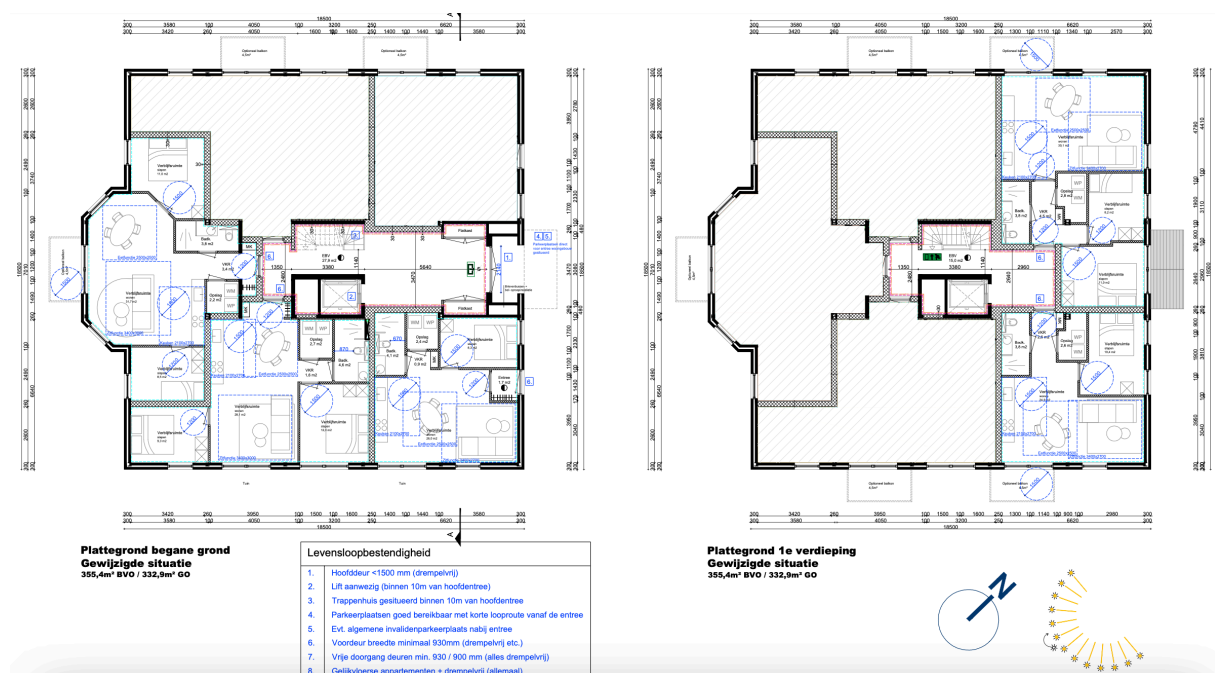
De ruimte is schaars ook in de gemeente Culemborg. De vraag naar ruimte groeit door trends in de bevolkingsgroei en -samenstelling, maar de beschikbare ruimte groeit niet. Om de toekomstige ontwikkelingen op te vangen en in goede banen te leiden is de structuurvisie van groot belang. Culemborg richt zich op het afronden van woningbouwprojecten die al in uitvoering zijn of nog in de

pijplijn zitten. Zo zal Culemborg beperkt groeien naar ca. 30.000 inwoners in 2030. Nadat nieuwe woonwijken zijn afgerond zal verder in Culemborg worden gebouwd met inbreiding. Er zijn daarom geen nieuwe uitbreidingslocaties nodig buiten de huidige rode contouren. Nieuwe woningbouwprojecten moeten zich kwalitatief onderscheiden qua comfort, duurzaamheid, uitstraling ten opzichte van vergelijkbare projecten in de regio. Er wordt in de structuurvisie nadrukkelijk voor gekozen om open te staan voor nieuwe projecten en daar voor te kiezen als deze een meerwaarde voor de stad opleveren.

Culemborg heeft een duurzaam imago en wil dit met toekomstige projecten verder versterken. Woningen dienen flexibel te worden gebouwd, zodat ze langer meegaan gedurende de levensloop van mensen en daarmee duurzamer zijn. Verder moet worden aangesloten op het Milieuperspectief dat in 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het plan past door de herontwikkeling van een leegstaand kantoorpand in 20 appartementen in deze visie. Er is een grote woningbehoefte in Culemborg en de appartementen zorgen voor de gewenste doorstroming en verstrekt de leefbaarheid. Het plan legt geen extra beslag op de ruimte en draagt bij aan ambities van de gemeente en leveren meerwaarde als het gaat om doorstroming binnen de wijk, beter benutten van bestaande voorzieningen en de mobiliteit transitie door dat het plan ligt in de nabijheid van het station en het centrum. Omdat het een bestaand kantoorgebouw betreft dat wordt getransformeerd tot appartementen zijn de mogelijkheden om flexibele woningen te realiseren zeer beperkt. De appartementen worden als sociale koopwoningen en 'middelduur midden/laag' koopwoningen in de markt gezet.

