Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.) herziening milieucategorieën
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	9 mei 2023
Behandelend ambtenaar:	Eline Roest - Bragt
Registratienummer:	GZDGCB413559/908658

Inleiding:

Het ontwerpbestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën is op 7 maart 2023 door het college vastgesteld en heeft vanaf 15 maart tot en met 25 april 2023 ter inzage gelegen. Hierop zijn 15 zienswijzen ingediend. Door vaststelling van het bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën worden de maximaal toegestane milieucategorieën voor bedrijven op Pavijen I binnen fase 1 verlaagd naar maximaal milieucategorie 2. Dit wordt gedaan zodat er, in aansluiting op het voorbereidingsbesluit, geen nieuwe belemmeringen kunnen ontstaan voor het realiseren van de woningen in de Stationsomgeving en zodat er straks onder de Omgevingswet met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) woningen kunnen worden gerealiseerd. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen het collectieve belang van de woningbouwopgave ten opzichte van de individuele belangen van enkele bedrijven om op hun huidige locatie te kunnen blijven zitten en/of de waarde gekoppeld aan milieucategorie van hun locatie te behouden. Deze afweging is door de ingediende zienswijzen niet veranderd.

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan worden de milieucategorieën op Pavijen I zodanig teruggebracht dat het planologisch spanningsveld tussen wonen en bedrijvigheid in het gebied wordt verkleind. Het uiteindelijke doel is dat er in de stationsomgeving een wijk ontstaat met een duurzame en levendige woon- en werkomgeving, waar de identiteit van de creatieve maakindustrie voelbaar is en blijft. Een wijk waar Culemborgers een passende woning kunnen vinden en gezond en prettig kunnen leven. Een groot deel van de woningen wordt gebouwd door een deel van het bedrijventerrein Pavijen te transformeren. Dit bestemmingsplan sorteert voor op die woningbouw in de stationsomgeving en maakt dat we straks met de bouw van de woningen een goed woon- en leefklimaat kunnen garanderen en invulling kunnen geven aan de ambities vanuit de structuurvisie. Een verdiepende toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen in bijgevoegde memo.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën’ met kenmerk GZDGCB413559/931156 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën met planidentificatienummer NL.IMRO.0216.BPStationsgebied01-VG01 met kenmerk GZDGCB413559/963836, GZDGCB413559/963845, GZDGCB413559/963849 en GZDGCB413559/963851 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Argumenten:

Structuurvisie
Op 9 maart 2023 is door uw raad de Structuurvisie Stationsomgeving vastgesteld. Deze Structuurvisie biedt de grondslag voor de vaststelling van het bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën. In het besluit om de Structuurvisie ter inzage te leggen staat:
De eerste stappen na het vaststellen van de ontwerp structuurvisie zijn de aanpassing van het bestemmingsplan Pavijen I-IV voor het gedeelte van het voorbereidingsbesluit. De planologisch maximaal toegestane milieucategorieën zullen worden teruggebracht, zodat deze geen belemmering meer vormen voor woningbouw.
Met het vaststellen van het bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën wordt uitvoer gegeven aan deze stap. Verlaging van de milieucategorieën door vaststelling van het bestemmingsplan laat zien dat er actie wordt ondernomen om de woningbouw te realiseren. Dit is een signaal dat de gemeente woningbouw wil op deze locatie.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën is op 7 maart 2023 door het college vastgesteld en heeft vanaf 15 maart tot en met 25 april 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 15 zienswijzen tegen dit bestemmingsplan ingediend. Deze zijn samengevat in de nota van zienswijzen. De meeste zienswijzen zijn ingediend door ondernemers die door het nieuwe bestemmingsplan geraakt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden, bijvoorbeeld omdat ze onder het reguliere overgangsrecht komen te vallen of te maken krijgen met de uitsterfconstructie. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is gekozen om de gehanteerde termijn van 6 maanden te verruimen tot 1 jaar, zodat daarbij inhoudelijk wordt aangesloten bij de termijn die ook in het reguliere overgangsrecht wordt gehanteerd. Op die manier geldt eenzelfde termijn voor bedrijven in het reguliere overgangsrecht en de uitsterfregeling. Dat betekent dat zowel onder het reguliere overgangsrecht als onder de uitsterfregeling geldt dat pas bij een onderbreking van de bedrijfsactiviteiten met een periode langer dan één jaar het hervatten van de bedrijfsactiviteiten niet langer binnen het bestemmingsplan is toegestaan. Los van deze aanpassing zijn nog een aantal minder inhoudelijke punten in het bestemmingsplan aangepast. In de nota van zienswijzen is een overzicht opgenomen van de doorgevoerde wijzigingen.

