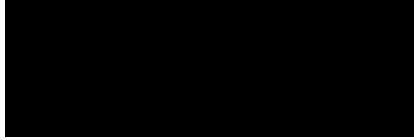




Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel



Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning regulier

Geachte ,

Op 29 december 2023 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor een interne verbouwing, uitbreiding en wijziging gebruik op het adres Venusstraat 2-12 op het perceel kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie N, nummer 1826 in Culemborg. U krijgt deze vergunning. Het definitieve huisnummerbesluit krijgt u apart toegestuurd:

De voorlopige adressen van het gebouw worden;

Venusstraat 4-01 t/m 4-04	Culemborg	4105 JH
Venusstraat 6-01 t/m 6-04	Culemborg	4105 JH
Venusstraat 8-01 t/m 8-08	Culemborg	4105 JH
Venusstraat 10-01 t/m 10-08	Culemborg	4105 JH
Venusstraat 12-01 t/m 10-05	Culemborg	4105 JH

In deze brief en de bijlagen leest u waar de vergunning uit bestaat en wat u moet doen.

Let op

Deze vergunning kan pas kan worden gebruikt wanneer de provincie de natuurtoestemming heeft verleend en aan de voorwaarden van deze natuurtoestemming is voldaan.

Welke regels gelden er?

Er gelden regels voordat u kunt starten met de werkzaamheden en tijdens het uitvoeren hiervan. Zo moet u de start en het einde van de werkzaamheden op tijd bij ons te melden. In hoofdstuk 1 van de omgevingsvergunning staan alle regels waar u zich aan moet houden en in bijlage I staat voor welke werkzaamheden u eerst nog toestemming moet vragen. Lees deze daarom goed door.

Wanneer mag u beginnen en kan er bezwaar worden gemaakt?

U mag pas beginnen met de werkzaamheden als de provincie de natuurtoestemming heeft verleend en u eventuele voorwaarden heeft uitgevoerd.

Datum

26 februari 2026

Pagina

1 van 22

Ons kenmerk

ODR2316523

Uw kenmerk

Behandeld door



Omgevingsdienst Rivierenland

J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

0344 57 93 14
post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500

IBAN NL49BNGH0285157841

BTW NL 8521.32.104.B.01

Als iemand het niet eens is met de vergunning, kan hij/zij ons daarover binnen 6 weken een brief sturen. Deze 6 weken beginnen een dag nadat wij deze brief hebben verstuurd. U kunt ook zelf een brief sturen als u het niet eens bent met de vergunning. Dit noemen wij bezwaar maken. Als er een bezwaarschrift wordt ingediend kan het zijn dat wij een andere beslissing moeten nemen. Bijvoorbeeld dat u de vergunning toch niet krijgt. Of dat wij de vergunning veranderen.

Ook kan iemand aan de rechter vragen om de beslissing over de vergunning voorlopig uit te stellen. U kunt ook zelf om uitstel vragen. Dat uitstel noemen we een voorlopige voorziening. Vraagt u of iemand anders om een voorlopige voorziening dan zal de rechter de voorlopige voorziening beoordelen en deze toe of afwijzen. Meer informatie over het maken van een bezwaarschrift of het vragen van een voorlopige voorziening is opgenomen in bijlage 2 bij de vergunning.

In hoofdstuk 1 leest u wat u hiervoor nog moet doen.

Hoe maken we de beslissing bekend?

Deze beslissing wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Hoe bepalen we de huisnummers?

Wilt u weten hoe we de huisnummers van het pand bepaald hebben? U ontvangt van de gemeente hierover een huisnummerbesluit.

Bent u het niet eens met de omgevingsvergunning? En heeft u daarom een bezwaar ingediend? Dat betekent niet dat we een andere huisnummers aan het pand geven. De huisnummers blijven hetzelfde.

Hoeveel moet u betalen?

U betaalt kosten voor het behandelen van uw aanvraag omgevingsvergunning. U krijgt hiervoor binnenkort een factuur van de gemeente Culemborg.

Heeft u vragen?