Tevens worden de woningen waar mogelijk uitgerust met levensloopbestendige details. Helaas is volledige levensloopbestendigheid niet mogelijk door de dimensies van het pand.



In bovenstaande tekening is aangegeven welke levensloopbestendige voorzieningen worden toegepast.

Op deze manier wordt binnen de beperkingen van een bestaand pand aan de structuurvisie voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Structuurvisie.

3.3.2. Actualisatie Woonvisie Culemborg

In oktober 2023 is de Actualisatie Woonvisie Culemborg, Prettig en passend wonen in een meervoudig duurzame woonomgeving, vastgesteld. Met deze woonvisie wil de gemeente bereiken dat:

- Elke Culemborger een woning kan vinden in Culemborg die past bij zijn/haar budget;
- Nieuwbouwwoningen in principe energieneutraal zijn;
- Nieuwbouwprojecten en zoveel mogelijk natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair gebouwd worden;
- De gemeente afspraken zal maken met ontwikkelaars over het duurzaam en klimaatadaptief inrichten van de woonomgeving;
- De gemeente initiatiefnemers en ontwikkelaars stimuleert om woonvormen te ontwikkelen die bijdragen aan een zorgzame buurt;
- Kwetsbare Culemborgers zelfstandig wonen in een buurt waarbij buurtbewoners naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen;
- De gemeente een goed kader heeft voor de afspraken met onze partners. Dit zijn afspraken over nieuwbouw, transformatie van bestaande woningen en betaalbaarheid.

De appartementen zullen energie neutraal uitgevoerd worden, de omgeving zal vergroend worden en de woningen voorzien in een behoefte en dragen bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

Conclusie

Het plan voldoet aan de woonvisie.

3.3.3. Transformatiekader kantorenstrook Wethouder Schoutenweg - Belle van Zuylenlaan

Op 19 maart 2024 heeft het gemeentebestuur van Culemborg het Transformatiekader kantorenstrook Wethouder Schoutenweg - Belle van Zuylenlaan vastgesteld. De gemeente staat positief tegenover het transformeren van onder andere kantoren naar woningen. Om transformatieverzoeken op een samenhangende wijze te kunnen beantwoorden is het transformatiekader voor de kantorenstrook langs de Wethouder Schoutenweg en de Belle van Zuylenlaan vastgesteld. 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. Wijkt een plan om een pand van kantoor naar woningen te transformeren af van dit transformatiekader, dan moet van dat plan de meerwaarde worden aangetoond. In het transformatiekader staan algemene richtlijnen en het kavelpaspoort 12 gaat over onderhavige locatie. Voor dit kavelpaspoort wordt aangegeven dat het gebouw getransformeerd kan worden naar appartementen. De belangrijkste richtlijnen zijn dat aan de bestaande bebouwingseisen wordt voldaan. In dit project gebeurt dat. Dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. In paragraaf 2.3 is aangegeven dat met name het bezoekersparkeren in het openbaar gebied opgelost dient te worden maar dat daarvoor ruimte in het openbaar gebied is. Dat er gestreefd dient te worden naar vergroening van de openbare ruimte. Op deze locatie is dat niet goed mogelijk. Ook dient er gestreefd te worden naar vergroening van het perceel. Gezocht zal worden op welke wijze vergroening van het perceel b.v. door toepassen van waterdoorlatende verharding, mogelijk is. Verder geldt als richtlijn dat er sprake moet zijn van een gemengd woningbouwprogramma dat aansluit bij de woningopgave van Culemborg.

De appartementen zijn met name bedoeld om doorstroming vanuit de omliggende wijk (vanuit een eengezinswoning naar een appartement) mogelijk te maken.

Conclusie

Het plan voldoet aan het Transformatiekader.

4. Fysieke leefomgeving

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische objecten of structuren en heeft zelf geen cultuurhistorische waarde.

Archeologie

Via het parapluplan Archeologie gelden er eisen ten aanzien van archeologisch onderzoek. De aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Het bestaande gebouw wordt verbouwd, waardoor er voldaan wordt aan de relevante regelgeving wat betreft archeologie. Er vindt slechts beperkt roering van de grond plaats. Dit blijft binnen de 50 m². Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden voor onderhavig plan.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.2. Omgevingsveiligheid

Eén van de doelen van de Omgevingswet is dat de gemeente bij plannen zo vroeg mogelijk kijkt naar veiligheid. Er staat dat het omgevingsplan rekening moet houden met de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden (art. 5.2 Bkl). Ook staan er instructieregels (§ 5.1.2 Bkl) in over de manier waarop bij de inrichting van een gebied omgevingsveiligheid meegenomen moet worden.

Samenvattend gaan de instructieregels uit het Bkl over de volgende onderwerpen risicobronnen, het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftgebieden. In de bruidsschat zijn regels te vinden met betrekking tot propaan/propeen, LPG, traditioneel schieten, vergunningsvrij bouwen en brandbestrijding. Ook staan er verschillende milieubelastende activiteiten in het Bal: het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor); buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines.

