Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën

Inleiding

Op 7 maart 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan Pavijen I-IV(ged.) herziening milieucategorieën vastgesteld en besloten om dit plan voor 6 weken ter inzage te leggen. Dit is op 14 maart 2023 gepubliceerd in Het Kontakt en het gemeenteblad. In de periode van woensdag 15 maart tot en met dinsdag 25 april 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Pavijen I-IV(ged.) herziening milieucategorieën - ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening - voor iedereen ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de hal van het Stadskantoor gelegen, ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Tijdens de inzagetermijn kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken bij de gemeenteraad. In totaal zijn er 14 zienswijzen ingediend binnen de inzagetermijn en 1 zienswijze buiten de termijn. Besloten is om alle zienswijzen als ontvankelijk te zien, ook de zienswijze die is ingediend buiten de wettelijke termijn van 6 weken. In deze nota wordt een samenvatting gegeven van en een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

1 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. In totaal zijn er 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, dan worden de wijzigingen onder het kopje conclusie aangegeven en wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen.

1.1 Zienswijze 1

Samenvatting

a. Indiener maakt ernstig bezwaar tegen het bestemmingsplan met betrekking tot het ontmantelen van een deel van het industrieterrein Pavijen ten behoeve van woningbouw en in het bijzonder voor zijn perceel. Indiener geeft aan dat er in Culemborg voldoende ruimte en afbraak terrein is voor een goed alternatief. Indiener vindt het van de gekke bedrijfsmatig en financieel deze opoffering te moeten doen.
b. Indiener geeft aan dat er voor zijn bedrijf geen ruimte is om te kunnen verhuizen (geen grond e.d.).
c. Indiener stelt de gemeente Culemborg aansprakelijk voor alle juridische en voortvloeiende bedrijfsmatige kosten. En tevens voor de daaruit voortvloeiende emotionele schade.

Beantwoording

a. Uit het regionaal woningbehoefteonderzoek is gebleken dat er, bovenop het huidige woningbouwprogramma, tot 2030 een extra vraag is van circa 2.000 woningen, en na 2030 nog ongeveer 1.000. Vanuit deze omvangrijke vraag naar woningen is gezocht naar nieuwe locaties om op afzienbare termijn nieuwe woningen te kunnen realiseren. Mede omdat het buitengebied van Culemborg beperkt is en grotendeels de Unesco-status ‘Nieuwe Hollandse Waterlinie’ heeft, wordt binnen de bestaande stad gezocht naar mogelijkheden voor woningbouw. Bouwen in de stationsomgeving van Culemborg biedt voor de stad veel mogelijkheden. Bovendien is de druk op onze verkeersstructuur groot, en ook de A2 is overbelast. Het zou vanuit duurzaamheid en mobiliteit zeer gewenst zijn om substantiële woningbouw te realiseren op een plek waar een goede openbaar vervoerverbinding de beste optie is. Dat is een landelijke trend, en Rijk en meerdere gemeentes in de Randstad zetten dus in op ontwikkelingen nabij het station, met een bijbehorend mobiliteitsconcept. Tevens kan met de ontwikkeling de stationsomgeving zelf verbeterd worden en liggen er mogelijkheden om verschillende maatregelen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) te realiseren. Mede om deze redenen vinden wij een deel van bedrijventerrein Pavijen een geschikte locatie om woningbouw te realiseren.
b. Het door indiener naar voren gebracht punt heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Dat neemt niet weg dat we indiener willen wijzen dat voor Pavijen een Transitie- en transformatieplan (TTP) is opgesteld. Dit plan maakt duidelijk op welke wijze het gebied transformeert. Aan de hand van onder meer het optimaal benutten van beschikbare ruimte en een verhuiscarrousel wordt de transformatie vormgegeven. Bij de vaststelling van het TTP is mede op basis van intensief contact met ondernemers een eerste beeld verkregen van de ruimtebehoefte.

c. Bij nieuwe bestemmingplannen kan het zo zijn dat eigenaren in het gebied of daar direct omheen schade ondervinden van het nieuwe plan. Dit noemen we planschade. De wet biedt in deze situatie de mogelijkheid om, met een zogenaamd planschadeverzoek, tegemoetkoming in de schade te claimen bij de gemeente. Dat kan zelfs tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Ook voor voorliggend plan geldt dat het indiener vrij staat om een aanvraag bij ons in te dienen voor tegemoetkoming planschade. Via de volgende website is een dergelijk verzoek in te dienen: https://www.culemborg.nl/aanvraagformulier-tegemoetkoming-planschade/formulier.

Conclusie
Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

1.2 Zienswijze 2

Samenvatting
a. Indiener geeft aan eigenaar te zijn van de twee gasdrukmeet- en regelstations gelegen aan de Anthonie van Diemenstraat 12 en Randweg 18, gelegen in het plangebied in Bedrijf - 1 en Bedrijf - 2. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de bovengenoemde stations, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit, vraagt indiener de gasdrukmeet- en regelstations binnen de bestemmingen te koppelen aan de functieaanduiding ‘nutsvoorziening‘ op de verbeelding en te voorzien van de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Zo zijn deze zichtbaar voor derden en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Beantwoording
a. In lijn met het verzoek van indiener zijn de twee gasdrukmeet- en regelstations binnen het plangebied voorzien van de functieaanduiding ‘nutsvoorziening’. Tevens zijn met de gebiedsaanduidingen ‘veiligheidszone - 1' en ‘veiligheidszone - 2’ de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit vastgelegd. In zone 1 zijn zowel beperkt kwetsbare als kwetsbare objecten niet toegestaan. In zone 2 zijn uitsluitend kwetsbare objecten niet toegestaan.

Conclusie
Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het plan.

1.3 Zienswijze 3

Samenvatting

a. Indiener geeft aan dat tussen het moment van de voorbereiding van de woningbouwplannen bij de gemeente en heden zich grote negatieve veranderingen hebben voltrokken op de nieuwbouwmarkt en binnen de vastgoed- en bouwsector als geheel (nieuwsberichten over afhakende vastgoedbeleggers en grote terugval verkochte nieuwbouwwoningen). Indiener geeft aan door deze ontwikkelingen vraagtekens te plaatsen bij de haalbaarheid van de nieuwbouwplannen. Er staat hier niets van over in de toelichting. Bij indiener is ook niet bekend of de gemeente een partij bereidwillig heeft gevonden om de woningbouw te ontwikkelen. Vanwege de ingrijpende gevolgen voor de betrokken ondernemers door het terugdringen van de milieucategorieën, geeft indiener aan dat de gemeente het bestemmingsplan niet eerder kan vaststellen voor hier helderheid over is.
b. Indiener geeft aan dat de afbeelding op pagina 9 van de toelichting niet klopt. De weergegeven milieucategorieën zijn volgens de toelichting een uitkomst van een inventarisatie van de Omgevingsdienst. Voor het bedrijfsperceel van indiener wordt aangegeven dat de bestaande / feitelijke situatie valt onder milieucategorie 3.1. Indiener geeft echter aan dat de activiteiten die het bedrijf verricht, met toepassing van haar Milieuvergunning van 14 januari 2000, vallen onder milieucategorie 4.1. Indiener geeft aan dat hiermee de gemeente in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.
c. Indiener geeft aan dat de uitsterfconstructie in de planregels onder artikel 3.4.4 ten onrechte is opgenomen. Indiener stelt voorop dat gemotiveerd moet worden waarom het gebruik door het bedrijf van indiener op den duur toch ongewenst is. Indiener geeft aan dat er op geen enkele manier rekening is gehouden met zijn belangen, en dat dit ook niet kan, omdat de gemeente niet uitgegaan is van de werkelijke bedrijfsactiviteiten van zijn bedrijf.
d. Indiener geeft aan dat de uitsterfregeling verregaande gevolgen heeft. Door de regeling kan indiener zijn bedrijfsvoering immers niet langer dan 6 maanden onderbreken, indiener vindt deze termijn onredelijk kort. Er is ook niet onderbouwd waarom deze zo kort is, zonder enige verlengingsmogelijkheid. De termijn betreft meestal een jaar, maar naar visie van indiener ligt het meer voor de hand dat deze termijn minimaal 3 jaar wordt. Dit in overeenstemming met de intrekkingsmogelijkheid van een omgevingsvergunning/milieuvergunning waarvan in 3 jaar tijd geen gebruik is gemaakt. Indiener geeft ook aan dat de uitsterfregeling van invloed is op de verkoopbaarheid van zijn onderneming en de bedrijfspanden. Een rechtsopvolger kan immers enkel een ander bedrijfstype exploiteren, wanneer deze past binnen de inwaartse zonering.
e. Indiener geeft aan dat de uitsterfregeling uitgaat van onjuiste uitgangspunten. De uitsterfconstructie ziet op Houtweg nrs. 5-7b. Indiener geeft aan dat zijn bedrijfsperceel enkel nummer 7b is. Op de percelen die behoren tot nummers 5 en 7 worden andere activiteiten uitgeoefend. Indiener geeft aan dat omschrijving ‘het vervaardigen van textielwaren met bijbehorende voorzieningen’ die is opgenomen in de uitsterfregeling niet overeenkomt met de feitelijke activiteiten van zijn bedrijf. Indiener geeft aan dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten het op maat maken van verschillende schuimsoorten betreffen en het bedrijf betreft een kunststofverwerkend bedrijf zonder fenolharsen. Dit conform de omschrijving van de Milieuvergunning. Indiener geeft aan dat een uitsterfregeling de feitelijke bedrijfsactiviteiten moet omschrijven.
f. Indiener geeft aan dat de contouren van de milieucategorie niet aansluiten op zijn bedrijfsperceel. Indiener geeft aan dat zijn bedrijfsperceel nu gedeeltelijk valt onder milieucategorie 3.2, 3.1 en 2. Indiener geeft aan dat het om één inrichting gaat waarin dezelfde bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Indiener acht de splitsing van milieucategorieën onmogelijk.