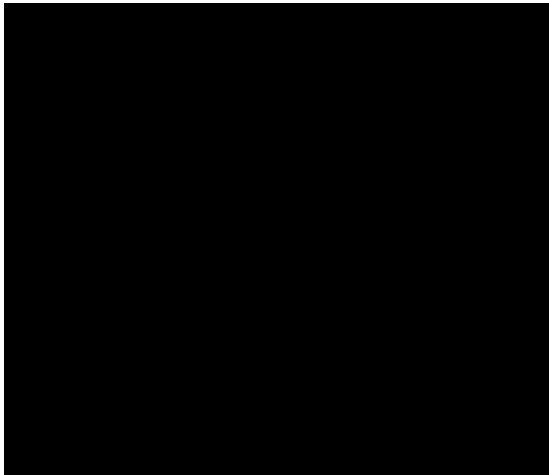
Heeft u vragen over [redacted] of dan met mevrouw [redacted]
telefoonnummer [redacted] Wilt u deze brief erbij houden als u belt?
Dan kunnen wij u sneller helpen. Wij wensen u veel succes met het
realiseren van uw plannen!

Pagina
3 van 22

Ons kenmerk
ODR2316523

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Culemborg,



Omgevingsvergunning

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Hoofdstuk 2: Voor welke activiteiten krijgt u een vergunning en hoe hebben wij de beslissing genomen?

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de beslissing.

Ontvangstdatum	Omschrijving OLO	Document
11-11-2024	OV101-B 1E VERDIEPING(1).pdf	B01 - 1e verdieping nieuw
11-11-2024	OV102B-A 2E VERDIEPING.pdf	B02 - 2e verdieping bestaand
11-11-2024	OV102-B 2E VERDIEPING(1).pdf	B03 - 2e verdieping nieuw
11-11-2024	OV103-B 3E VERDIEPING.pdf	B04 - 3e verdieping nieuw
29-11-2024	AERIUS_projectberekening_2024 1129161235_RewgDPjo4dkQ_Aa nlegfase.pdf	B05 - AERIUS Aanlegfase
29-11-2024	AERIUS_projectberekening_2024 1129161200_RWdeR8vqryCA_G ebruiksfase.pdf	B06 - AERIUS Gebruiksfase
29-12-2023	8318795_1703866118224_publi ceerbareaanvraag.pdf	B07 - Aanvraagformulier
11-11-2024	OV100B-A BEGANE GROND.pdf	B08 - Begane grond bestaand
11-11-2024	OV100-B BEGANE GROND(1).pdf	B09 - Begane grond nieuw
29-12-2023	8318795_1703864814920_1._B ezonningsdiagrammen.pdf	B10 - Bezonningsdiagrammen
12-06-2024	VEC2301R001 - Aanvraag omgevingsvergunning 20230727 wijziging 20240612 incl bijlage.pdf	B11 - Bouwbesluitberekeningen, inclusief geluid
26-02-2025	OV530-C BRANDCOMPARTIMENTERING(1) .pdf	B12 - Brandcompartimentering
26-02-2025	VEC2301M003 Brandoverslagberekeningen 20250225 incl. bijlagen.pdf	B13 - Brandoverslagberekeningen
29-12-2023	8318795_1703864063341_OV50 0B_BRUTO_VLOEROPPERVLAKTE _BESTAAND.pdf	B14 - Bruto vloeroppervlakte bestaand
08-05-2024	8318795_1715162369620_OV50 0- A_BRUTO_VLOEROPPERVLAKTE_ NIEUW.pdf	B15 - Bruto vloeroppervlakte nieuw
11-11-2024	OV104-B DAK.pdf	B16 - Dak nieuw
29-12-2023	8318795_1703864063711_OV70 0_DETAILS.pdf	B17 - Detailtekeningen
11-11-2024	241105_3176_D03_Documenten lijst.pdf	B18 - Documentenlijst
08-05-2024	8318795_1715162369580_OV30	B19 - Doorsnedes sloop