Aandachtsgebieden & groepsrisico

Nieuw onder de Omgevingswet zijn aandachtsgebieden, hier zijn drie soorten van:

Brand (warmtestraling);

Explosie (warmtestraling en/of overdruk);

- Gifwolk (concentratie gevaarlijke stoffen in de lucht).

Deze aandachtsgebieden zijn van belang in het kader van het groepsrisico. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Onder de Omgevingswet is het niet meer verplicht om het groepsrisico te berekenen. Er is sprake van een kwalitatieve benadering, waarbij het bevoegd gezag afweegt waar (binnen aandachtsgebieden) extra maatregelen nodig zijn om aanwezigen te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet dus optioneel. Een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Vanuit het REV (Register Externe Veiligheidsrisico's) wordt de informatie over aandachtsgebieden zichtbaar gemaakt via kaarten, in onder andere de Atlas leefomgeving.

Er wordt een standaard advies bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico gehanteerd als:

- het initiatief zich bevindt binnen het invloedsgebied van een Basisnetroute, maar buiten de 200 meterzone en/of buiten de brand- en/of explosieaandachtsgebieden van transportroutes;
- het initiatief binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen ligt, maar buiten de PR 10-8 contour en/of buiten de branden/of explosieaandachtsgebieden van inrichtingen.

Gebouwen en locaties

Gebouwen en locaties zijn ingedeeld in 3 categorieën:

- zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
- kwetsbaar (gebouwen en locaties);
- beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

In bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat de onderverdeling welke gebouwen en locaties onder welke categorieën vallen. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Voorheen ging het om de bescherming van het gehele gebouw, ook indien maar een deel van het gebouw werd gebruikt voor een kwetsbare functie. Onder de Omgevingswet wordt alleen gekeken naar de delen van het gebouw met kwetsbare gebruiksfuncties. Vanuit het REV (Register Externe Veiligheidsrisico's) worden (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties zichtbaar gemaakt via kaarten, in onder andere de Atlas leefomgeving.

Voorschriftengebieden

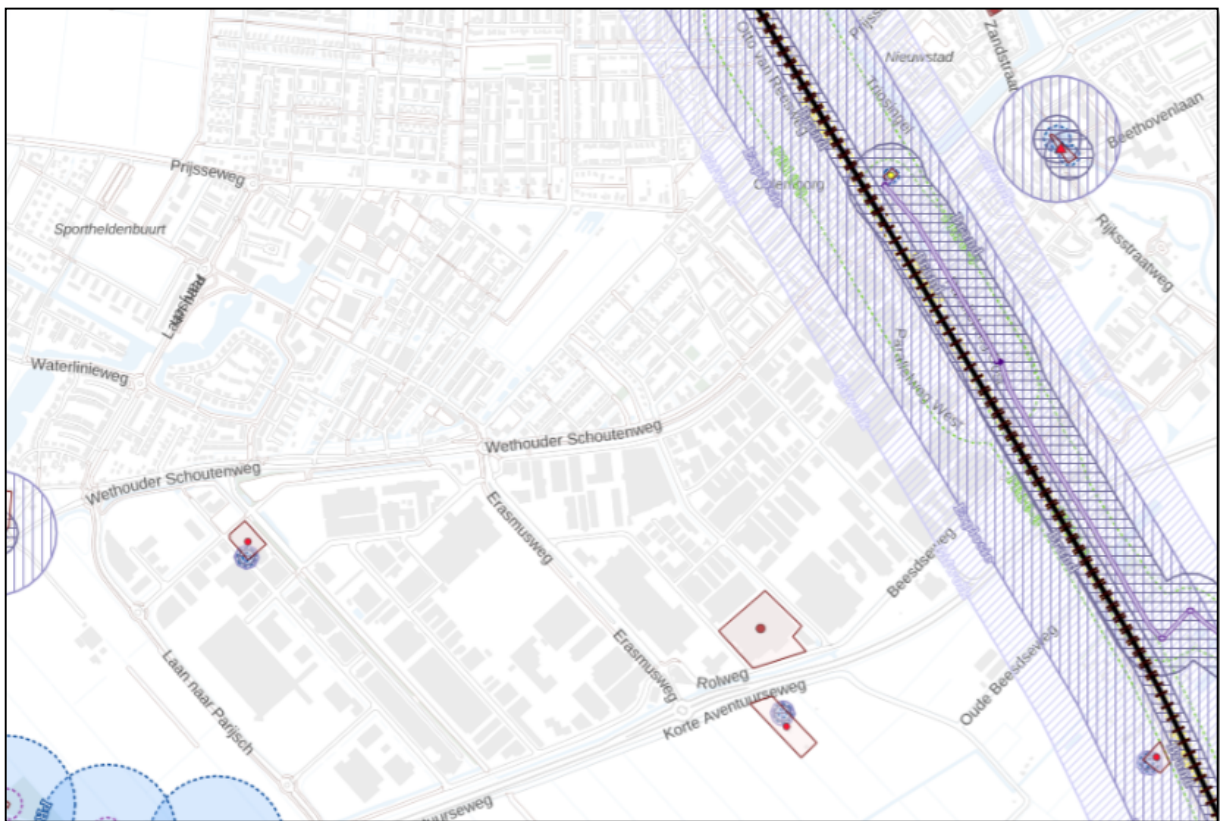
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. In de voorschriftengebieden gelden aanvullende bouwkundige eisen voor nieuwbouw (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). In het omgevingsplan wordt een brandaandachtsgebied standaard aangewezen als brandvoorschriftengebied en een explosieaandachtsgebied als explosievoorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouwweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Plaatsgebonden risico