Beantwoording

a. Zoals indiener aangeeft heeft de gemeenteraad op 9 maart jl. de Structuurvisie Stationsomgeving vastgesteld. De structuurvisie is alleen te realiseren wanneer daar een goede financiële onderbouwing aan ten grondslag ligt. Daarom is als onderdeel van de vaststelling van de visie ook een gebiedsexploitatie vastgesteld. Momenteel wordt het proces om te komen tot een Masterplan opgestart. Het Masterplan is een verdere concretisering van de Structuurvisie. Als onderdeel van het Masterplan zal ook de eerder opgestelde gebiedsexploitatie geactualiseerd worden, waarbij rekening wordt gehouden met de meest actuele omstandigheden op de (woning)bouw- en vastgoedmarkt. Omdat voorliggend bestemmingsplan niet voorziet in een directe of indirecte bouwtitel voor woningbouw én zeer recent de gebiedsexploitatie is vastgesteld zien wij geen aanleiding om de gebiedsexploitatie op dit moment al te actualiseren.
b. Naar aanleiding van voorliggende zienswijze hebben we de Omgevingsdienst Rivierenland opnieuw verzocht om de situatie van indiener te bestuderen. Daaruit volgt dat de reactie van indiener klopt. Het bedrijf van indiener betreft een bedrijf in milieucategorie 4.1. De genoemde afbeelding in de toelichting wordt op dit punt aangepast.
c. Wij begrijpen dat voorliggend bestemmingsplan impact heeft op indiener. Wij zijn daarentegen van mening dat het noodzakelijk is om dit bestemmingsplan vast te stellen om de woningbouwambities uit de Structuurvisie Stationsomgeving te kunnen realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt immers het spanningsveld tussen bedrijvigheid en wonen op een deugdelijke manier vormgegeven. Zonder dit spanningsveld aan te pakken is het niet mogelijk om de woningbouw op een goede manier planologisch in te passen. Het bestemmingsplan is vormgegeven op basis van de systematiek van inwaarts zoneren, zoals indiener ook in de zienswijze beschrijft. Omdat de werkelijke bedrijfsactiviteiten van het bedrijf van indiener niet passen binnen deze inwaartse zonering is gekozen om het perceel van indiener te voorzien van een uitsterfconstructie. Op die manier kan indiener zijn bedrijfsactiviteiten voort blijven zetten, zo lang er geen sprake is van een periode van minimaal 6 maanden waarbij dit gebruik niet heeft plaatsgevonden. Deze situatie geeft ons de mogelijkheid om bij de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw in fase 1 te onderzoeken in hoeverre de feitelijke bedrijfssituatie van het bedrijf van indiener tot onevenredige hinder zorgt en kan beoordeeld worden in hoeverre (bron)maatregelen nodig of wenselijk zijn. Uiteraard zullen we als gemeente hierover met indiener van gedachten wisselen en samen op zoek gaan naar een passende oplossing.
d. Wij delen de stellingname van indiener niet dat het ongebruikelijk is om een periode van 6 maanden te hanteren bij een uitsterfregeling. Er zijn verschillende situaties in den lande bekend waarbij deze termijn ook gehanteerd wordt bij uitsterfregelingen. Dat neemt niet weg dat wij naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben besloten 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. Deze situatie geeft ons de mogelijkheid om bij de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw in fase 1 te onderzoeken in hoeverre de feitelijke bedrijfssituatie van het bedrijf van indiener tot onevenredige hinder zorgt en kan beoordeeld worden in hoeverre (bron)maatregelen nodig of wenselijk zijn. Uiteraard zullen we als gemeente hierover met indiener van gedachten wisselen en samen op zoek gaan naar een passende oplossing. Met de uitsterfconstructie willen we op voorhand dus niet stellen dat het bedrijf van indiener de beoogde woningbouw in fase 1 in de weg zit. De door indiener voorgestelde termijn van 3 jaar is naar ons idee een te ruime periode in relatie tot het belang om woningbouw in fase 1 te kunnen realiseren. Wij begrijpen dat de uitsterfregeling van invloed is op de gebruiksmogelijkheden en daarmee ook de mogelijke verkoopbaarheid van het perceel van indiener. Gelet op de woningbouwambities zijn we daarentegen van mening dat de regeling noodzakelijk is. Daarbij merken we op dat met de toepassing van de inwaartse zonering

tegelijkertijd ook nog diverse mogelijkheden op het gebied van andere vormen van bedrijvigheid op het perceel van indiener over blijven, die naar ons idee niet leiden tot een onverkoopbaar perceel.

e. Zoals in de reactie onder b al is genoemd, heeft de Omgevingsdienst Rivierenland opnieuw naar de bedrijfssituatie gekeken. De door indiener genoemde punten worden door de Omgevingsdienst onderschreven. Daarom wordt de omschrijving van de milieuvergunning (kunststofverwerkende bedrijven (zonder fenolharsen)) in het bestemmingsplan gehanteerd zodat daarmee aangesloten wordt op de feitelijke bedrijfsactiviteiten. Tevens zal de uitsterfregeling uitsluitend worden toegepast op het adres Houtweg 7b. De adressen Houtweg 5 en 7 vallen daarmee niet langer onder de uitsterfregeling. Voor deze adressen geldt uitsluitend de inwaartse zonering.
f. Het klopt dat op het perceel van indiener verschillende milieucategorieën mogelijk zijn. Dit komt voort vanuit het principe van de inwaartse zonering. We houden vast aan dit principe zodat we op deze manier zo veel mogelijk bedrijfsmogelijkheden kunnen behouden en tegelijkertijd de beoogde woningbouw in fase 1 kunnen realiseren.

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4 Zienswijze 4

Samenvatting

a. Indieners geven aan ernstig geschaad te worden in hun belangen en perspectieven door de verlaging van de milieucategorie richting categorie 2. Een deel van hun activiteiten is vergund op basis van milieucategorie 3.2. Er wordt gebruikgemaakt van verbranding van afval- en reststoffen voor een duurzame eigentijdse energievoorziening (gasloos). Indieners geven aan dat als bijvoorbeeld het gebruik van de verbrandingsoven tijdelijk wordt opgeschort (door economische redenen, technische aanpassingen, calamiteiten), dit onherroepelijk tot het einde van het bedrijf leidt. Terwijl juist het gasloze gebruik onderscheidend is op de markt. Indieners geven aan dat zij ook geschaad worden, doordat hun het perspectief tot toekomstige innovatieve ontwikkelingsmogelijkheden binnen de vigerende milieucategorie wordt ontnomen.
b. Indieners geven aan dat het verlagen van de milieucategorieën op de percelen in de Pavijen-omgeving een eventuele hervestiging op een nabijgelegen vervangende locatie extra gecompliceerd maakt.
c. Indieners geven aan dat hun onroerend goed c.q. bedrijven op een goed ontsloten zichtlocatie met prima ontwikkelperspectief liggen op een deel van het nog onbebouwde terrein. Indieners geven aan dat het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan tot een forse waardevermindering zal leiden. Er kan weliswaar beroep worden gedaan op de plan- of nadeelschade, maar dit dekt nooit de gehele schade. Indieners zijn daarbij van mening dat er geen gegronde, zorgvuldig gewogen redenen aanwezig zijn die recht doen aan de schade van indieners.
d. Indieners geven aan dat er met het verlagen van de milieucategorie alleen gekeken is naar de belangen van de gemeente om hier woningbouw te realiseren en dat de nadelen worden afgewenteld op de gevestigde bedrijven en grondeigenaren van Pavijen I t/m IV. Terwijl er geheel niet duidelijk is wat er uiteindelijk terecht gaat komen van de woningbouwplannen en in welke omvang. Daarbij geven indieners aan dat hun percelen ook betrokken zijn bij de woningbouwplannen, waartoe dan uitkoop nodig zal zijn. Indieners geven aan dat hier nog steeds geen duidelijkheid over is. Ook is het voor indieners in het geheel niet duidelijk wat de

stand van zaken is met betrekking tot de exploitatieopzet van de beoogde woningbouw (GREX). Volgens indieners is er én geen urgentie, én (nog) geen aantoonbaar nut, én dat het ook nog niet is uitgemaakt of het verlagen van de milieucategorie echt nodig is. Naar oordeel van indieners getuigt het van behoorlijk bestuur om in dit stadium van het oriënteren op eventuele woningbouwplannen aanzienlijk terughoudender te zijn. Indieners geven aan dat dit nu onnodig veel schade berokkent.