Omgevingsdienst Rivierenland

	0S- A_DOORSNEDES_SLOOP.pdf		Pagina 5 van 22
11-11-2024	OV510-B GEBRUIKSFUNCTIES.pdf	B20 - Gebruiksfuncties	Ons kenmerk ODR2316523
28-01-2025	OV200-C GEVELS NIEUW.pdf	B21 - Gevelaanzichten	
28-01-2025	OV300-B DOORSNEDES NIEUW.pdf	B22 - Gevelaanzichten, doorsnedes	
08-05-2024	8318795_1715162977509_OV20 0S-A_GEVELS_SLOOP.pdf	B23 - Gevels Sloop	
08-05-2024	8318795_1715162977282_OV20 0B-A_GEVELS_BESTAAND.pdf	B24 - Gevels bestaand	
02-01-2024	8318795_1703863434501_2312 29_3176_NS01.pdf	B25 - Notitie Stikstofdepositie	
29-12-2023	8318795_1703864815171_2_N otitie_wegverkeerslawaaai.pdf	B26 - Notitie wegverkeerslawaaai	
11-11-2024	241106_Verslag informatieavond Venusstraat 2-12.pdf	B27 - Participatie	
26-02-2025	20250220_brandconcept (1).pdf	B28 - Plattegrond brandveiligheid	
29-12-2023	8318795_1703864301465_VSC U_CO_W01_26_07_2023.pdf	B29 - Plattegrond ventilatie 1	
29-12-2023	8318795_1703864301576_VSC U_CO_W02_26_07_2023.pdf	B30 - Plattegrond ventilatie 2	
29-12-2023	8318795_1703864301671_VSC U_CO_W03_26_07_2023.pdf	B31 - Plattegrond ventilatie 3	
29-12-2023	8318795_1703864301757_VSC U_CO_W04_26_07_2023.pdf	B32 - Plattegrond ventilatie 4	
29-12-2023	8318795_1703864301823_VSC U_CO_W05_26_07_2023.pdf	B33 - Plattegrond ventilatie 5	
29-12-2023	8318795_1703864815405_3_Q uickscan_flora_en_fauna.pdf	B34 - Quickscan flora en fauna	
11-11-2024	Rapportage - Nader onderzoek vleermuizen Venusstraat Culemborg.pdf	B35 - Rapportage onderzoek vleermuizen	
08-05-2024	8318795_1715160678662_Ruim telijke_motivering_Venusstraat_ 2_tm_12_240507_incl_bijlagen. pdf	B36 - Ruimtelijke motivering	
11-11-2024	OV002-A SITUATIE BEPLANTING.pdf	B37 - Situatie Beplanting	
11-11-2024	OV000-B SITUATIE NIEUW.pdf	B38 - Situatie Nieuw	
08-05-2024	8318795_1715162412495_OV00 1-A SITUATIE NIEUW VERHARD_EN_ONVERHARD.pdf	B39 - Situatie Nieuw (on)verhard	
29-12-2023	8318795_1703864036149_OV00 1B_SITUATIE_BESTAAND_ONVE RHARD_EN_VERHARD.pdf	B40 - Situatie bestaand (on)verhard	
29-12-2023	8318795_1703864815523_4_ St ikstofdepositieberekening.pdf	B41 - Stikstofdepositieberekening	
29-12-2023	8318795_1703865195741_R_22 3059_VO_001A_constructieve_ui tgangspunten.pdf	B42 - Uitgangspunten en constructief ontwerp	
29-12-2023	8318795_1703864301194_Infor matie_bouwaanvraag_appartem	B43 - Ventilatieberekeningen	

Omgevingsdienst Rivierenland

08-05-2024	enten_Culemborg_14_juli_2023 _versie_1.pdf 8318795_1715162369778_OV52 0-A VERBLIJFSGEBIEDEN TOEGANKELIJKHEID.pdf	B44 - Verblijfsgebieden Toegankelijkheid	Pagina 6 van 22 Ons kenmerk ODR2316523
10-02-2026	Besluit Hogere grenswaarde Venusstraat 2-12.pdf	B45 – Hogere Grenswaarde Besluit	

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Bent u het niet eens met onze beslissing?

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

U mag met de bouw beginnen als u zich aan alle regels van de vergunning houdt.

Pagina
8 van 22

Ons kenmerk
ODR2316523

U moet zich daarnaast houden aan de regels van het Bouwbesluit 2012. U vindt deze op de website van de rijksoverheid:

<https://rijksoverheid.bouwbesluit.com>.

