MEMO

AAN	de leden van de gemeenteraad
VAN	Eline Roest - Bragt
ONDERWERP	Toelichting bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.) herziening milieucategorieën
DATUM	18 april 2023
KOPIE AAN	-
REGISTRATIENUMMER	GZDGCB413559/928621

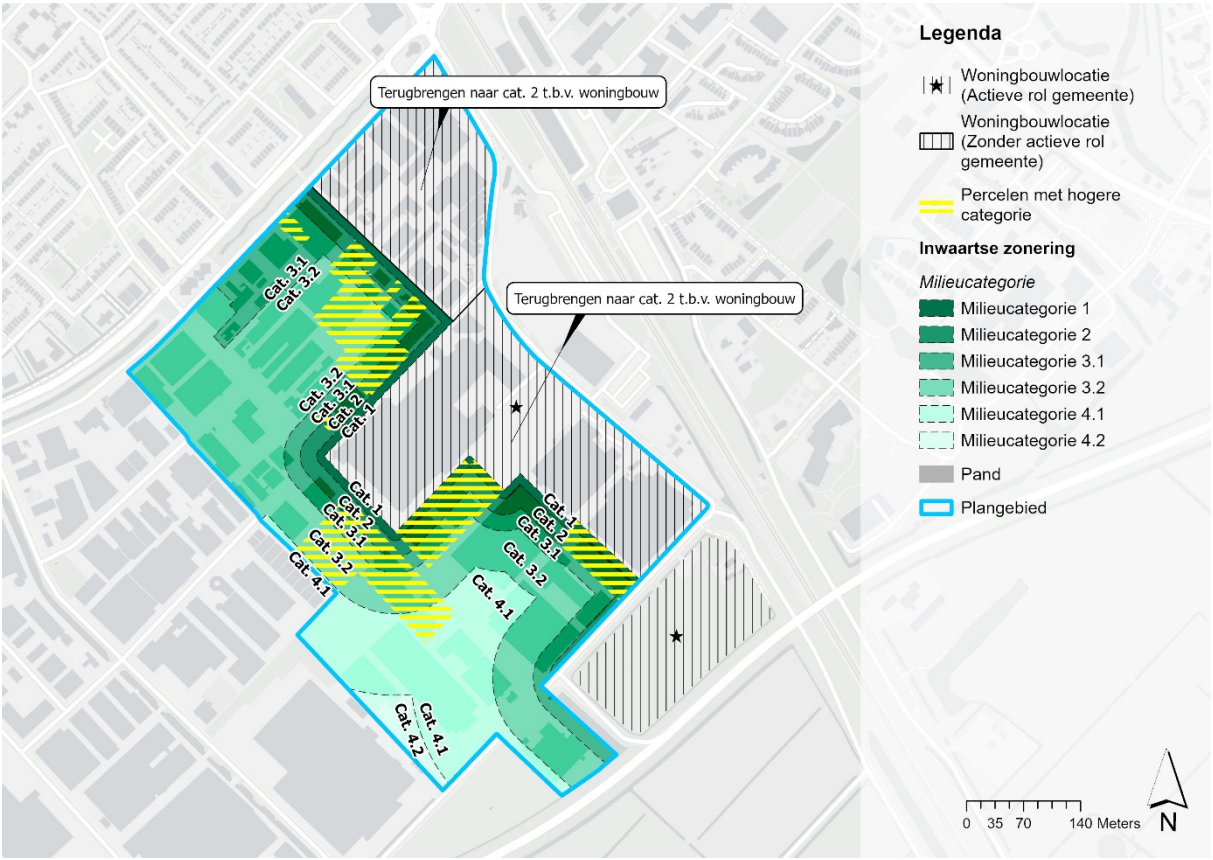
Met het raadsvoorstel met kenmerk GZDGCB413559/908658 ligt het bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.) herziening milieucategorieën aan u ter besluitvorming voor. Deze memo dient ter toelichting op het bestemmingsplan.

Het plangebied
Het plangebied van het bestemmingsplan ligt aan de westzijde van het station van Culemborg. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Parallelweg West, de oostgrens wordt gevormd door de Beesdseweg en N320, de zuidgrens overschrijdt de Randweg +/- 100 meter en in het westen wordt het plangebied begrensd door de Anthonie van Diemenstraat.

Binnen dit plangebied worden 2 deelgebieden onderscheiden: fase 1 en fase 2. In fase 1 wordt woningbouw voorzien voor de komende 10 jaar. Voor fase 2 wordt over een aantal jaar bekeken of en hoe er sprake zal zijn van transformatie naar woningbouw. In de Structuurvisie Stationsomgeving is dit verder uitgewerkt. Het aanpassen van milieucategorieën is voor de huidige bedrijven een beperkende maatregel. Fase 2 laat nog circa 8 – 10 jaar op zich wachten, en het is nog niet duidelijk hoe en wanneer deze fase eruit zal zien. Omdat er nog niet voldoende concreet zicht is op een plan en een kostendrager, is gekozen om hier nog geen maatregelen te nemen. Dat betekent dat dit gebied planologisch gezien nog wordt voorbereid op de realisatie van woningbouw, de gemeente hier ook nog geen kosten maakt en de panden hun huidige mogelijkheden en waarde behouden. De insteek van dit bestemmingsplan is dus het wegnemen van belemmeringen om woningbouw in fase 1 mogelijk te maken.

Huidig bestemmingsplan
Op dit moment zijn er binnen het plangebied bedrijven mogelijk in de milieucategorie tot met 4.2. Er is hierbij wel een zonering toegepast; in de strook van grootschalige detailhandel aan de Antonie van Diemenstraat is de maximaal toegestane milieucategorie 3.1. Dit loopt op tot maximaal 3.2. tot aan de bedrijven Gispen, van Drenth en Van Gaasbeek en van Tiel. Achter die genoemde bedrijven, vanaf DS Events tot aan de Randweg, is voor een klein gedeelte tot maximaal milieucategorie 4.2. toegestaan.