Beantwoording

a. Wij begrijpen dat voorliggend bestemmingsplan impact heeft op de bedrijfsvoering van indieners. Wij zijn daarentegen van mening dat het noodzakelijk is om dit bestemmingsplan vast te stellen om de woningbouwambities uit de Structuurvisie Stationsomgeving te kunnen realiseren. Daarnaast merken wij op dat het reguliere overgangsrecht, waar het bedrijf van indieners onder komt te vallen, niet direct betekent dat het bedrijf direct zijn activiteiten moet beëindigen. Binnen het overgangsrecht zijn nog enkele geringe ontwikkelingsmogelijkheden. Zo blijft het binnen het overgangsrecht mogelijk om bestaande bouwwerken gedeeltelijk te vernieuwen of veranderen, mits de inhoud van de bouwwerken met maximaal 10% wordt vergroot. Deze mogelijkheid geeft in zekere zin nog wat ruimte om bijvoorbeeld innovatie- en/of verduurzamingsmaatregelen te treffen. Ook is het zo 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. Dit biedt ook ruimte voor eventuele onderbrekingen in de bedrijfsactiviteiten.
b. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat vrijwel volledig uit Pavijen I. Daarnaast maakt een klein deel van Pavijen II onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Uitsluitend voor de gronden dit tot het plangebied van het bestemmingsplan behoren geldt dat de mogelijkheden met betrekking tot de milieucategorieën herzien worden en dat alleen voor deze percelen geldt dat daarmee ook de hervestigingsmogelijkheden mogelijk beperkter worden. Voor de resterende delen van Pavijen geldt dat dit bestemmingsplan geen invloed heeft en dat daarmee de mogelijkheden ongewijzigd blijven. Omdat de verhuiscarrousel uit het eerder vastgestelde Transitie- en transformatieplan betrekking heeft op Paijven I tot en met V, blijven er naar ons idee voldoende hervestigingsmogelijkheden over om de gebiedsontwikkeling mogelijk te kunnen maken.
c. Zoals indieners aangeven, kan het bij nieuwe bestemmingplannen zo zijn dat eigenaren in het gebied of daar direct omheen schade ondervinden van het nieuwe plan. Dit noemen we planschade. De wet biedt in deze situatie de mogelijkheid om, met een zogenaamd planschadeverzoek, tegemoetkoming in de schade te claimen bij de gemeente. Dat kan zelfs tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Ook voor voorliggend plan geldt dat het indiener vrij staat om een aanvraag bij ons in te dienen voor tegemoetkoming planschade. Via de volgende website is een dergelijk verzoek in te dienen: https://www.culemborg.nl/aanvraagformulier-tegemoetkoming-planschade/formulier. De stellingname van indieners dat er geen gegronde en zorgvuldig afgewogen redenen aan de ontwikkeling ten grondslag liggen delen wij niet. Met het proces richting de vaststelling van de Structuurvisie Stationsomgeving op 9 maart jl. door de gemeenteraad is immers op een zorgvuldige manier afgewogen wat de ambities voor het gebied zijn en op welke manier we deze ambities willen realiseren. Voorliggend bestemmingsplan vormt een van de vervolgstappen vanuit de structuurvisie om deze ambities te kunnen realiseren.
d. Bij een gebiedsontwikkeling als voorliggend is het gebruikelijk om van ‘grof naar fijn’ te werken. Dat betekent dat bij de start van het planproces meer onzekerheden en onduidelijkheden aanwezig zijn dan wanneer het proces verder is. Met de vaststelling van de Structuurvisie Stationsomgeving hebben we de doelen en ambities voor het gebied vastgelegd. De structuurvisie is alleen te realiseren wanneer daar een goede financiële onderbouwing aan ten grondslag ligt. Daarom is als onderdeel van de vaststelling van de visie ook een gebiedsexploitatie vastgesteld. Momenteel wordt het proces om te komen tot een

Masterplan opgestart. Het Masterplan is een verdere concretisering van de Structuurvisie, waarin onder meer de hoofdstructuren van het gebied verder worden vastgelegd. Ook zullen we dan de gebiedsexploitatie actualiseren. Op die manier worden de woningbouwplannen steeds concreter, zowel in ruimtelijke als financiële zin. Ter voorbereiding op de woningbouwplannen is het noodzakelijk om met dit bestemmingsplan het aanwezige spanningsveld tussen wonen en bedrijvigheid op een goede manier vorm te geven en een goede balans vast te leggen tussen ondernemerschap en het woon- en leefklimaat voor de woningbouw in fase 1. Tevens geven we met het bestemmingsplan duidelijkheid voor ondernemers in het gebied. Wij begrijpen dat voorliggend bestemmingsplan impact heeft op indieners, maar delen de stellingname niet dat het nut, de noodzaak en urgentie van het bestemmingsplan niet aanwezig is.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.5 Zienswijze 5

Samenvatting

a. Indiener geeft aan dat voor zover bekend, hun bedrijfsperceel valt onder fase 2 van de herontwikkeling van de stationsomgeving. Aangezien het perceel grenst aan een perceel dat wel onderdeel is van fase 1, heeft dit impact op de milieuclassificering op hun bedrijf. Indiener geeft aan dat er weliswaar de uitsterfconstructie is, maar dat dit toch enige beperkingen op de activiteiten die op het perceel mogen met zich meebrengt. Hier heeft indiener bezwaar tegen.
b. Indiener ziet graag dat de zonering niet uitwaarts, maar inwaarts wordt toegepast. Zo wordt indiener niet getroffen totdat fase 2 actief wordt. Indiener geeft aan dat dit makkelijk kan door middel van een groenstrook binnen de plannen van fase 1. Dit geeft indiener op de middellange termijn meer zekerheid. Daarnaast geeft indiener aan dat bij de activering van fase 2 hun perceel evenzo goed nog goed past binnen de woningbouwplannen en er zullen geen waardevolle vierkante meters voor de gemeente verloren gaan.
c. Indiener geeft aan dat zij sinds 1928 zijn gevestigd in Culemborg en in 2010 op aangeven van de gemeente ook al zijn verplaatst om woningbouw mogelijk te maken. Indiener is van mening dat voor hen als gevestigd bedrijf de oude rechten zouden moeten prevaleren, boven de nieuwe gewenste situatie, zolang deze geen onherroepelijk impact op de overall plannen hebben.
d. Indiener geeft aan graag te zien dat de gemeente de scope verbreedt vanwege de beperkte ruimte binnen de gemeente. Naast een bestemmingsplan zou er ook sprake moeten zijn van een hervestigingsplan van de bestaande bewoners en bedrijven in het deel van de Pavijen dat onderdeel van de herbestemming is. Hierbinnen zou er ook regionaal gekeken moeten worden hoe bedrijvigheid en werkgelegenheid in en rondom Culemborg gefacilieerd en behouden kan worden.

Beantwoording

a. In de recent vastgestelde structuurvisie Stationsomgeving Culemborg is een fasering vastgelegd voor de ontwikkeling, waarbij het bedrijfsperceel van indiener onderdeel uitmaakt van fase 2 van de ontwikkeling. Voor fase 1 geldt nu de ambitie om hier de komende jaren woningbouw te gaan realiseren. Of fase 2 (en dus ook het bedrijfsperceel van indiener) ook getransformeerd wordt naar woningbouw wordt op een later moment voorgelegd aan de gemeenteraad. Om woningbouw in fase 1 mogelijk te kunnen maken is het noodzakelijk om

met dit bestemmingsplan de milieucategorieën van de gronden rondom fase 1 deels te herzien. Daarbij is het principe van inwaarts zoneren toegepast. Voor enkele bedrijven geldt dat ze vanuit hun feitelijke bedrijfssituatie niet passen in deze zonering. Bij deze bedrijven wordt de zogenoemde uitsterfconstructie toegepast. Deze situatie is ook van toepassing op het perceel van indiener. Wij begrijpen dat de uitsterfregeling van invloed is op de gebruiksmogelijkheden van het perceel van indiener. Gelet op de woningbouwambities zijn we daarentegen van mening dat de regeling noodzakelijk is. Dat neemt niet weg dat wij naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben besloten om de gehanteerde termijn van 6 maanden binnen de uitsterfconstructie te verruimen tot 1 jaar, zodat daarbij inhoudelijk wordt aangesloten bij de termijn die ook in het reguliere overgangsrecht wordt gehanteerd. Dat betekent dat bij beëindiging van het gebruik voor een periode van minimaal 1 jaar het gebruik niet meer hervat mag worden. Op die manier geldt eenzelfde termijn voor bedrijven in het reguliere overgangsrecht en de uitsterfregeling. Deze situatie geeft ons de mogelijkheid om bij de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw in fase 1 te onderzoeken in hoeverre de feitelijke bedrijfssituatie van het bedrijf van indiener tot onevenredige hinder zorgt en kan beoordeeld worden in hoeverre (bron)maatregelen nodig of wenselijk zijn. Uiteraard zullen we als gemeente hierover met indiener van gedachten wisselen en samen op zoek gaan naar een passende oplossing. Met de uitsterfconstructie willen we op voorhand dus niet stellen dat het bedrijf van indiener de beoogde woningbouw in fase 1 in de weg zit.

b. Bij een gebiedsontwikkeling als voorliggend is het gebruikelijk om van ‘grof naar fijn’ te werken. Dat betekent dat bij de start van het planproces meer onzekerheden en onduidelijkheden aanwezig zijn dan wanneer het proces verder is. Met de vaststelling van de Structuurvisie Stationsomgeving hebben we de doelen en ambities voor het gebied vastgelegd. Momenteel wordt het proces om te komen tot een Masterplan opgestart. Het Masterplan is een verdere concretisering van de Structuurvisie, waarin onder meer de hoofdstructuren van het gebied verder worden vastgelegd. Met het Masterplan hebben we dan ook een concreter beeld waar onder meer de ontsluitings- en groenstructuren in het gebied komen te liggen. Omdat we op dit moment deze informatie nog niet voorhanden hebben, kunnen we niet tegemoet komen aan het verzoek van indiener. Dat neemt niet weg dat we bij de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw in fase 1 ook verder met indiener willen onderzoeken in hoeverre de feitelijke bedrijfssituatie van het bedrijf van indiener tot onevenredige hinder zorgt en kan beoordeeld worden in hoeverre (bron)maatregelen nodig of wenselijk zijn. Met deze stappen en het proces van het Masterplan willen op een zo kort mogelijke termijn meer duidelijkheid geven aan indiener.
c. In de gesprekken die we met indiener reeds hebben gevoerd, hebben we aangeven de reactie van indiener te begrijpen. Dat maakt dat we ons hard willen maken om, zoals onder b reeds toegelicht, zo snel mogelijk voor indiener meer duidelijkheid te realiseren over de impact van de beoogde woningbouw.
d. Voor Pavijen is een Transitie- en transformatieplan (TTP) opgesteld. Naar ons idee is dit een plan zoals indiener voor ogen heeft. Dit plan maakt namelijk duidelijk op welke wijze het gebied transformeert. In het TTP is ook aangegeven dat de werkgelegenheid en de economie in Culemborg en haar omgeving van groot belang is. Aan de hand van onder meer het optimaal benutten van beschikbare ruimte en een verhuiscarrousel wordt de transformatie vormgegeven. Via de inzet van gemeentelijke bedrijfskavels, vrijkomende panden, een proces van geschakelde verhuisbewegingen en het efficiënter inrichten van huidige kavels worden de bedrijven die voor de transformatie naar woningbouw verplaatsen door de gemeente gefaciliteerd. Momenteel werken we als gemeente aan de uitvoering van de acties uit het TTP om zo voor bedrijven individuele herhuisvestingsplannen vorm te geven.