Aangezien er ondernemers geschaad worden in hun belangen was het te verwachten dat er zienswijzen ingediend zouden worden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen het collectieve belang van de woningbouwopgave ten opzichte van de individuele belangen van enkele bedrijven om op hun huidige locatie te kunnen blijven zitten en/of de waarde gekoppeld aan milieucategorie van hun locatie te behouden. Deze afweging is door de zienswijzen niet veranderd. Er zijn verschillende zienswijzen ingediend, die samengevat zijn in de nota van zienswijzen en van een antwoord zijn voorzien. We stellen uw raad voor de zienswijzen deels gegrond te verklaren en de nota van zienswijzen vast te stellen. De ingediende zienswijzen geven reden tot enkele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij de hoofdlijnen en essentie van het bestemmingsplan onveranderd zijn gebleven.

Realiseren woningbouw
Dit bestemmingsplan is straks de onderlegger voor de realisatie van de woningbouw. Na het opstellen van het masterplan en de Nota's van uitgangspunten zullen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (bopa's) worden voorbereid om de woningbouw te realiseren. Het toetsingskader voor de bopa is voorliggend bestemmingsplan. Doordat de bestaande situatie wordt bevroren en ontwikkelingen alleen mogelijk zijn voor bedrijven binnen de nieuwe milieuzonering met bijbehorende milieucategorieën, kunnen straks de omgevingsplanactiviteiten worden verleend voor de woningen. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan kunnen zich binnen fase 1 van de ontwikkeling geen nieuwe bedrijven meer vestigen die een hogere milieucategorie dan 2 hebben. Bedrijven in een hogere milieucategorie dan 2 kunnen namelijk overlast veroorzaken voor de toekomstige bewoners. Denk aan geluid- en geuroverlast, maar ook aan verkeersbewegingen. Bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals autohandels, kleinschalige meubelstoffeerderijen en sportscholen, zijn nog wel mogelijk.

We onderzoeken actief - voor een deel van het plangebied - over bedrijfs- beëindiging en/of -verplaatsing met de nu nog aanwezige bedrijven in een hoge milieucategorie die niet samengaat met woningbouw, om plek en mogelijkheid te creëren voor de bouw van woningen. Ook voeren we informatieve gesprekken als ondernemers daar behoefte aan hebben. Dit past binnen de actieve regiefunctie die de gemeente inneemt in de transformatie van Pavijen I naar woningbouw, zoals opgenomen in de concept-ontwikkelstrategie en het Transitie en Transformatie Plan. Bedrijfsverplaatsing of het nemen van bronmaatregelen ter reductie van de milieu-uitstoot is namelijk een voorwaarde om de bopa te kunnen verlenen.

Geen exploitatieplan
Volgens de Wro (Wet ruimtelijke ordening) is het verplicht om bij elk bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij de gemeenteraad hier anders over besluit omdat er sprake is van een uitzondering. Met dit bestemmingsplan is er sprake van een uitzondering; er worden geen nieuwe ontwikkel- of exploitatiemogelijkheden gerealiseerd wat betekent dat er geen kosten te verhalen zijn. Voorliggende ontwikkeling bevat geen bouwplan, waardoor volgens artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht is. Het is dus niet verplicht om tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen. Eventuele kosten, zoals planschade, kunnen dus nog niet verhaald worden op de initiatiefnemers van de woningbouw. Dit zal later privaatrechtelijk, in anterieure overeenkomsten, worden geregeld.