De belangrijkste norm voor externe veiligheid uit het Bkl is het plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie van de risicobron als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval veroorzaakt door die risicobron. In het Bkl (art. 5.7, 5.10 en 5.11) staan instructieregels over het plaatsgebonden risico voor het omgevingsplan. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig. De spoorlijn Den Bosch – Utrecht - Tilburg ligt op ongeveer 1047 meter afstand van het perceel Postmastraat 40-54. Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het perceel ligt buiten het brand-, explosie en gifwolkaandachtsgebied.



Ligging aandachtsgebieden externe veiligheid (bron risicokaart.nl)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.3. Milieubelastende activiteiten

Artikel 5.59, tweede lid van het Bkl verplicht dat een aanvaardbare geluidssituatie geborgd moet worden. Deze instructieregel is van belang als een geluidgevoelig gebouw, zoals een woning, in de buurt van een milieubelastende activiteit wordt gerealiseerd en andersom, wanneer een milieubelastende activiteit in de buurt van een geluidgevoelig gebouw wordt toegelaten.

In het Transformatiekader is het volgende geconcludeerd:

“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 afstand tussen deze bedrijven en de kantorenstrook bedraagt door het brede profiel van de Wethouder Schoutenweg ongeveer 60 meter. Voor de bedrijven tegenover de kantorenstrook aan de Wethouder Schoutenweg bedrijven gelden bepaalde afstanden met betrekking tot geur, stof, geluid en gevaar. 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.”

In aanvulling daarop geldt dat hier sprake is van een ‘gemengd gebied’ en geen ‘rustige woonwijk’ omdat er sprake is van meerdere functies (wonen en kantoren) en ligging nabij hoofdinfrastructuur (wethouder Schoutenweg). Bij een gemengd gebied kan de richtafstand met 1 stap worden verkleind. Aan de overkant van de Wethouder Schoutenweg ligt het bedrijventerrein Pavijen. Binnen dit terrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegelaten. De richtafstand voor deze milieucategorie is in een rustige woonwijk 100 meter en bij gemengd gebied 50 meter. De locatie ligt op circa 60 meter van de grens van de bestemming ‘Bedrijf – 1’. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor het plan.