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.6 Zienswijze 6

Samenvatting

a. Indiener geeft aan dat er voor zijn bedrijf met milieucategorie 3.2 de zogenaamde uitsterfconstructie geldt. Indiener is met de gemeente in gesprek om een nieuwe locatie te vinden voor de uitoefening van zijn bedrijf. Indiener geeft aan bereid te zijn om het bedrijf te verplaatsen als er een passende locatie wordt gevonden, er een passende financiële compensatie met de gemeente overeengekomen kan worden en het geheel financieel haalbaar is voor indiener. Indiener geeft aan dat zolang dit niet zeker en niet gerealiseerd is, hij de activiteiten blijft uitoefenen op de huidige locatie.
b. Indiener verzoekt om in de verdere uitwerking van de plannen rekening te houden met zijn bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 3.2, richtafstand 100 meter). De activiteiten van indiener bestaan onder andere uit calamiteitendiensten. 24 uur per dag, 7 dagen in de week kan dit voorkomen. Indiener geeft aan dat deze activiteiten niet passend zijn in een woonwijk. Indiener verzoekt om passende maatregelen op te nemen in de verdere uitwerking van de woningbouwplannen, zodat hij zijn activiteiten zonder hinder en tegenwerking van nieuwe buren kan blijven uitoefenen.
c. Indiener geeft aan dat daarnaast de kopers van de woningen geïnformeerd moeten worden over de aanwezige activiteiten op het blijvende bedrijventerrein. Dit kan o.a. geregeld worden in de koopovereenkomst.
d. Indiener geeft aan dat de plannen leiden tot waardevermindering en verminderde verhuurmogelijkheden. Indiener verzoekt daarom om, mochten de woningbouwplannen van fase 1 niet doorgaan, de milieuzoneringen en uitsterfconstructies terug te draaien naar het huidige bestemmingsplan. Indiener geeft aan dit graag opgenomen te zien in het bestemmingsplan.
e. Indiener geeft aan dat in het bedrijfspand een rechtsgeldige bedrijfswoning aanwezig is. Indiener geeft aan dat tegen hem gezegd is dat hij kon aankloppen bij de gemeente zodra er een nieuw bestemmingsplan ter inzage ligt. Indiener verzoekt nu om in bijlage 3 van de regels de bedrijfswoning op het adres Industrieweg 1a toe te voegen.

Beantwoording

a. Wij begrijpen de reactie van indiener dat hij zijn activiteiten op de huidige locatie blijft voortzetten zolang we met elkaar in gesprek zijn over een mogelijke verplaatsing met bijbehorende voorwaarden. Daarbij willen we opmerken dat wij naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben besloten om de gehanteerde termijn van 6 maanden binnen de uitsterfconstructie te verruimen tot 1 jaar, zodat daarbij inhoudelijk wordt aangesloten bij de termijn die ook in het reguliere overgangsrecht wordt gehanteerd. Dat betekent dat bij beëindiging van het gebruik voor een periode van minimaal 1 jaar het gebruik niet meer hervat mag worden. Op die manier geldt eenzelfde termijn voor bedrijven in het reguliere overgangsrecht en de uitsterfregeling.
b. Zo lang het bedrijf van indiener in de huidige vorm aanwezig is, zal bij een eventuele woningbouwontwikkeling binnen de richtafstand van het bedrijf rekening moeten worden gehouden met het bedrijf van indiener. In een dergelijke situatie zal aan de hand van onder meer onderzoek bestudeerd moeten worden of er bijvoorbeeld maatregelen bij de bron/het bedrijf dan wel bij de ontvangers/de woningen mogelijk en/of nodig zijn.
c. Als gemeente gaan wij niet over wat wel en niet in een koopovereenkomst wordt opgenomen. Dat is iets tussen de verkoper en koper. In algemene zin gaan we ervan uit dat kopers bij een aankoop van een woning weet hebben van de omgeving waarin zij komen te wonen. Daarnaast zullen wij als er als gemeente vanuit onze wettelijke taak op toezien dat er in de planuitwerkingen voldoende aandacht is voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat.

d. Op dit moment is er geen aanleiding om aan te nemen dat de woningbouwplannen voor fase 1 geen doorgang krijgen. Om die reden zien wij geen aanleiding om in het bestemmingsplan rekening te houden met dat scenario. Mocht dit scenario zich onverhoopt toch voordoen, dan zullen wij een nieuwe visie op het gebied moeten maken en nagaan welke vervolgacties, onder meer op het gebied van het bestemmingsplan, dat teweegbrengt.
e. De constatering van indiener klopt. Om die reden hebben wij de genoemde bedrijfswoning opgenomen in bijlage 3 van de regels.

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.7 Zienswijze 7

Samenvatting
a. Indiener wenst om in de toekomst de mogelijkheid te behouden om vanuit hun pand roerende zaken, machines en transportmiddelen te verhuren. Indiener geeft aan dat dit past bij hun bedrijfsvoering (tankstation, autobedrijf met wascentrum), zeker als in de toekomst het autobezit afneemt en er steeds meer gebruikgemaakt gaat worden van deel- c.q. huurauto's. Indiener ziet ook niet in waarom dit de woningbouwontwikkeling in de weg zou zitten. Indiener geeft aan tegen het (mogelijk) aanpassen van de milieucategorie van hun bedrijf te zijn. Indiener mist hiervoor een goede belangenafweging.
b. Indiener vraagt hoe de gemeente straks met activiteiten horende bij een energiestation om wenst te gaan. Indiener geeft aan dat in de energietransitie het heel goed mogelijk kan worden dat waterstof bijvoorbeeld een belangrijke energiebron wordt, of dat op een specifieke plek hoogwaardige pleinen met laadinfrastructuur worden gerealiseerd. Indiener geeft aan dat deze activiteiten het domein van hun bedrijf zijn en dat deze in de toekomst niet in gevaar dienen te komen door aanpassingen van het bestemmingsplan en/of milieucategorieën. Indiener gaat ervan uit dat ook de gemeente wenst dat op dit gebied voldoende voorzieningen zullen blijven.

Beantwoording
a. Wij begrijpen dat voorliggend bestemmingsplan impact heeft op de mogelijkheden van het perceel van indiener. Wij zijn daarentegen van mening dat het noodzakelijk is om dit bestemmingsplan vast te stellen om de woningbouwambities uit de Structuurvisie Stationsomgeving te kunnen realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt immers het spanningsveld tussen bedrijvigheid en wonen op een deugdelijke manier vormgegeven. Zonder dit spanningsveld aan te pakken is het niet mogelijk om de woningbouw op een goede manier planologisch in te passen. Het bestemmingsplan is vormgegeven op basis van de systematiek van inwaarts zoneren. Omdat de werkelijke bedrijfsactiviteiten van het bedrijf van indiener niet passen binnen deze inwaartse zonering is gekozen om het perceel van indiener te voorzien van een uitsterfconstructie. Op die manier kan indiener zijn bedrijfsactiviteiten voort blijven zetten, zo lang er geen sprake is van een periode van minimaal 6 maanden waarbij dit gebruik niet heeft plaatsgevonden. Deze situatie geeft ons de mogelijkheid om bij de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw in fase 1 te onderzoeken in hoeverre de feitelijke bedrijfssituatie van het bedrijf van indiener tot onevenredige hinder zorgt en kan beoordeeld worden in hoeverre (bron)maatregelen nodig of wenselijk zijn. Uiteraard zullen we als gemeente hierover met indiener van gedachten wisselen en samen op zoek gaan naar een passende oplossing. Met de uitsterfconstructie willen we op voorhand dus niet stellen dat het bedrijf van indiener de beoogde woningbouw

in fase 1 in de weg zit. Tot slot willen we opmerken dat wij naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben besloten om de gehanteerde termijn van 6 maanden binnen de uitsterfconstructie te verruimen tot 1 jaar, zodat daarbij inhoudelijk wordt aangesloten bij de termijn die ook in het reguliere overgangsrecht wordt gehanteerd. Dat betekent dat bij beëindiging van het gebruik voor een periode van minimaal 1 jaar het gebruik niet meer hervat mag worden. Op die manier geldt eenzelfde termijn voor bedrijven in het reguliere overgangsrecht en de uitsterfregeling.

b. Het energiestation van indiener past gelet op de bijbehorende milieucategorie binnen de gehanteerde inwaartse zonering. Op dit moment zien we dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat het energiestation van indiener niet te verenigen is met de beoogde woningbouw in fase 1. Wat de mogelijke ontwikkelingen op het gebied van de energietransitie zijn en wat de eventuele effecten daarvan zijn op de beoogde woningbouw kunnen we op dit moment niet goed inschatten. In meer algemene zin moedigen we een verdere verduurzaming van onze economie en leefomgeving aan. Daarom willen we bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen rondom het energiestation van indiener kijken of we dit kunnen combineren met onze ambities.