1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning altijd op de locatie is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. Stuur ons voor de bouw begint enkele gegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdát u met de bouw begint naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Stuur ons gegevens over:

- Bouwkundige tekeningen (situatie, plattegronden, aanzichten (gevels), doorsnedes, details);
- Constructieve tekeningen (plattegronden, aanzichten (gevels), doorsnedes, details);
- Constructie berekening bovenbouw;
- Controle berekening fundering (incl. wapening);
- Controle Palenplan;
- Tekening fundering vorm;
- Tekening fundering wapening;
- Overzichten staalconstructie (constructeur);
- Berekening en tekening begane grond vloer (vlgs leverancier);
- Berekening en tekening 1e verdiepingsvloer (vlgs leverancier);
- Berekening en tekening 2e verdiepingsvloer (vlgs leverancier);
- Berekening en tekening 3e verdiepingsvloer (vlgs leverancier);
- Berekening en tekening dakvloer (vlgs leverancier);
- Tekening en berekening prefab beton onderdelen (trappen, bordessen, galerijen, balkons, lateien, wanden, kelders etc.);
- Tekeningen staalconstructie (leverancier);
- Detail- en ankerberekening staalconstructie.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2602640.

Als de Omgevingsdienst Rivierenland de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen.

3. Externe veiligheid

Voor de externe veiligheid moet een centraal afschakelbare mechanische ventilatievoorziening zijn aangebracht binnen de woningen.

4. Voorschriften beschermde natuur

Overtredingen in verband met vleermuizen:

Vanwege overtredingen in verband met schade aan vleermuizen heeft u ervoor gekozen om benodigde natuurtoestemming apart van de omgevingsvergunning te regelen door een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aan te vragen bij de provincie. Echter willen wij u er

nog wel op wijzen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde natuur. Zo dient u te wachten met de aanvang van de werkzaamheden totdat u de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit heeft verkregen en de voorschriften die hieraan zijn verbonden, hebt opgevolgd.

Voorschriften om overtredingen in verband met broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen:

- De werkzaamheden dienen te worden opgestart of uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli maar let op, elk broedgeval ook buiten deze periode is beschermd. Een nest is beschermd vanaf het moment dat er nestbouw plaatsvindt, tot het uitvliegen van het laatste jong. Door zachtere winters beginnen vogels bovendien steeds eerder in het jaar met broeden maar ook steeds later in het jaar.
- Als niet mogelijk is de werkzaamheden op te starten of uit te voeren buiten het broedseizoen, dan dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk te worden gemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dan dient vooraf aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedgevallen door een ecologisch deskundige (<https://www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige>).
- Indien wordt vastgesteld dat sprake is van broedgevallen dan worden de werkzaamheden niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is of dienen de werkzaamheden onder ecologische begeleiding dusdanig te worden uitgevoerd zodat het broedgeval niet wordt verstoord.
- Van de controle van de ecologisch deskundige dient voor de werkzaamheden schriftelijk aan ons te worden gerapporteerd.

Maatregelen om te voldoen aan de zorgplicht:

- Let continue op aanwezige individuen binnen het werkterrein (bijvoorbeeld padden, kikkers en egels) en verplaats deze naar een vergelijkbare, veilige plek buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

5. Geluid

Voor de woningen geldt een hogere grenswaarde. Deze is opgenomen in het Hogere Grenswaarde Besluit (HGW) dat onderdeel is van deze vergunning. De voorzieningen die genoemd zijn in het bijgevoegde rapport met documentnaam VEC2301R001_-_Aanvraag_omgevingsvergunning_20230727_wijziging_20240612_incl_bijlage.pdf, moeten worden getroffen om aan de binnenwaardes te voldoen.

6. Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren

Voordat u begint met een van de onderstaande werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. Het gaat om:

- Een interne verbouwing en uitbreiding.

U kunt dit [redacted] naar [redacted]. Of stuur een e-mail naar [redacted]. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2602640.

7. Geef veranderingen door

U moet het bouwen zoals dat staat in deze vergunning. Verandert u bij het bouwen iets wat in de vergunning staat? Bijvoorbeeld in de tekeningen of de berekeningen?

Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

8. Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Zo kan de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

9. Verkeer

Conform de Nota Parkeernormen dienen 75 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

10. Welstand

Voor de fietsenstalling mag wat betreft de commissie een gebouwde stalling worden gerealiseerd op het beschikbare terrein. De fietsenstalling moet transparant zijn, bijvoorbeeld door de 'wanden' uit te voeren in een gaas hekwerk samengesteld uit stalen staven. Bij voorkeur in combinatie met een groendak.

Deze moet nog worden beoordeeld door de commissie.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd.

Pagina
11 van 22

Ons kenmerk
ODR2316523

1. Geef veranderingen door

U moet het bouwen zoals dat staat in deze vergunning. Verandert u bij het bouwen iets wat in de vergunning staat? Bijvoorbeeld in de tekeningen of de berekeningen?

Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

2. Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Zo kan de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

Hoofdstuk 2

Pagina
12 van 22

Voor welke activiteiten krijgt u een vergunning en hoe hebben wij de beslissing genomen?

Ons kenmerk
ODR2316523

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In dit hoofdstuk leest u voor welke activiteiten u een vergunning krijgt en hoe we de beslissing per activiteit hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 sub 1 onder a Wabo)
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag (artikel 2.1 sub 1 onder c Wabo)

Bouwen

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Culemborg West". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Kantoor" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Het heeft de aanduiding maatvoering "Maximum bouwhoogte (m): 9".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Maar u mag het toch bouwen. De reden hiervoor staat in de volgende paragraaf met titel 'Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag'.

Welstand

De commissie ruimtelijk kwaliteit heeft het plan bekeken en ons op 8 april 2025 geadviseerd. De commissie vindt dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. U moet zich wel houden aan de volgende regels:

- Voor de fietsenstalling mag wat betreft de commissie een gebouwde stalling worden gerealiseerd op het beschikbare terrein. De fietsenstalling moet transparant zijn, bijvoorbeeld door de 'wanden' uit te voeren in een gaas hekwerk samengesteld uit stalen staven. Bij voorkeur in combinatie met een groendak.

Bouwverordening

U heeft laten zien wat u wilt bouwen. U heeft ook laten zien dat dit mag volgens de regels van de bouwverordening van de gemeente Culemborg.

Bouwbesluit

U heeft voldoende laten zien dat u gaat bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing en overweging Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten negatieve effecten op beschermde soorten voorkomen worden. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde is. Hieronder is uiteengezet wat onze conclusies zijn en hoe deze tot stand zijn gekomen waarbij er een onderscheid is gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

Zie verder de volgende paragraaf met titel 'Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag'.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor een interne verbouwing, uitbreiding en wijziging gebruik op het adres Venusstraat 2-12 op het perceel kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie N, nummer 1826 in Culemborg. U krijgt de vergunning.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd.

Pagina
14 van 22

Ons kenmerk
ODR2316523

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Culemborg West". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Kantoor" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Het heeft de aanduiding maatvoering "Maximum bouwhoogte (m): 9".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat conform artikel 11 van dit bestemmingsplan de gronden bestemd zijn voor kantoorfuncties, bestaand wonen en woonfuncties op de bovenste verdieping, met andere ondersteunende functies zoals tuinen en voorzieningen voor verkeer en verblijf.

De voorgenomen omzetting naar appartementen valt buiten de toegestane functies onder deze bestemming. Tevens is de bouwhoogte van het pand hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter, zoals vastgelegd in de bouwvoorschriften.

Hieronder leest u of er eventueel mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening.

1. Afwijken op grond van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid staan om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een binnenplanse afwijking.

In het bestemmingsplan dat voor u geldt, staat geen mogelijkheid waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In de wet staan mogelijkheden om iets anders te doen dan in het bestemmingsplan staat. Dit noemen wij in vaktaal een 'buitenplanse kleine afwijking'.

De wettekst is terug te vinden in: 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' artikel 4 lid 1 en 9.

Wij vinden dat u mag afwijken van het bestemmingsplan. Het plan betreft het optoppen van een bestaand kantoorgebouw en omvormen tot woongebouw. Hieronder volgt de motivering hiervoor.

Algemeen belang:

1. Het (uit)zicht op het bouwwerk
Het bouwplan heeft een beperkte omvang. Het bouwplan beperkt het uitzicht van mensen uit de buurt niet. Het woonplezier voor mensen in de buurt wordt niet ernstig verstoord.
2. Schaduw op de grond van het bouwwerk

Het bouwplan heeft een beperkte omvang. Het woonplezier voor mensen in de buurt wordt niet ernstig verstoord. U kunt de invloed van de uitbreiding terugzien in de bezonningsdiagrammen.

3. Vermindering van privacy

Het bouwplan heeft geen ramen of andere muuropeningen, balkons binnen twee meter van de zijkant van het erf.