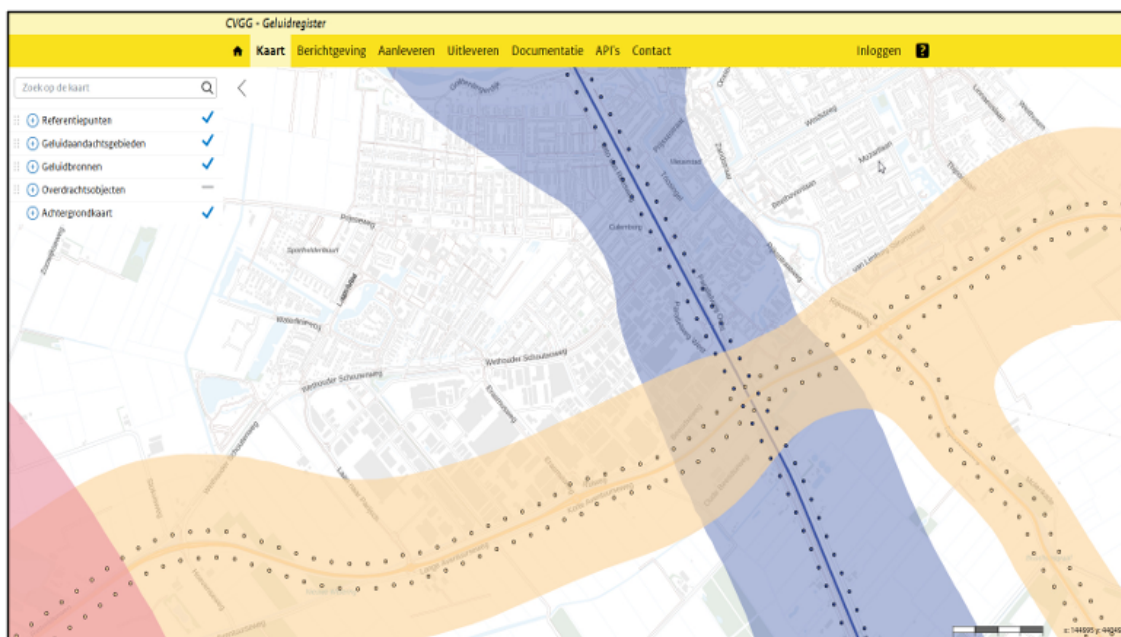
4.4. Geluid van wegen en spoorwegen

Het Bkl stelt eisen aan nieuwe geluidgevoelige functies binnen het geluids aandachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein. Een geluids aandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Voor het bepalen van de omvang van het geluids aandachtsgebied gelden de regels uit bijlage IVc van de Omgevingsregeling. Bij een lokale (spoor)weg is het geluids aandachtsgebied tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip begrensd door een vaste afstand (artikel 17.5 Omgevingsregeling).

Artikel 5.78t Bkl geeft aan dat een omgevingsvergunning waarmee een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt toegestaan, erin voorziet dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t. Voor rijkswegen is dat 50 Lden. Voor gemeentewegen is dat 53 Lden. Voor spoorwegen is dat 55 dB.

Van de spoorlijn, rijksweg en provinciale weg zijn de aandachtsgebieden vastgesteld en opgenomen in de Centrale voorziening geluidgegevens (CVGG). Een uittreksel daarvan is hieronder aangegeven. Daaruit blijkt dat het plangebied buiten de aandachtsgebieden van de spoorlijn, rijksweg A2 en provinciale weg N320 ligt.

Betreft aandachtsgebieden van de spoorlijn Utrecht-Den Bosch (paars), rijksweg A2 (rose) en provincialeweg N320 (geel)



Het plan ligt binnen het aandachtsgebied van gemeentelijke wegen (artikel 17.5 Omgevingsregeling). Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de weg Wethouders Schoutenstraat. De Postmastraat is een 30 km per uur weg.

Voor de onderbouwing van de geluidsniveaus wordt verwezen naar de notitie “Wegverkeerslawaaï bij kantorenstrook langs Wethouder Schoutenweg in Culemborg”, opgesteld door Omgevingsdienst Rivierenland, d.d. 30 mei 2023. Bij de locatie Postmastraat 40-54 (gebouw F1 met rekenpunt 18) was een geluidniveau berekend van 63 dB (excl. 5 dB aftrek). Dit geluidniveau ligt boven de standaardwaarde van 53 dB en beneden de grenswaarde van 70 dB. De berekening is nog uitgevoerd met het rekenvoorschrift uit 2012. Met de Omgevingswet dient de berekening te worden uitgevoerd volgens de Omgevingsregeling. Er zal een geluidweringsonderzoek worden uitgevoerd en de maatregelen die daar uit komen zullen in het bouwplan en de vergunning verwerkt worden.

Conclusie

Het geluidaspect is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.5. Luchtkwaliteit

In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn instructieregels opgenomen voor de beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1).

Artikel 5.54 geeft standaard gevallen aan, waarbij in ieder geval sprake is van een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder en die daardoor ‘niet in betekende mate (NIBM)’ zijn. Een van de voorbeelden zijn gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

- 1) Eén ontsluitingsweg: ten hoogste 1500 woningen; of
- 2) Twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3000 woningen.

Het gaat hier om de realisering van 20 extra appartementen. Hierdoor is sprake van een ontwikkeling die NIBM is.

Daarnaast is gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te bieden vanuit het aspect luchtkwaliteit. De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van de locatie plangebied bedraagt voor PM 2,5, 8,6 µg/m³ en voor PM 10, 15,9 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 11,38 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. (Bron Atlas leefomgeving, RIVM, 2023). Hieruit blijkt dat de achtergrondwaarden ruim onder de wettelijke grenswaarden liggen. De luchtkwaliteit is dusdanig dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.6. Geur

Woningen zijn geurgevoelige objecten. Bij besluitvorming over de oprichting van nieuwe geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' te worden getoetst of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er bevinden zich in de (directe) omgeving geen intensieve agrarische bedrijven. Daarom zijn er geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

4.7. Bodem

Er vinden geen uitbreiding van het bebouwd oppervlakte plaats. Er is een verkennend bodemonderzoek NEN 5725 uitgevoerd (Verhoeven Milieutechniek B.V. d.d. 18 november 2025). De conclusie is het volgende: *"Middels het voorliggend onderzoek is een indicatie verkregen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de Postmastraat 40-54 te Culemborg.*

Aangezien geen (ernstige) verontreinigingen zijn aangetroffen bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt, ons inziens, geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling (verbouwing / transformatie) van de onderzoekslocatie, rekening houdend met onderstaande aanbevelingen.