Kanttekeningen:

Beroep
Belanghebbenden die een zienswijze tegen het plan hebben ingediend zoals verwoord in de nota van zienswijzen, kunnen na publicatie van de vaststelling van dit bestemmingsplan gedurende zes weken, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State toetst of het juiste proces is doorlopen en het plan voldoet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het bestemmingsplan treedt pas in werking als er geen beroep is ingesteld bij de Raad van State, dan wel op het beroep is besloten. Ook kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd. Een voorlopige voorziening zorgt ervoor dat een bestemmingsplan niet in werking kan treden. Aangezien er ondernemers geschaad worden in hun belangen en er zienswijzen zijn ingediend, bestaat er de mogelijkheid dat er beroep wordt ingesteld.

Beperking groeimogelijkheden bestaande bedrijven
Enkele bedrijven binnen het plangebied vallen in een hogere milieucategorie. Deze bedrijven worden met de vaststelling van dit bestemmingsplan (en werden dat al door het voorbereidingsbesluit) beperkt in hun groeimogelijkheden, omdat hun activiteiten niet in het voorgestelde bestemmingsplan passen. Zij mogen wel blijven zitten met hun huidige bedrijfsactiviteiten tot wij actief in onderhandeling gaan over stoppen of bedrijfsverplaatsing, maar niet uitbreiden. Wanneer de bedrijfsactiviteiten stoppen (overgangsrecht), of voor meer dan een jaar onderbroken zijn (uitsterfconstructie) dan mag er alleen nog een bedrijf voor terugkomen die past binnen de nieuwe

milieuzonering met bijbehorende milieucategorieën. Zij worden gecompenseerd door een planschadevergoeding. Via het Transitie- en Transformatieplan ondersteunen we bedrijven waar mogelijk om hun doelstellingen toch mogelijk te maken.

Planschade
Een kanttekening bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is dat er een financieel risico aan vast zit. Met dit bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden beperkt van de ondernemers die aanwezig zijn binnen het plangebied; de milieucategorieën worden teruggebracht, waardoor er minder soorten bedrijfsactiviteiten uitgeoefend kunnen worden. Dit kan als gevolg hebben dat het vastgoed minder waard wordt of er inkomensderving plaatsvindt. Dit heet planschade. Ondernemers kunnen hiervoor gecompenseerd worden. Hoe hoog dit bedrag is, is geraamd door Gloudemans in een planschaderisico-analyse op basis van onderhavig bestemmingsplan. Vastgoedeigenaren in het gebied kunnen binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een planschadeverzoek indienen om gecompenseerd te worden in de schade. Deze kosten zijn opgenomen in de gebiedsexploitatie voor de stationsomgeving.

Kosten, Baten, Dekking:

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen ten laste van het budget voor de stationsomgeving. Dit geldt ook voor het afhandelen van eventueel beroep dat ertegen kan worden ingesteld.
Het planschaderisico dat ontstaat door dit bestemmingsplan is ook opgenomen in de gebiedsexploitatie van de stationsomgeving.

Personele en/of Juridische gevolgen:

De werkzaamheden rondom dit bestemmingsplan worden uitgevoerd door de projectorganisatie Stationsomgeving. De vaststelling van dit bestemmingsplan is ter voorbereiding op de realisatie van woningbouw in de stationsomgeving. Op dit moment kost dat personele inzet, wat maakt dat straks de woningbouw relatief makkelijk en snel kan worden gerealiseerd met een bopa. Met deze eerste stap kunnen we, zonder vertraging ook onder de nieuwe wet verder met de woningbouwontwikkeling.
Er zijn wel juridische consequenties aan dit bestemmingsplan verbonden. Tegen uw vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan aangetekend worden door een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend of aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat was een zienswijze in te dienen bij uw gemeenteraad. Het bestemmingsplan treedt in werking wanneer geen beroep is ingediend de dag na de beroepstermijn van zes weken. Daarnaast kunnen er tot vijf jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan verzoeken tot planschade worden ingediend. Voor de behandeling ervan zullen tegen die tijd uren moeten worden vrijgemaakt. Hier wordt rekening mee gehouden in het teamplan.