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.8 Zienswijze 8

Samenvatting

a. Indiener geeft aan ernstig geschaad te worden in zijn belangen en perspectieven door het verlagen van de milieucategorie, omdat een deel van zijn activiteiten vergund zijn op basis van milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1. De uitsterfopzet kan op termijn de das om doen, bijvoorbeeld door het ontnemen van toekomstige innovatieve ontwikkelingsmogelijkheden binnen de vigerende milieucategorie.
b. Indiener geeft aan dat zijn onroerend goed op een goed ontsloten zichtlocatie ligt. Indiener geeft aan dat het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan tot een forse waardevermindering zal leiden. Er kan weliswaar beroep worden gedaan op de plan- of nadeelschade, maar dit dekt nooit de gehele schade c.q. perspectief. Indiener is daarbij van mening dat er geen gegronde, zorgvuldig gewogen redenen aanwezig zijn die recht doen aan de schade van indiener.
c. Indiener geeft aan dat er met het verlagen van de milieucategorie alleen gekeken is naar de belangen van de gemeente om hier woningbouw te realiseren en dat de nadelen worden afgewenteld op de gevestigde bedrijven en grondeigenaren van Pavijen I t/m IV. Terwijl er geheel niet duidelijk is wat er uiteindelijk terecht gaat komen van de woningbouwplannen en in welke omvang. Ook is het voor indiener in het geheel niet duidelijk wat de stand van zaken is met betrekking tot de exploitatieopzet van de beoogde woningbouw (GREX). Volgens indiener is er én geen urgentie, én (nog) geen aantoonbaar nut, én dat het ook nog niet is uitgemaakt of het verlagen van de milieucategorie echt nodig is. Naar oordeel van indiener getuigt het van behoorlijk bestuur om in dit stadium van het oriënteren op eventuele woningbouwplannen aanzienlijk terughoudender te zijn. Indiener geeft aan dat dit nu onnodig veel schade berokkent.

Beantwoording

a. Om te beginnen willen we benadrukken dat het perceel van indiener onderdeel uitmaakt van fase 2 van de ontwikkeling. Voor fase 1 geldt nu de ambitie om hier de komende jaren woningbouw te gaan realiseren. Of fase 2 (en dus ook het bedrijfsperceel van indiener) ook getransformeerd wordt naar woningbouw wordt op een later moment voorgelegd aan de gemeenteraad. Om woningbouw in fase 1 mogelijk te kunnen maken is het noodzakelijk om met dit bestemmingsplan de milieucategorieën van de gronden rondom fase 1 deels te herzien. Daarbij is het principe van inwaarts zoneren toegepast. Voor enkele bedrijven geldt dat ze vanuit hun feitelijke bedrijfssituatie niet passen in deze zonering. Bij deze bedrijven wordt de zogenoemde uitsterfconstructie toegepast. Deze situatie is echter niet van toepassing op het perceel van indiener. Vanuit de inventarisatie van de Omgevingsdienst Rivierenland volgt dat het aanwezige bedrijf past binnen de inwaartse zonering die op het perceel geldt. Daarmee kan de huidige bedrijfsvoering binnen het nieuwe bestemmingsplan worden voortgezet en kan het bedrijf zich verder ontwikkelen binnen de kaders van het bestemmingsplan. Dat neemt niet weg dat met het nieuwe bestemmingsplan inderdaad sprake is van een verlaging van de milieucategorieën voor het perceel. Daarbij merken we op dat met de toepassing van de inwaartse zonering slechts een klein deel van het perceel wordt teruggebracht tot milieucategorie 2. Het overgrote deel van het bedrijfsperceel biedt mogelijkheden voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 en 3.2. Een kleiner deel van het bedrijfsperceel biedt ook nog ruimte voor milieucategorie 4.1. Op basis hiervan zijn wij van mening dat het bestemmingsplan ter plaatse nog veel ruimte geeft om in te kunnen spelen op toekomstige innovatie ontwikkelingsmogelijkheden.

b. Zoals indiener aangeeft, kan het bij nieuwe bestemmingplannen zo zijn dat eigenaren in het gebied of daar direct omheen schade ondervinden van het nieuwe plan. Dit noemen we planschade. De wet biedt in deze situatie de mogelijkheid om, met een zogenaamd planschadeverzoek, tegemoetkoming in de schade te claimen bij de gemeente. Dat kan zelfs tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Ook voor voorliggend plan geldt dat het indiener vrij staat om een aanvraag bij ons in te dienen voor tegemoetkoming planschade. Via de volgende website is een dergelijk verzoek in te dienen: https://www.culemborg.nl/aanvraagformulier-tegemoetkoming-planschade/formulier. De stellingname van indieners dat er geen gegronde en zorgvuldig afgewogen redenen aan de ontwikkeling ten grondslag liggen delen wij niet. Met het proces richting de vaststelling van de Structuurvisie Stationsomgeving op 9 maart jl. door de gemeenteraad is immers op een zorgvuldige manier afgewogen wat de ambities voor het gebied zijn en op welke manier we deze ambities willen realiseren. Voorliggend bestemmingsplan vormt een van de vervolgstappen vanuit de structuurvisie om deze ambities te kunnen realiseren.

c. Bij een gebiedsontwikkeling als voorliggend is het gebruikelijk om van ‘grof naar fijn’ te werken. Dat betekent dat bij de start van het planproces meer onzekerheden en onduidelijkheden aanwezig zijn dan wanneer het proces verder is. Met de vaststelling van de Structuurvisie Stationsomgeving hebben we de doelen en ambities voor het gebied vastgelegd. De structuurvisie is alleen te realiseren wanneer daar een goede financiële onderbouwing aan ten grondslag ligt. Daarom is als onderdeel van de vaststelling van de visie ook een gebiedsexploitatie vastgesteld. Momenteel wordt het proces om te komen tot een Masterplan opgestart. Het Masterplan is een verdere concretisering van de Structuurvisie, waarin onder meer de hoofdstructuren van het gebied verder worden vastgelegd. Ook zullen we dan de gebiedsexploitatie actualiseren. Op die manier worden de woningbouwplannen steeds concreter, zowel in ruimtelijke als financiële zin. Ter voorbereiding op de woningbouwplannen is het noodzakelijk om met dit bestemmingsplan het aanwezige spanningsveld tussen wonen en bedrijvigheid op een goede manier vorm te geven en een goede balans vast te leggen tussen ondernemerschap en het woon- en leefklimaat voor de woningbouw in fase 1. Tevens geven we met het bestemmingsplan duidelijkheid voor ondernemers in het gebied. Wij begrijpen dat voorliggend bestemmingsplan impact heeft op

indiener, maar delen de stellingname niet dat het nut, de noodzaak en urgentie van het bestemmingsplan niet aanwezig is.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.9 Zienswijze 9

Samenvatting
a. Indiener is tegen het verlagen van de milieucategorieën, omdat de gebruikers in het pand worden beperkt door de nieuwe milieucategorieën.

Beantwoording
a. In de recent vastgestelde structuurvisie Stationsomgeving Culemborg is een fasering vastgelegd voor de ontwikkeling, waarbij het bedrijfsperceel van indiener onderdeel uitmaakt van fase 2 van de ontwikkeling. Voor fase 1 geldt nu de ambitie om hier de komende jaren woningbouw te gaan realiseren. Of fase 2 (en dus ook het bedrijfsperceel van indiener) ook getransformeerd wordt naar woningbouw wordt op een later moment voorgelegd aan de gemeenteraad. Om woningbouw in fase 1 mogelijk te kunnen maken is het noodzakelijk om met dit bestemmingsplan de milieucategorieën van de gronden rondom fase 1 deels te herzien. Daarbij is het principe van inwaarts zoneren toegepast. Voor enkele bedrijven geldt dat ze vanuit hun feitelijke bedrijfssituatie niet passen in deze zonering. Bij deze bedrijven wordt de zogenoemde uitsterfconstructie toegepast. Deze situatie is ook van toepassing op het perceel van indiener. Wij begrijpen dat de uitsterfregeling van invloed is op de gebruiksmogelijkheden van het perceel van indiener. Gelet op de woningbouwambities zijn we daarentegen van mening dat de regeling noodzakelijk is. Dat neemt niet weg dat wij naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben besloten om de gehanteerde termijn van 6 maanden binnen de uitsterfconstructie te verruimen tot 1 jaar, zodat daarbij inhoudelijk wordt aangesloten bij de termijn die ook in het reguliere overgangsrecht wordt gehanteerd. Dat betekent dat bij beëindiging van het gebruik voor een periode van minimaal 1 jaar het gebruik niet meer hervat mag worden. Op die manier geldt eenzelfde termijn voor bedrijven in het reguliere overgangsrecht en de uitsterfregeling. Tot slot willen we benadrukken dat we met de uitsterfconstructie op voorhand niet willen stellen dat het bedrijf van indiener de beoogde woningbouw in fase 1 in de weg zit. Deze situatie geeft ons de mogelijkheid om bij de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw in fase 1 te onderzoeken in hoeverre de feitelijke bedrijfssituatie van het bedrijf van indiener tot onevenredige hinder zorgt en kan beoordeeld worden in hoeverre (bron)maatregelen nodig of wenselijk zijn. Uiteraard zullen we als gemeente hierover met indiener van gedachten wisselen en samen op zoek gaan naar een passende oplossing.