Omgevingsaspecten

1. Ruimtelijke inpassing

De locatie aan de Venusstraat in Culemborg is gelegen aan de oostzijde van de straat. In de bestaande situatie is het perceel volledig bebouwd en wordt het in gebruik genomen als kantoorpand. Aan de Venusstraat vindt u een diverse bebouwing, waarbij een groot deel bestaat uit woonhuizen, kantoren en enkele bedrijfsgebouwen. De meeste van deze panden zijn op een afstand van circa 8 tot 10 meter van de straat gelegen, terwijl enkele grotere bouwwerken iets verder van de weg zijn gesitueerd.

Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een regelmatige en harmonieuze indeling, waarbij de afstand van de gebouwen tot de weg een belangrijke rol speelt in de visuele samenhang.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Venusstraat, doordat het de bestaande bebouwing op een esthetisch verantwoorde wijze complimenteert en het algehele straatbeeld versterkt.

2. Geluidsoverlast

Conform de tussen de gemeente en de ontwikkelaar overeengekomen regeling (anterieure overeenkomst) kan financiële compensatie worden uitgekeerd indien zich een feitelijke geluidsomstandigheid voordoet die striktere geluidsnormen vergt dan vooraf door de gemeente is gecommuniceerd. Deze feitelijke omstandigheid houdt in dat op de gevel van de te realiseren woningen een gemiddelde geluidsbelasting (L_{Ar,LT}) van 45 dB(A) (etmaalwaarde) en een maximale geluidsbelasting van 65 dB(A) in de avond- en nachtperiode moet worden gehanteerd. Bij niet voldoen aan deze normen zijn extra akoestische (bouwkundige) maatregelen noodzakelijk. In de overeenkomst is de etmaalverdeling als volgt gespecificeerd:

Bij etmaalwaarde wordt er gesproken over:

- 45 dB(A) in dag periode
- 40 dB(A) in avond periode
- 35 dB(A) in nacht periode

3. Kwaliteit van de lucht

Het gaat hier om de kwaliteit van de lucht in de omgeving van de locatie. Het plan gaat over de uitbreiding van een kantoorpand. De wet heeft ondergrens gesteld. De invloed van dit plan is beperkt. De conclusie is dat de kwaliteit van de lucht geen belemmering vormt voor het plan.

4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Wij op de risicokaart gekeken. In de omgeving van de locatie hebben we een kaart waarop de risico gebieden staan. Uit de regionale signaleringskaart blijkt dat het projectgebied alleen is gelegen binnen het grote invloedgebied van spoortracé Utrecht-Meteren, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het projectgebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Het is hier voldoende om centraal afschakelbare mechanische ventilatievoorziening binnen de woningen aan te brengen. Dit is ook als voorwaarde opgenomen.

Het onderdeel externe veiligheid vormt verder geen belemmering voor het planvoornemen.

5. Parkeren

De parkeerbehoefte bij Venusstraat 2-12 (Ontwikkeling) is 51. Er worden 36 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent een tekort van 15 parkeerplaatsen. Aan de overzijde van de weg, bij Venusstraat 3-15 (Kantoren), bevinden zich 3 parkeerplaatsen die gerekend mogen worden bij Venusstraat 2-12.

Het resterend tekort van 12 parkeerplaatsen wordt opgelost met de inzet van 4 deelauto's. Per deelauto mogen 3 parkeerplaatsen weggestreept worden. Dit is in de anterieure overeenkomst geregeld.

Conform de Nota Parkeernormen dienen 75 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

6. Verkeer

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de Venusstraat. Via deze weg kan direct de Belle van Zuylenlaan of de Wethouder Schoutenweg bereikt worden en vice versa.

Het verschil in rit-generatie tussen voormalige kantoren en toekomstige woningen is verwaarloosbaar. Naar alle waarschijnlijkheid wordt de verkeersdruk op omliggende wegen lager. Dit vanwege het feit dat kantoren ritten geconcentreerd tijdens spitsmomenten genereren. Woningen zorgen voor een veel gespreider beeld gedurende de dag voor wat betreft rit-generatie.

7. Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

De kaart waarop staat welk deel van de gemeente waarvoor gebruikt mag worden wordt aangepast. Er wordt op de kaart plaats gemaakt voor woningen. Er zijn regels die zorgen voor een gezonde omgeving van een woning.

Ter plaatse van het plangebied worden meerdere woningen planologisch mogelijk gemaakt. Deze woningen betreffen milieugevoelige objecten. In de omgeving van de woningen zitten bedrijven. De afstand tot deze bedrijven moet minimaal 30 meter zijn. De afstand is veel meer.