Communicatie en Burgerparticipatie:

In het kader van het wettelijke vooroverleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de ODR, provincie Gelderland, waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat, de hulpdiensten, Gasunie, Liander, NS, ProRail en Vitens. Provincie Gelderland is positief over deze ontwikkeling. De ODR heeft een inhoudelijk advies gegeven. De genoemde partijen hebben aangegeven geen bezwaren te hebben.

Het ontwerp bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen voor een termijn van zes weken, van vanaf woensdag 15 maart tot en met dinsdag 25 april 2023. Tijdens die termijn kon iedereen een zienswijze indienen.

De ondernemers van Pavijen zijn al eerder geïnformeerd over het bestemmingsplan in het kader van de ontwerpstructuurvisie Stationsomgeving Culemborg. Zij weten dat de gemeente de stationsomgeving wil transformeren naar een woonlocatie. Op 28 november 2022 is er een informatieavond over het ontwerpbestemmingsplan geweest. De ondernemers hebben uitleg gekregen over de werking van het bestemmingsplan en de concrete gevolgen voor hen. Zij konden achteraf vragen stellen, onder andere over het ontwerpbestemmingsplan. Na die avond is het

ontwerpbestemmingsplan aangescherpt met informatie over de specifieke bedrijfssituatie van een aantal ondernemers. Dit is ook aan hen teruggekoppeld. Ook is er in het recente KCB-magazine een artikel opgenomen over het nieuwe bestemmingsplan waarin milieucategorieën worden teruggebracht.

Daarnaast is er een email verzonden aan de ondernemers in het plangebied die direct benadeeld worden. Zij zijn extra gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en nogmaals bekend gemaakt met de planning met betrekking tot de vaststelling en de mogelijkheid tot het aantekenen van beroep.

Een kennisgeving van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad op www.overheid.nl en in het Kontakt (Culemborgse Courant). Daarnaast is het plan raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vanaf de dag na de publicatie in de hal van het Stadskantoor ter inzage liggen.

Ook komt er een artikel op de gemeentelijke website en wordt er gevraagd om door Het Kontakt een interview met wethouder Wichgers te laten afnemen.

In de nieuwsbrief die na vaststelling van het bestemmingsplan uitkomt wordt tevens expliciet aandacht gegeven aan het vastgestelde bestemmingsplan en de mogelijkheden voor het nemen van verdere stappen door de ondernemers.

Degenen die een zienswijze hebben ingediend, krijgen de concept-nota van beantwoording zienswijzen toegestuurd en worden geïnformeerd over de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie en raad. Na besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan, worden zij ook geïnformeerd over de uitkomst daarvan en over de mogelijkheid om daartegen in beroep te gaan.

Bijlagen:

- Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën’ (GZDGCB413559/931156)
- Verbeelding bestemmingsplan Pavijen I-IV(ged.) herziening milieucategorieën (GZDGCB413559/963836)
- Regels bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.) herziening milieucategorieën (GZDGCB413559/963845)
- Toelichting bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.) herziening milieucategorieën (GZDGCB413559/963849)
- Bijlagen bij regels bestemmingsplan Pavijen I-IV(ged.) herziening milieucategorieën (GZDGCB413559/963851)
- Memo toelichting bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.) herziening milieucategorieën (GZDGCB413559/928621)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB413559/908658

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën’ met kenmerk GZDGCB413559/931156 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën met planidentificatienummer NL.IMRO.0216.BPStationsgebied01-VG01 met kenmerk GZDGCB413559/963836, GZDGCB413559/963845, GZDGCB413559/963849 en GZDGCB413559/963851 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 15 juni 2023

De griffier	De voorzitter
D. van der Harst	G. van Grootheest