Nieuw bestemmingsplan
Ook in het nieuwe plan kiezen we voor een systematiek met verschillende zones, aansluitend op de woningbouwplannen. In onderstaande afbeelding is de gekozen systematiek voor het bestemmingsplan visueel gemaakt.



Percelen Gispen, Van Drenth en Van Gaasbeek en Van Tiel én Gammahoek worden teruggebracht tot milieucategorie 2. Vanuit de actieve én facilitaire gronden wordt de systematiek van inwaarts zoneren toegepast. Bedrijven met een hogere milieucategorie dan passend in deze zonering krijgen te maken met een uitsterfconstructie.

Er is voor gekozen om de ontwikkelmogelijkheden van bedrijven in fase 1 volledig te beperken tot maximaal milieucategorie 2. Bedrijven in fase 1 in een hogere milieucategorie dan 2 worden onder het overgangsrecht gebracht, wat betekent dat ze mogen blijven bestaan maar niet passend zijn in het nieuwe bestemmingsplan en dus niet meer kunnen uitbreiden. Vervolgens wordt de systematiek van inwaartse zonering toegepast vanuit fase 1. Dit betekent dat hoe verder weg van de woningen, steeds een iets hogere milieucategorie toegestaan is. Dit bouwt zich trapsgewijs op van milieucategorie 2 via 3.1., 3.2 naar maximaal 4.2. Voor de bedrijven die vanuit hun feitelijke bedrijfssituatie niet passen in deze zonering wordt een zogenoemde uitsterfconstructie voorgesteld. Met dit scenario wordt de inwaartse zonering ook toegepast op ondernemers aan de overzijde van de Randweg. De effecten hiervan zijn als volgt:

- Effect voor de ondernemer: huidige bedrijf in milieucategorie 3.1. of hoger gelegen binnen fase 1 moet binnen 10 jaar worden beëindigd; er zijn geen mogelijkheden om het gebruik ter plaatse te wijzigen, anders dan naar bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. Bij het onderbreken van de bedrijfsactiviteiten langer dan één jaar is hervatting niet toegestaan. Deze bestemmingsplanwijziging heeft veel impact, ook op ondernemers aan de overzijde van de Randweg, richting Pavijen II.
- Effect voor toekomstige woningbouw: Met deze bestemmingsplanwijziging kiezen we voor een oplossing die de minste planologische belemmeringen voor realisatie van de woningbouw oplevert;
- Effect voor financiën: Bij deze bestemmingsplanwijziging is de planschade relatief hoog, omdat fase 1 wordt terugbestemd naar milieucategorie 2 en vanuit daar nog inwaartse zonering wordt toegepast met uitsterfconstructie;

Gevolgen van het bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan heeft voor een aantal ondernemers in het plangebied nadelige gevolgen. Bestaande bedrijven binnen fase 1 in milieucategorie 3.1. of hoger moeten binnen 10 jaar worden beëindigd. Er zijn geen

mogelijkheden om het gebruik ter plaatse te wijzigen, anders dan naar bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. Dit kan ook door het uitvoeren van milieuonderzoeken en het eventueel nemen van maatregelen zodat de milieugevolgen van de bedrijfsactiviteiten passend zijn binnen maximaal milieucategorie 2. Bij het langer dan één jaar onderbreken van de bedrijfsactiviteiten is hervatting niet toegestaan. Voor een groot aantal ondernemers zijn er geen directe gevolgen voor de bedrijfsvoering aangezien deze nu, maar ook straks, passend is in het bestemmingsplan. Deze ondernemers hebben al een milieucategorie 1 of 2 en worden niet beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Doordat er in de bestaande bedrijfsbebouwing minder soorten bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden, kan het vastgoed van de ondernemers in waarde dalen. Ook kunnen er aantoonbaar minder inkomsten zijn. Hiervoor kunnen de eigenaren in het plangebied een vergoeding claimen; planschade. Op de gemeentelijke website is hiervoor een formulier opgenomen wat ingevuld kan worden.

Voor de toekomstige woningbouw is dit bestemmingsplan juist wel positief; er zijn straks geen planologische belemmeringen meer om de woningbouw mogelijk te maken. De woningbouw kan dus gerealiseerd worden met een bopa (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Wordt dit bestemmingsplan niet vastgesteld, dan is dit niet mogelijk vanwege belemmerende milieucontouren. In de ruimtelijke onderbouwing voor de bopa moet overigens wel de feitelijke bedrijfssituatie worden vastgelegd van bedrijven die invloed hebben op de nieuwe woningen. Er kunnen dan eventueel maatregelen getroffen worden aan bedrijven in de directe omgeving van de voorziene woningbouw om de milieueffecten (zoals geluidsoverlast) te verminderen, of aan de nieuwe woningen zelf. Door de vaststelling van dit bestemmingsplan, kunnen zich in het plangebied geen nieuwe bedrijven vestigen die overlast geven voor de beoogde woningen of de bouw zelfs onmogelijk maken.

Omdat de woningbouw de veroorzaker is van deze aanpassing, zal de gemeente of ontwikkelaar van de woningen de maatregelen die genomen moeten worden uitvoeren en/of financieren. Maatregelen in de buitenruimte zullen primair door de gemeente worden uitgevoerd. Op maatregelen die een bedrijf intern moet regelen wil de ondernemer in het algemeen zelf regie houden. De gemeente betaalt dan de advies- en aanlegkosten. Deze kosten zijn opgenomen in de gebiedsexploitatie.