Voor eventuele civieltechnische werkzaamheden in de grond zijn, op basis van de onderzoeksresultaten, conform de CROW400 geen veiligheidsmaatregelen van toepassing, aangezien maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters zijn aangetoond.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

4.8. Natuur

De Wet natuurbescherming is opgegaan in de Omgevingswet. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat het Bal specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat het Bal enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden. Op grond van paragrafen 11.2.2 11.2.3 en 11.2.4 van het Bal moet worden beoordeeld of een bouwplan van invloed is op de in het gebied aanwezig flora en fauna.

Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding worden voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw omgevingsplan, dan wel een vergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantsoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden. Uit een inspectie van de bestaande bebouwing zijn ter plaatse geen beschermde soorten aangetroffen. Het pand wordt verbouwd en hiervoor worden slechts onderdelen gesloopt. Met inachtneming van de zorgplicht (artikel 11.27 Bal) zijn er geen negatieve effecten voor beschermde soorten te verwachten.

Door Adviesbureau Mertens B.V. uit Renkum is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten en indien aanwezig, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. In het rapport QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN POSTMASTRAAT 40-54 CULEMBORG (zie bijlage) worden de resultaten van deze verkenning gepresenteerd.

“

De conclusie is:

“In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden zo vorm te geven dat nesten en eieren niet worden verstoord. Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Omgevingswet worden overtreden. Er is een kans op het voorkomen van vleermuizen (zomer- en winterverblijfplaatsen) en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluw). Effecten op vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan wordt geadviseerd om een gerichte veldinventarisatie uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluw). Pas na afronding van deze aanvullende inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de soortbescherming van de Omgevingswet worden overtreden en of een vergunning voor een flora- en fauna activiteit is vereist.”

Gebiedsbescherming

De locatie is niet gelegen in een Natura2000-gebied, zodat er uitsluitend sprake kan zijn van externe werking. Gezien de kleinschalige aard van het plan en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Lingegebied en Diefdijk Zuid, ongeveer 4,5 km), zijn effecten als verdroging en verstoring door geluid of licht vanwege dit plan met zekerheid uit te sluiten.

Aangezien het bouwplan energieneutraal wordt uitgevoerd zal het planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaken op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie.

De verkeersgeneratie van de woningen is 120 verkeersbewegingen per dag. Dit is dermate beperkt en de afstand tot natuurgebieden is zo groot dat er geen effect op de natuurgebieden zal plaatsvinden. Omdat er sprake is van gasloze appartementen is er ook geen sprake van emissies.

Er is geen toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Ook zijn andere negatieve effecten uit te sluiten op beschermde gebieden. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de instructieregels uit het Bal.

De locatie ligt ook buiten het NatuurNetwerkBrabant. Op ongeveer 1 kilometer ligt de een onderdeel van het Gelders natuur netwerk aan de Korte Aventuursweg. De ontwikkeling zal geen effect hebben op dit gebied.

Conclusie

Er zal een gerichte veldinventarisatie uitgevoerd worden en de maatregelen die daaruit voortkomen zullen als vergunningsvoorwaarde opgenomen worden.

4.9. Water en watersystemen

Hemelwater

Er vindt geen toename van de verharde oppervlakte plaats. Het waterschap Rivierenland is op de hoogte gesteld van de omvorming van het pand van kantoor naar wonen.

Conclusie

Het aspect van hemelwater vormt geen belemmering voor het plan.

Afvalwater

Voor het afvalwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande rioolaansluiting op de vrij vervalriool aan de Postmastraat. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater. Aanpassingen inpandig aan het pand zullen voldoen Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

4.10. Gezondheid

Beschermen van de gezondheid en van het milieu maakt onderdeel uit van het omgevingsplan (§5.1.4 Bkl). De Omgevingswet bepaalt dat bij evenwichtige toedeling van functies aan locaties de gemeente in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en artikel 2.4 Omgevingswet). Belangrijk is om te motiveren hoe het plan inspeelt op gezondheidsvragen. Gedacht kan worden aan de thema's bestrijdingsmiddelen, ziekteverwekkers bij veehouderijen, hoogspanningslijnen (magneetvelden), veiligheid, de mogelijkheid tot bewegen en andere vormen van gezondheidsbevordering, hittestress, sociale contacten, bereikbaarheid van voorzieningen, zeer zorgwekkende stoffen in het milieu, de mogelijkheid om in contact te komen met bodemverontreiniging (bijvoorbeeld kinderen ter plaatse van speeltuinen), lichthinder en een groene leefomgeving. Deze opsomming is niet volledig en ook welke thema's wel of niet relevant zijn is wisselend per plan. Verder is het van belang om scherp te zijn op de cumulatie van gezondheidseffecten.

Ten aanzien van de afweging of er sprake is van een toekomstige gezonde leefomgeving zijn met name de aspecten luchtkwaliteit en geluid van belang. Voor het aspect geluid wordt voldaan aan de geluidnormen. Voor wat betreft luchtkwaliteit wordt voldaan aan de geldende normering, en is er geen sprake van bijzonder gevoelige objecten. Voor wat betreft de aspecten geur, trillingen en lichthinder blijkt dat er geen toename van gezondheidsrisico's voor de appartementen optreedt. De cumulatie van deze milieueffecten leiden daarmee niet tot een eindsituatie waarin sprake is van extra gezondheidsrisico's.