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.10 Zienswijze 10

Samenvatting

a. Indiener is tegen het verlagen van de milieucategorieën, omdat de gebruikers in het pand worden beperkt door de nieuwe milieucategorieën.
b. Indiener wenst de mogelijkheid om een kinderdagverblijf in de toekomst te realiseren. Daarom heeft indiener de wens dat de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen wordt in het bestemmingsplan, of een dubbelbestemming 'Bedrijven & Maatschappelijk'.

Beantwoording

a. In de recent vastgestelde structuurvisie Stationsomgeving Culemborg is een fasering vastgelegd voor de ontwikkeling, waarbij het bedrijfsperceel van indiener onderdeel uitmaakt van fase 2 van de ontwikkeling. Voor fase 1 geldt nu de ambitie om hier de komende jaren woningbouw te gaan realiseren. Of fase 2 (en dus ook het bedrijfsperceel van indiener) ook getransformeerd wordt naar woningbouw wordt op een later moment voorgelegd aan de gemeenteraad. Om woningbouw in fase 1 mogelijk te kunnen maken is het noodzakelijk om met dit bestemmingsplan de milieucategorieën van de gronden rondom fase 1 deels te herzien. Daarbij is het principe van inwaarts zoneren toegepast. Voor enkele bedrijven geldt dat ze vanuit hun feitelijke bedrijfssituatie niet passen in deze zonering. Bij deze bedrijven wordt de zogenoemde uitsterfconstructie toegepast. Deze situatie is echter niet van toepassing op het perceel van indiener. Na toepassing van het principe van inwaarts zoneren is gebleken dat het perceel van indiener mogelijkheden heeft voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2. Dit sluit aan bij de mogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt. Daarom delen we de stellingname van indiener niet dat dit bestemmingsplan zorgt voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het pand.
b. Volgens jurisprudentie geldt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Wij zijn van mening dat het initiatief voor een kinderdagverblijf op het perceel van indiener onvoldoende concreet is en de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet is aangetoond. In algemene zin merken we op dat een kinderdagverblijf een milieugevoelige functie is en dat een dergelijke gevoelige functie vaak lastig te verenigen is op een bedrijventerrein vanwege de aanwezigheid van verschillende hinderveroorzakende functies, die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Wanneer indiener kansen ziet voor een kinderdagverblijf op zijn perceel vragen wij indiener om zich met een plan bij ons te melden. In lijn met onze werkwijze zullen wij dit plan aan onze intaketafel bespreken en beoordelen in hoeverre wij het plan kansrijk en wenselijk achten. Op basis van onze integrale belangenafweging zullen wij oordelen in hoeverre het mogelijk is om van aan het initiatief medewerking te verlenen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.11 Zienswijze 11

Samenvatting

a. Indiener wil allereerst via de zienswijze kenbaar maken zich grotendeels te kunnen vinden in de structuurvisie 'Stationsomgeving Culemborg' en heeft daarbij vertrouwen in (de werkwijze van) de gemeente Culemborg en Omgevingsdienst Rivierenland. Daarbij gaat indiener ervan uit op een open en vruchtbare wijze samen de toekomst te kunnen vormgeven.
b. Indiener geeft aan dat het onduidelijk is wat er gebeurt met de afgeschaalde milieucategorieën indien de ideeën en ambities uit de structuurvisie niet gerealiseerd kunnen worden. Indiener geeft aan dat zijn bedrijfsverzamelgebouw gericht is op de 'creatieve maakindustrie' met enkele bedrijven in milieucategorieën 3.1 en 3.2. Indiener wil soortgelijke bedrijven ook in de toekomst kunnen blijven huisvesten. Indiener geeft aan dat als daar 'deels' woningbouw voor in de plaats komt of toegevoegd wordt, dat in principe een gunstige ontwikkeling te vinden. Als de milieucategorie verlaagd wordt en er komt geen woningbouwontwikkeling, dan is dit uiteraard een zeer negatieve ontwikkeling. Indiener stelt als oplossing om de toezegging te doen dat de milieucategorie dan weer opgeschaald wordt en/of dat er voor een financiële compensatie wordt gezorgd. Daarnaast noemt indiener het zo kort mogelijk houden van een termijn om tot een masterplan te komen.
c. Indiener geeft aan dat er op dit moment geen duidelijkheid is of bedrijven kunnen blijven, aangezien er geen bouwplan is. Indiener geeft aan dat het hierdoor zeer uitdagend, en eigenlijk economisch onverantwoord is, om nog in de bestaande bebouwing te investeren, aangezien het pand wellicht binnen nu en 3 jaar gesloopt wordt. Indiener geeft aan dat huurders dan mogelijk vertrekken en dat het bestaande pand verder achteruitgaat. Indiener geeft hiervoor als oplossing om in zeer goed overleg met ODR en de gemeente te blijven en dat er wordt meegedacht en meegewerkt. Indiener vraagt hier om een flexibele opstelling.
d. Indiener geeft aan dat de onzekerheid die nu 'boven de markt' hangt en het feit dat niet duidelijk is wat wel en niet mogelijk zal zijn in de toekomst, maakt dat bedrijven die al gevestigd zijn of die zich willen vestigen binnen het bedrijfsverzamelgebouw afhaken of er niet aan beginnen. Indiener heeft als oplossing om zo snel mogelijk de inventarisatie met het ODR af te maken en in gesprek te gaan met de beoogde ondernemers om duidelijkheid te scheppen.
e. Indiener geeft aan dat voor de milieuzonering de VNG-publicatie als leidraad is gebruikt. Indiener geeft aan dat door het afschalen van de milieucategorieën hij wellicht geen maakindustrie (meer) kan huisvesten. Indiener geeft als oplossing om uit te gaan van een 'gemengd gebied', zodat er uitgegaan kan worden van kortere richtafstanden (behalve voor gevaar). Als tweede oplossingsrichting verwacht indiener ook hier bij het ODR en de gemeente flexibiliteit en medewerking te vinden, omdat de creatieve maakindustrie niet altijd automatisch past bij de richtafstanden van 'bedrijfsperceel' tot gevoelige gevel.
f. Indiener geeft aan zich het recht te behouden om op een later tijdstip een beroep te doen op planschade.

Beantwoording

a. Wij vinden het fijn te horen dat indiener zowel inhoudelijk als procesmatig positief tegen de ontwikkeling van de stationsomgeving aankijkt. Ook wij hopen als gemeente samen met indiener te kunnen werken aan de ambities die er voor het gebied zijn.
b. In lijn met de ambities uit de structuurvisie willen we de stationsomgeving ontwikkelen richting een duurzame en levendige woon- en werkomgeving waar de identiteit van de creatieve maakindustrie voelbaar is en blijft. Het idee van indiener om op het perceel woningbouw te combineren met creatieve maakindustrie past goed binnen onze ambities voor het gebied. Om die reden onderzoeken we graag samen met indiener hoe we dit idee verder kunnen brengen. Op dit moment is er geen aanleiding om aan te nemen dat de

ambities voor het gebied geen doorgang krijgen. Mocht dit scenario zich onverhoopt toch voordoen, dan zullen wij een nieuwe visie op het gebied moeten maken en nagaan welke vervolgacties dat teweegbrengt. Vanzelfsprekend zullen we daarbij ook in overleg treden met de eigenaren en gebruikers van het gebied. Een toezegging op het dan terugbrengen van de milieucategorieën en/of financiële compensatie kunnen we op dit moment niet doen. De wens van indiener om de termijn om tot een masterplan te komen zo kort mogelijk te houden delen we. Als gemeente willen we het planproces om tot woningbouw te komen ook zo snel en efficiënt als mogelijk inrichten. Dat neemt niet weg dat een gebiedsontwikkeling als voorliggend helaas een langdurig planproces heeft. Als gemeente zullen we ons blijven inspannen om indiener zo snel mogelijk duidelijkheid te geven over de toekomst.

c. Wij begrijpen de uitdaging waar indiener voor staat en zijn vanzelfsprekend bereid om samen met indiener en de Omgevingsdienst Rivierenland te bekijken welke mogelijkheden er zijn om indiener hierbij te faciliteren.
d. Parallel aan het Masterplan willen we samen met de Omgevingsdienst Rivierenland bekijken of we meer duidelijkheid kunnen geven over welk type bedrijven er in de nieuwe woon- en werkomgeving passen. Op die manier hopen we aan alle ondernemers binnen het gebied meer duidelijkheid te kunnen geven en indiener ook te kunnen faciliteren in het goed kunnen voeren van gesprekken met beoogde ondernemers voor het bedrijfsverzamelgebouw.
e. Zoals onder ‘d’ reeds toegezegd zullen we meer duidelijkheid geven over de mogelijkheden voor bedrijvigheid binnen de ontwikkeling.
f. Zoals indiener aangeeft, kan het bij nieuwe bestemmingplannen zo zijn dat eigenaren in het gebied of daar direct omheen schade ondervinden van het nieuwe plan. Dit noemen we planschade. De wet biedt in deze situatie de mogelijkheid om, met een zogenaamd planschadeverzoek, tegemoetkoming in de schade te claimen bij de gemeente. Dat kan zelfs tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Ook voor voorliggend plan geldt dat het indiener vrij staat om een aanvraag bij ons in te dienen voor tegemoetkoming planschade. Via de volgende website is een dergelijk verzoek in te dienen: https://www.culemborg.nl/aanvraagformulier-tegemoetkoming-planschade/formulier.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.12 Zienswijze 12

Samenvatting
a. Indiener is het niet eens met het voorstel van de gemeente om de milieucategorieën van zijn perceel te wijzigen. Indiener stelt dat de geldende milieucategorie ongewijzigd dient te blijven en is het niet eens met het voorstel van een uitsterfconstructie.
b. Indiener zal beroep doen op een schadevrijstelling voor elke vorm van planschade.
c. Indiener heeft zorgen door de plannen: dat er mogelijke belemmeringen komen en dat de waarde en/of verkoopbaarheid van zijn eigendom verandert.