De projectlocatie kent de bestemming 'Kantoor'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Kantoor' en 'Bedrijf'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van gemengd gebied. De richtafstanden kunnen derhalve met een stap worden verlaagd. Voor woningen (en eventuele aan huis verbonden beroepen) geldt geen richtafstand tot andere woningen.

Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

8. Ecologie

Natuurgebieden

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten negatieve effecten op beschermde soorten voorkomen worden. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde is. Hieronder is uiteengezet wat onze conclusies zijn en hoe deze tot stand zijn gekomen waarbij er een onderscheid is gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Uit de ecologische quickscan (quick scan beschermde planten- en diersoorten Venusstraat 2-12 te Culemborg, september 2023, Adviesbureau Mertens B.V., rapportnummer 2023.4307) komt naar voren dat door het voornemen schade aan verblijfplaatsen van vleermuizen niet op voorhand was uit te sluiten en dat daarom nader soort gericht onderzoek nodig was. Uiteindelijk blijkt uit het uitgevoerde nader onderzoek naar vleermuizen dat er inderdaad vleermuizen aanwezig zijn en worden geschaad door het voornemen. Er is daarom een natuurtoestemming vanwege beschermde soorten nodig van provincie Gelderland. Er is gekozen om de natuurtoestemming direct bij de provincie aan te vragen in de vorm van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Wij hebben het bewijs dat deze aanvraag is gedaan bij de provincie ontvangen en dit tevens bij provincie Gelderland gecontroleerd. Hiermee hebben wij de zekerheid gekregen dat de natuurtoestemming vanwege beschermde soorten is losgekoppeld van de voorliggende omgevingsvergunning. Wij kunnen daardoor de voorliggende omgevingsvergunning verlenen met de verwijzing dat deze pas kan worden gebruikt wanneer de provincie de natuurtoestemming heeft verleend en aan de voorwaarden van deze natuurtoestemming is voldaan.

Verder blijkt uit de quickscan dat door het voornemen broedgevallen van algemene broedvogels beschadigd kunnen

worden. Om dit te voorkomen zijn er voorschriften aan de vergunning verbonden. Tevens komen in het plangebied of in de nabijheid hiervan (mogelijk) algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor. Voor deze soorten geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Die zorgplicht maatregelen zijn tevens bij de voorschriften genoemd.

Pagina
18 van 22

Ons kenmerk
ODR2316523

Gebiedsbescherming

Het plangebied niet in het Gelders Natuurnetwerk of in de Groene Ontwikkelingszone waardoor hier niet aan getoetst hoeft te worden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op meer dan 4 kilometer afstand. Aspecten als geluid, trillingen en licht zullen gezien de afstand tot een beschermd Natura 2000-gebied geen risico opleveren. Om mogelijke schade vanwege stikstofdepositie te bepalen, is er een stikstofrapportage (Notitie stikstofdepositie, revisie 22.04.2024, 3176 Culemborg, Venusstraat 2-12, kenmerk 3176-NS01-A met bijbehorende AERIUS-berekeningen). De uitgangspunten in het onderzoek zijn aannemelijk en leiden niet tot stikstofdeposities. Het stikstofonderzoek moest echter worden geactualiseerd in verband met de actualisatie van AERIUS Calculator op 1 oktober 2024. Geactualiseerde berekeningen waarbij de koude start van voertuigen is meegenomen laten zien dat er nog steeds geen stikstofdepositie ontstaat in zowel de aanlegfase als gebruiksfase. Er is dus geen sprake van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstof en daarmee is er ook geen natuurtoestemming vanwege effecten op Natura 2000-gebieden nodig.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor een interne verbouwing, uitbreiding en wijziging gebruik op het adres Venusstraat 2-12 op het perceel kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie N, nummer 1826 in Culemborg. U krijgt de vergunning.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor een interne verbouwing, uitbreiding en wijziging gebruik op het adres Venusstraat 2-12 op het perceel kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie N, nummer 1826 in Culemborg krijgt.

Pagina
19 van 22

Ons kenmerk
ODR2316523

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg,



Bijlage 1

Wat is er verder belangrijk?