In het gebied wordt extra groen aangelegd dit heeft een dempend effect op de hittestress en komt de gezondheid van de nieuwe en bestaande bewoners ten goede.

Conclusie

Het plan heeft een positief effect op de gezondheid van de bewoners.

4.11. Klimaat en duurzaamheid

De gemeente Culemborg heeft in 2017 een document opgesteld waarin de stappen worden beschreven hoe de gemeente in 2040 energieneutraal kan worden. In 2040 wil Culemborg energieneutraal zijn. Dat betekent dat de gemeente net zoveel schone of groene energie opwekt als er gebruikt wordt en dat er geen broeikasgassen meer uitgestoten wordt.

De woningen wordt zeer duurzaam uitgevoerd, door middel van hoogwaardige isolatie en warmtepompen. Deze appartementen vervangen een zeer energie inefficiënt en niet duurzaam kantoorgebouw. Er wordt beplanting toegevoegd aan de openbare ruimte die een rol zal spelen bij het tegengaan van warmtestress.

Conclusie

Het plan draagt bij aan de klimaat- en duurzaamheidsdoelen van de gemeente.

4.12. Milieueffectrapportage

Op grond van artikel 16.43, tweede lid van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag beoordelen of er als gevolg van een bouwplan mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Net als onder de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage, worden onder de Omgevingswet gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de project-mer-beoordeling. De lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige is opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het toevoegen van woningen is opgenomen in de lijst als 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Conclusie

Op grond van jurisprudentie blijkt dat de ontwikkeling van 20 woningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11. 2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een vormvrije mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

5. Uitvoerbaarheid

Artikel 13.11 Omgevingswet bepaalt dat het bestuursorgaan de kosten die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, verhaalt op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik van de grond van een nieuw toegedeelde functie verricht voor zover:

- a. De kostensoorten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied, en
- b. De kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

In bijlage IV Omgevingsbesluit zijn de kostensoorten opgenomen die verhaalbaar zijn. Dit is onder andere de kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek.

Het perceel, waarop het bouwplan zal worden uitgevoerd, is in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning worden gedragen door de initiatiefnemer. Eventuele schadevergoeding komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar.