Beantwoording
a. Wij begrijpen dat voorliggend bestemmingsplan impact heeft op de mogelijkheden van het perceel van indiener. Wij zijn daarentegen van mening dat het noodzakelijk is om dit bestemmingsplan vast te stellen om de woningbouwambities uit de Structuurvisie Stationsomgeving te kunnen realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt immers het spanningsveld tussen bedrijvigheid en wonen op een deugdelijke manier vormgegeven. Zonder dit spanningsveld aan te pakken is het niet mogelijk om de woningbouw op een goede

manier planologisch in te passen. Het bestemmingsplan is vormgegeven op basis van de systematiek van inwaarts zoneren. Omdat de werkelijke bedrijfsactiviteiten van het bedrijf van indiener niet passen binnen deze inwaartse zonering is gekozen om het perceel van indiener te voorzien van een uitsterfconstructie. Op die manier kan indiener zijn bedrijfsactiviteiten voort blijven zetten, zo lang er geen sprake is van een periode van minimaal 6 maanden waarbij dit gebruik niet heeft plaatsgevonden. Deze situatie geeft ons de mogelijkheid om bij de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw in fase 1 te onderzoeken in hoeverre de feitelijke bedrijfssituatie van het bedrijf van indiener tot onevenredige hinder zorgt en kan beoordeeld worden in hoeverre (bron)maatregelen nodig of wenselijk zijn. Uiteraard zullen we als gemeente hierover met indiener van gedachten wisselen en samen op zoek gaan naar een passende oplossing. Met de uitsterfconstructie willen we op voorhand dus niet stellen dat het bedrijf van indiener de beoogde woningbouw in fase 1 in de weg zit. Tot slot willen we opmerken dat wij naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben besloten om de gehanteerde termijn van 6 maanden binnen de uitsterfconstructie te verruimen tot 1 jaar, zodat daarbij inhoudelijk wordt aangesloten bij de termijn die ook in het reguliere overgangsrecht wordt gehanteerd. Dat betekent dat bij beëindiging van het gebruik voor een periode van minimaal 1 jaar het gebruik niet meer hervat mag worden. Op die manier geldt eenzelfde termijn voor bedrijven in het reguliere overgangsrecht en de uitsterfregeling.

b. Zoals indiener aangeeft, kan het bij nieuwe bestemmingplannen zo zijn dat eigenaren in het gebied of daar direct omheen schade ondervinden van het nieuwe plan. Dit noemen we planschade. De wet biedt in deze situatie de mogelijkheid om, met een zogenaamd planschadeverzoek, tegemoetkoming in de schade te claimen bij de gemeente. Dat kan zelfs tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Ook voor voorliggend plan geldt dat het indiener vrij staat om een aanvraag bij ons in te dienen voor tegemoetkoming planschade. Via de volgende website is een dergelijk verzoek in te dienen: https://www.culemborg.nl/aanvraagformulier-tegemoetkoming-planschade/formulier.
c. Wij begrijpen dat de uitsterfregeling van invloed is op de gebruiksmogelijkheden en daarmee ook de mogelijke verkoopbaarheid van het perceel van indiener. Gelet op de woningbouwambities zijn we daarentegen van mening dat de regeling noodzakelijk is. Daarbij merken we op dat met de toepassing van de inwaartse zonering tegelijkertijd ook nog diverse mogelijkheden op het gebied van andere vormen van bedrijvigheid op het perceel van indiener over blijven, die naar ons idee niet leiden tot een onverkoopbaar perceel.

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.13 Zienswijze 13

Samenvatting
a. Indiener is het niet eens met het voorstel van de gemeente om recht te hebben op het onherroepelijk wijzigen van de geldende milieucategorieën van zijn perceel. Indiener stelt dat de geldende milieucategorieën ongewijzigd moeten blijven, zodat indiener de activiteiten voort kan blijven zetten zonder overlast te veroorzaken.
b. Indiener is het niet eens met de uitsterfconstructie. De periode van 6 maanden is te kort om genoeg zekerheid te hebben om de bedrijfsvoering voort te kunnen zetten na mogelijke calamiteiten die tijdelijke staking van bedrijfsactiviteiten kunnen veroorzaken.
c. Indiener zal beroep doen op een schadevrijstelling voor elke vorm van planschade.

d. Indiener heeft zorgen om de plannen: dat er mogelijke belemmeringen komen voor het uitvoeren van zijn bedrijfsactiviteiten, dat er mogelijke belemmeringen komen in mogelijkheden tot groei van zijn bedrijfsactiviteiten, en dat de waarde en/of verkoopbaarheid van zijn eigendom verandert.

Beantwoording

a. Wij begrijpen dat voorliggend bestemmingsplan impact heeft op de mogelijkheden van het perceel van indiener. Wij zijn daarentegen van mening dat het noodzakelijk is om dit bestemmingsplan vast te stellen om de woningbouwambities uit de Structuurvisie Stationsomgeving te kunnen realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt immers het spanningsveld tussen bedrijvigheid en wonen op een deugdelijke manier vormgegeven. Zonder dit spanningsveld aan te pakken is het niet mogelijk om de woningbouw op een goede manier planologisch in te passen. Het bestemmingsplan is vormgegeven op basis van de systematiek van inwaarts zoneren. Omdat de werkelijke bedrijfsactiviteiten van het bedrijf van indiener niet passen binnen deze inwaartse zonering is gekozen om het perceel van indiener te voorzien van een uitsterfconstructie. Op die manier kan indiener zijn bedrijfsactiviteiten voort blijven zetten, zo lang er geen sprake is van een periode van minimaal 6 maanden waarbij dit gebruik niet heeft plaatsgevonden. Deze situatie geeft ons de mogelijkheid om bij de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw in fase 1 te onderzoeken in hoeverre de feitelijke bedrijfssituatie van het bedrijf van indiener tot onevenredige hinder zorgt en kan beoordeeld worden in hoeverre (bron)maatregelen nodig of wenselijk zijn. Uiteraard zullen we als gemeente hierover met indiener van gedachten wisselen en samen op zoek gaan naar een passende oplossing. Met de uitsterfconstructie willen we op voorhand dus niet stellen dat het bedrijf van indiener de beoogde woningbouw in fase 1 in de weg zit. Tot slot willen we opmerken dat wij naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben besloten om de gehanteerde termijn van 6 maanden binnen de uitsterfconstructie te verruimen tot 1 jaar, zodat daarbij inhoudelijk wordt aangesloten bij de termijn die ook in het reguliere overgangsrecht wordt gehanteerd. Dat betekent dat bij beëindiging van het gebruik voor een periode van minimaal 1 jaar het gebruik niet meer hervat mag worden. Op die manier geldt eenzelfde termijn voor bedrijven in het reguliere overgangsrecht en de uitsterfregeling.
b. We verwijzen voor onze reactie graag naar het antwoord onder ‘a’.
c. Zoals indiener aangeeft, kan het bij nieuwe bestemmingplannen zo zijn dat eigenaren in het gebied of daar direct omheen schade ondervinden van het nieuwe plan. Dit noemen we planschade. De wet biedt in deze situatie de mogelijkheid om, met een zogenaamd planschadeverzoek, tegemoetkoming in de schade te claimen bij de gemeente. Dat kan zelfs tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Ook voor voorliggend plan geldt dat het indiener vrij staat om een aanvraag bij ons in te dienen voor tegemoetkoming planschade. Via de volgende website is een dergelijk verzoek in te dienen: https://www.culemborg.nl/aanvraagformulier-tegemoetkoming-planschade/formulier.
d. Wij begrijpen dat de uitsterfregeling van invloed is op de gebruiksmogelijkheden en daarmee ook de mogelijke verkoopbaarheid van het perceel van indiener. Gelet op de woningbouwambities zijn we daarentegen van mening dat de regeling noodzakelijk is. Daarbij merken we op dat met de toepassing van de inwaartse zonering tegelijkertijd ook nog diverse mogelijkheden op het gebied van andere vormen van bedrijvigheid op het perceel van indiener over blijven, die naar ons idee niet leiden tot een onverkoopbaar perceel.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.14 Zienswijze 14

Samenvatting

a. Indiener wijst erop dat het terugbrengen van de maximaal toegestane milieucategorie van 4.2 naar 3.2 een beperking van zijn bedrijfsvoering oplevert en dat de locatie door de wijziging op slot zit. Indiener geeft aan dat in de toekomst het mogelijk noodzakelijk is om de bedrijfsactiviteiten te wijzigen naar een hogere milieucategorie dan 3.2, bijvoorbeeld door gewijzigde wet- en regelgeving. Indiener draagt, mede op verzoek van de gemeente, zorg dat grove huishoudelijke afvalstoffen worden ingezameld. Door het bestemmingsplan zal de economische waarde van het perceel volgens indiener veranderen en wordt het perceel als inzamelplaats beperkt. Indiener geeft aan graag in gesprek te gaan over de wijze waarop zijn bedrijfsactiviteiten binnen Culemborg (elders) kunnen worden voortgezet. Indiener geeft aan dat de uitsterftermijn van zes maanden nergens is onderbouwd en deze termijn te kort te vinden voor zijn bedrijf. Indiener kan namelijk niet uitsluiten dat een noodzakelijke herschikking of verbouwing langer zal duren dan zes maanden. Indiener verzoekt om de termijn aan te passen naar twaalf maanden, dit sluit ook aan bij artikel 16.2 uit de planregels (overgangsrecht gebruik).