In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

Pagina
20 van 22

Ons kenmerk
ODR2316523

Rechten van anderen

U heeft een vergunning gekregen. Bedenk daarbij dat anderen rechten hebben. Uw burens hebben bijvoorbeeld eigendomsrechten. Deze eigendomsrechten gelden voor hun grond, hun woning en hun spullen. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Dus bij alles wat u doet, moet u rekening houden met deze rechten van anderen. Dat kan zelfs betekenen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken.

Wilt u uw plan veranderen?

Heeft u een vergunning gekregen en wilt u daarna uw plan veranderen? Dan kan het zijn dat de vergunning niet meer geldt. En dat u een nieuwe vergunning moet vragen. Bel dan op tijd met de Omgevingsdienst Rivierenland via telefoonnummer 0344 - 579314.

Mogen wij de vergunning intrekken?

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken. Wij mogen dit in de volgende situaties:

- Wij kregen van u te weinig of onjuiste gegevens. En we zouden u de vergunning niet hebben gegeven als u ons alle of de juiste gegevens zou hebben gegeven.
- U doet dingen die niet in de vergunning staan.
- U houdt zich niet aan de regels van de vergunning.
- U bent een drie jaar nadat u de vergunning kreeg nog niet begonnen met het werk.
- U stopt 3 jaar of langer met het werk

Maakt u gebruik van de openbare weg?

Wilt u voor werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen, een container of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor toestemming nodig. Neem hierover op tijd contact met uw gemeente op.

Wilt u een riolering aansluiten?

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor een aparte vergunning nodig. Stuur daarvoor het formulier 'Aansluitvergunning Riolering' naar de gemeente Culemborg of de AVRI. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Doet u het werk in de buurt van een rivier, kanaal of sloot?

Doet u het werk in de buurt van een rivier, een kanaal of een sloot? Neem dan contact op met het waterschap en/of Rijkswaterstaat. Want u heeft misschien toestemming van het waterschap en/of Rijkswaterstaat nodig om het werk te doen.

Welke toestemmingen heeft u nog meer nodig?

Om te kunnen beginnen met de werkzaamheden heeft u nog een aantal toestemmingen nodig. U moet deze toestemmingen zelf aanvragen. Hieronder leest u welke toestemmingen u nog nodig heeft.

Pagina
21 van 22

Ons kenmerk
ODR2316523

Brandveilig gebruik

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn? Dat moet u op www.omgevingsloket.nl een melding 'Brandveilig gebruik' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

Sloopmelding

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10 m³ of meer sloopafval? Of komt er asbest vrij? Dan moet u op www.omgevingsloket.nl een 'sloopmelding' doen.

Bijlage 2

Bent u het niet eens met de beslissing?

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u bezwaar maken.

Wilt u bezwaar maken?

Wilt u bezwaar maken tegen onze beslissing? Stuur dan binnen 6 weken een brief naar de gemeente Culemborg. Deze 6 weken beginnen een dag nadat wij deze brief hebben verstuurd. Stuurt u de brief niet op tijd? Dan behandelen we uw bezwaar niet.

Zet in de brief in ieder geval het volgende:

- Uw naam en adres;
- De datum;
- De beslissing waarmee u het niet eens bent;
- Waarom u het niet met de beslissing eens bent;
- Uw handtekening;
- Stuur de brief naar:

Gemeente Culemborg
Aan de commissie bezwaarschriften
Postbus 136
4100 AC CULEMBORG

Zet op de envelop duidelijk het woord 'Bezwaarschrift'.

Wilt u dat deze beslissing nog niet uitgevoerd kan worden?

Normaal kan deze beslissing gewoon worden uitgevoerd, terwijl we uw bezwaar behandelen. Wilt u dat niet? Bijvoorbeeld omdat onze beslissing nu al ernstige gevolgen heeft? Dan kunt u aan de rechter vragen om de beslissing voorlopig uit te stellen. Dat heet een voorlopige voorziening.

U doet dat zo:

- U schrijft eerst de brief met uw bezwaar. Hiervan maakt u een kopie.
- Daarna schrijft u nog een brief. Hierin schrijft u waarom u wilt dat de beslissing nog niet uitgevoerd kan worden. U vraagt dus om een voorlopige voorziening.
- Stuur de brief waarin u vraagt om uitstel met de kopie van uw bezwaar naar:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U betaalt kosten

Let op! U betaalt kosten (griffierecht) als u de rechter vraagt om een voorlopige voorziening. Hoeveel u betaalt, hangt af van uw situatie. Op www.rechtspraak.nl leest u hier meer over.