5. Participatie en procedure

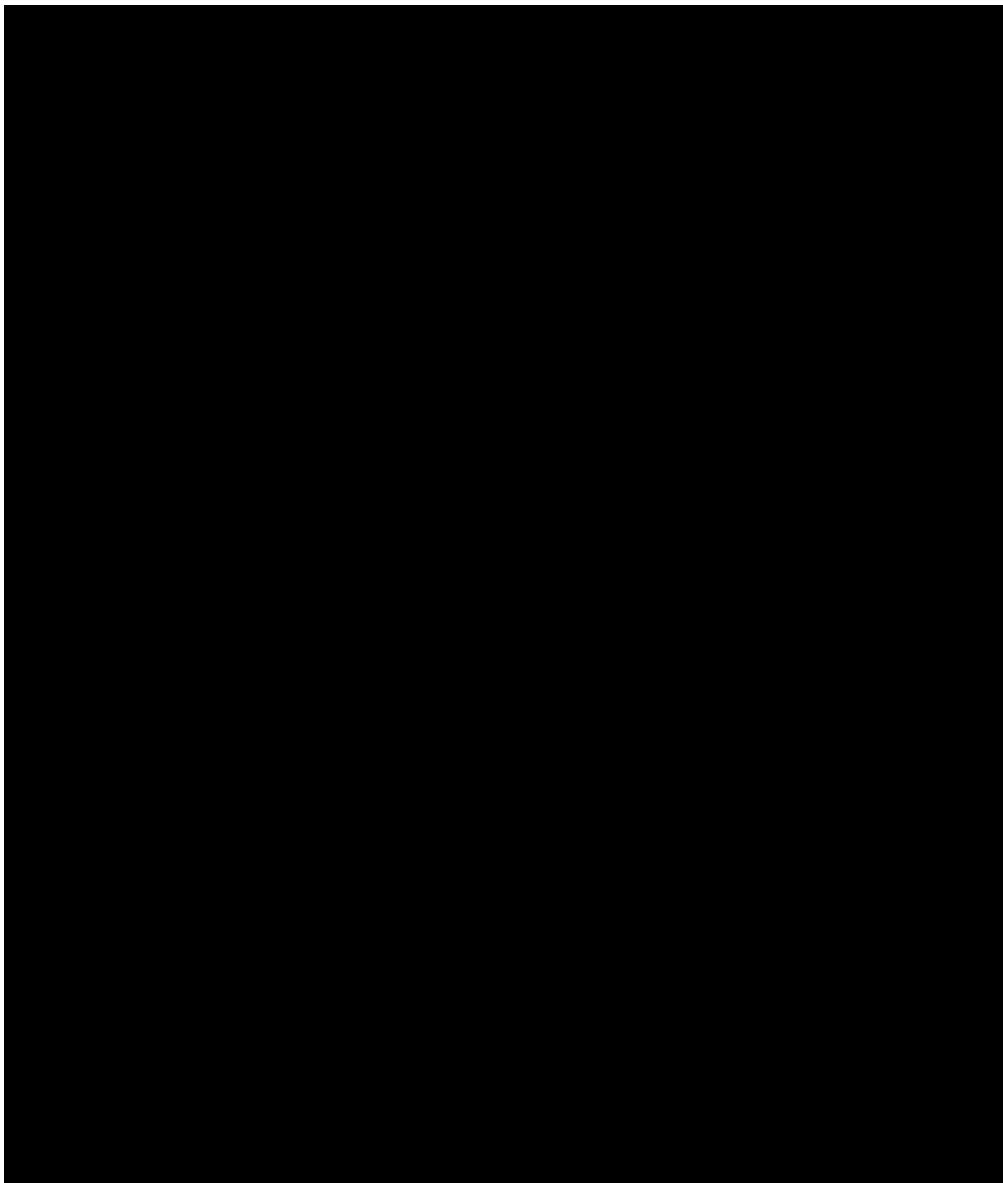
5.1. Participatie

De initiatiefnemer heeft participatie uitgevoerd en hiervan een verslag gemaakt. Zie bijlage. Door middel van het delen van impressies en tekeningen met de direct aanwonende zijn deze afbeeldingen in de buurt-app gedeeld. Via [REDACTED]

[REDACTED] tegenover het project, heb ik vernomen dat de buurt zich zorgen maakt over toenemende parkeerdruk en verlies van privacy. Om die reden zijn de mogelijke balkons verplaatst van de voorzijde (ingang aan de straat NO-zijde) naar de zijkanten en achterkant. Hier werd in de buurt-app positief op gereageerd.

Inmiddels zijn wij ook bezig met de herontwikkeling van Landzichtweg 60-66 en het grote parkeerterrein eromheen. Wanneer duidelijk is wat daar kan en mag zal een informatiebrochure worden gemaakt, rondgestuurd in de buurt en een inloopavond worden georganiseerd. Hiervan zal verslaglegging worden gedaan.

Hieronder printscreens van de gedeelde afbeeldingen.



5.2. Adviesrecht

Op 6 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Culemborg gevallen aangewezen waarin sprake is van bindend adviesrecht bij omgevingsvergunning. De gemeenteraad wordt met dit besluit aangewezen als adviseur om advies uit te brengen over een aanvraag omgevingsvergunning voor die gevallen waarbij sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

En die betrekking hebben op

Bij Activiteiten binnen de bebouwde kom:

- a. Activiteiten voor woonfunctie op een bedrijventerrein, inclusief de transformatie van Pavijen I naar wonen;
- b. Activiteiten voor recreatieve doeleinden en maatschappelijke doeleinden op een bedrijventerrein; c. Activiteiten voor kleinschalige werkfuncties (detailhandel, horeca, dienstverlening) met een milieucategorie van 3.1 of hoger als niet gesitueerd op een bedrijventerrein;
- c. Activiteiten op een bedrijventerrein als er sprake is van overschrijding van de toegestane milieucategorie;
- d. Activiteiten (niet nader te specificeren) op voordracht van college.
- e. Deze ontwikkeling betreft niet één van de aangewezen categorieën.

Conclusie

De ontwikkeling valt niet onder de categorieën die aangewezen zijn voor het adviesrecht van de gemeenteraad.

6. Belangenafweging en conclusie

Voor zover een aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Daarnaast gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0^e van het Bkl. Deze zijn in hoofdstuk 5 van deze motivering beschreven.

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle, voor de fysieke leefomgeving, relevante aspecten in deze motivering onderzocht en van een conclusie voorzien. Uit de motivering blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de activiteit uit te voeren. Daarnaast is gebleken dat de activiteit passend is in de omgeving en dat er een verbetering van de bestaande situatie zal optreden en dat het plan positief bijdraagt aan de ambities van de gemeente. Immers een niet meer daadwerkelijk gebruikte kantoorgebouw wordt verbouwd tot 20 appartementen, waar een grote behoefte aan is.

Conclusie

Alle belangen afwegend is de conclusie dat met het verbouwen van een kantoorgebouw tot 20 appartementen aan de Postmastraat 40-54 in Culemborg sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlagen

- Participatieverslag
- Notitie “Wegverkeerslawaaï bij kantorenstrook langs Wethouder Schoutenweg in Culemborg”, opgesteld door Omgevingsdienst Rivierenland, d.d. 30 mei 2023.
- QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN POSTMASTRAAT 40-54 CULEMBORG rapportnummer 2025.4724, 15 oktober 2025
- Verkennend bodemonderzoek Verhoeven Milieutechniek B.V. d.d. 18 november 2025).