Beantwoording

a. Wij begrijpen dat voorliggend bestemmingsplan impact heeft op de mogelijkheden van het perceel van indiener. Wij zijn daarentegen van mening dat het noodzakelijk is om dit bestemmingsplan vast te stellen om de woningbouwambities uit de Structuurvisie Stationsomgeving te kunnen realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt immers het spanningsveld tussen bedrijvigheid en wonen op een deugdelijke manier vormgegeven. Zonder dit spanningsveld aan te pakken is het niet mogelijk om de woningbouw op een goede manier planologisch in te passen. Het bestemmingsplan is vormgegeven op basis van de systematiek van inwaarts zoneren. Omdat de werkelijke bedrijfsactiviteiten van het bedrijf van indiener niet passen binnen deze inwaartse zonering is gekozen om het perceel van indiener te voorzien van een uitsterfconstructie. Op die manier kan indiener zijn bedrijfsactiviteiten voort blijven zetten, zo lang er geen sprake is van een periode van minimaal 6 maanden waarbij dit gebruik niet heeft plaatsgevonden. Deze situatie geeft ons de mogelijkheid om bij de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw in fase 1 te onderzoeken in hoeverre de feitelijke bedrijfssituatie van het bedrijf van indiener tot onevenredige hinder zorgt en kan beoordeeld worden in hoeverre (bron)maatregelen nodig of wenselijk zijn. Uiteraard zullen we als gemeente hierover met indiener van gedachten wisselen en samen op zoek gaan naar een passende oplossing. Met de uitsterfconstructie willen we op voorhand dus niet stellen dat het bedrijf van indiener de beoogde woningbouw in fase 1 in de weg zit. Tot slot willen we opmerken dat wij naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben besloten om de gehanteerde termijn van 6 maanden binnen de uitsterfconstructie te verruimen tot 1 jaar, zodat daarbij inhoudelijk wordt aangesloten bij de termijn die ook in het reguliere overgangsrecht wordt gehanteerd. Dat betekent dat bij beëindiging van het gebruik voor een periode van minimaal 1 jaar het gebruik niet meer hervat mag worden. Op die manier geldt eenzelfde termijn voor bedrijven in het reguliere overgangsrecht en de uitsterfregeling.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.15 Zienswijze 15

Samenvatting

a. Indiener geeft aan dat de inwaartse fasering van woningbouw in het stationsgebied vorm zal moeten krijgen binnen de kaders van de Structuurvisie, maar ook binnen de kaders van de Woonvisie 2017-2026. De Structuurvisie en de Woonvisie lijken echter niet in overeenstemming met elkaar, in het bijzonder met betrekking tot de volgende doelen van de Woonvisie:
   - Met nieuwbouw voorzien in de lokale woningbehoefte tot 2025: Indiener geeft aan dat er geen cijfermatige onderbouwing is die laat zien dat nieuwbouw in de voorgestelde vormen op significantie wijze in de lokale woningbehoefte tot 2025 voorziet. Door indiener genoemde onderzoeken laten zien dat twee derde van de woningzoekenden niet op zoek is naar een 1-tot-2-persoons appartement in stedelijke omgeving.
   - Kansen bieden aan bijzondere woningbouwprojecten: Indiener geeft aan dat in de huidige plannen hier niet over gesproken wordt.
   - Flexibele en aanpasbare woningvoorraad: Indiener geeft aan dat in de huidige plannen hier niet over gesproken wordt. Het vastleggen van normeringen zal in de toekomst mogelijk voor problemen zorgen, aangezien wettelijke eisen met betrekking tot wonen en klimaat in de nabije toekomst snel en ingrijpend kunnen veranderen.

b. Indiener geeft aan dat het uitgangspunt, zoals staat in de structuurvisie, dat ontwikkeling van het stationsgebied moet leiden tot een uitzonderlijk groene woonomgeving niet wordt onderbouwd in concrete kaders. De zeer groene referentiebeelden lijken niet realiseerbaar in de slechts kleine stroken groen, boomhagen en binnentuinen die zijn aangemerkt voor vergroening. Indiener geeft aan dat de duurzame ambities voor het stationsgebied en de daadwerkelijke invulling daarvan in de huidige plannen dan ook ver uit elkaar lijken te liggen.

c. Indiener geeft aan dat het stationsgebied historisch belangrijk is voor de meubelindustrie. In de huidige plannen is er nauwelijks aandacht voor het behoud van de historische betekenis (behalve dan het behoud van twee gebouwen). Er wordt niet gesproken over concrete manieren om het historisch karakter voelbaar en zichtbaar te houden. Indiener geeft aan dat er een gebrek is aan aandacht voor het behoud van bestaande gebouwen in de huidige plannen. Indiener geeft aan dat dit problematisch is vanuit milieuperspectief. Concreet geeft indiener aan dat er gesproken wordt dat Gispen haar kantoren en showroom behouden in het stationsgebied, maar indiener ziet dat niet in de plankaarten terugkomen.

Beantwoording

a. Het door indiener naar voren gebracht punt heeft geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan, maar richt zich op de Structuurvisie Stationsomgeving die op 9 maart jl. is vastgesteld. Het is formeel niet langer mogelijk om op de vastgestelde structuurvisie een zienswijze in te dienen. Los daarvan danken we indiener voor het meedenken. Zoals in het gesprek dat we met indiener hebben gehad al hebben aangegeven, hebben we met de vaststelling van de Structuurvisie Stationsomgeving de doelen en ambities voor het gebied op hoofdlijnen vastgelegd. Momenteel wordt het proces om te komen tot een Masterplan opgestart. Het Masterplan is een verdere concretisering van de Structuurvisie, waarin onder meer de hoofdstructuren van het gebied verder worden vastgelegd. Met het Masterplan hebben we dan ook een concreter beeld waar onder meer de ontsluitings- en groenstructuren in het gebied komen te liggen, maar ook de zoekgebieden voor de parkeergebouwen en de bouwvelden voor de woningen. Deels tegelijkertijd, maar vooral volgend op het Masterplan stellen we per deelgebied zogenaamde Nota's van Uitgangspunten (NvU) op. Deze NvU's zijn een soort van programma van eisen voor een ontwikkelaar. Binnen deze kaders kan diegene een plan maken. Dit gaat onder andere over het aantal en type woningen, bouwhoogtes, groenvoorzieningen, parkeren, et cetera. We leggen de concept NvU's te zijner tijd - net als de

Ontwerp Structuurvisie - voor aan de omgeving. Daarna worden deze vastgesteld door de gemeenteraad. De door indiener naar voren gebrachte punten zullen we meenemen in het proces van het Masterplan en de NvU's.

b. We verwijzen voor onze reactie graag naar het antwoord onder 'a'.
c. We verwijzen voor onze reactie graag naar het antwoord onder 'a'.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Overzicht wijzigingen

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen die voort zijn gekomen uit zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

2.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Als gevolg van ingekomen zienswijzen zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

Toelichting

- De afbeelding op pagina 9 met de feitelijke bedrijfssituatie is aangepast door het adres Houtweg 7b te voorzien van milieucategorie 4.1.
- Paragraaf 2.2.2 wordt aangepast door de periode van 6 maanden rondom de uitsterfconstructie aan te passen tot 1 jaar.

Regels

- In de bestemmingsomschrijvingen van 'Bedrijf - 1' en 'Bedrijf - 2' zijn de bestaande gasdrukmeet- en regelstations opgenomen en gekoppeld aan de aanduiding 'nutsvoorziening'.
- Aan de algemene aanduidingsregels (artikel 12) is een regeling toegevoegd met betrekking tot de opgenomen veiligheidszones voor de bestaande gasdrukmeet- en regelstations aan de Anthonie van Diemenstraat 12 en Randweg 18.
- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Houtweg 5-7b' is aangepast in 'specifieke vorm van bedrijf - Houtweg 7b'. Daarnaast is zowel artikel 3.4.4 als 3.6 onder b aangepast door de bedrijvigheid 'vervaardigen van textielwaren' te wijzigen naar 'kunststofverwerkende bedrijven (zonder fenolharsen)', in lijn met de huidige bedrijfsvoering ter plaatse.
- Als gevolg van het aanpassen van de periode rondom de uitsterfconstructie van 6 maanden tot 1 jaar zijn de artikelen 3.4.3 tot en met 3.4.7, 3.6, 4.4.3 tot en met 4.4.5, 4.6, 5.3.1 en 5.4 op dit punt aangepast.
- De vergunde bedrijfswoning op het adres Industrieweg 1a is opgenomen in bijlage 3 van de regels.

Verbeelding

- De bestaande gasdrukmeet- en regelstations aan de Anthonie van Diemenstraat 12 en Randweg 18 zijn voorzien van de aanduiding ‘nutsvoorziening’. Tevens zijn rondom beide percelen de aanduidingen 'veiligheidszone - 1' en ‘veiligheidszone - 2' opgenomen.
- De aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - Houtweg 5-7b’ is verkleind tot uitsluitend het adres Houtweg 7b. Tevens is de naam van de aanduiding hierop aangepast.

2.2 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.