adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

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

Gemeente Culemborg

Datum: 4 mei 2023

Projectnummer: 210413

ID: NL.IMRO.0216.BPStationsgebied01-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	**Aanleiding**	**3**
1.2	**Ligging en begrenzing plangebied**	**3**
1.3	**Geldende bestemmingsplannen**	**4**
1.4	**Leeswijzer**	**5**
2	**Planbeschrijving**	**6**
2.1	**Waarom dit bestemmingsplan?**	**6**
2.2	**Wat regelt dit bestemmingsplan?**	**10**
3	**Uitvoerbaarheid**	**16**
3.1	**Algemeen**	**16**
3.2	**Economische uitvoerbaarheid**	**16**
3.3	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**16**

Bijlage: Nota van beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Culemborg gaat in de stationsomgeving een wijk met een duurzame en levendige woon- en werkomgeving realiseren 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. Het hart van de wijk wordt gevormd door een modern multifunctioneel station. Een groot deel van de woningen wordt gebouwd door een deel van het bedrijventerrein Pavijen te transformeren. Voor de ontwikkeling is een structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad.

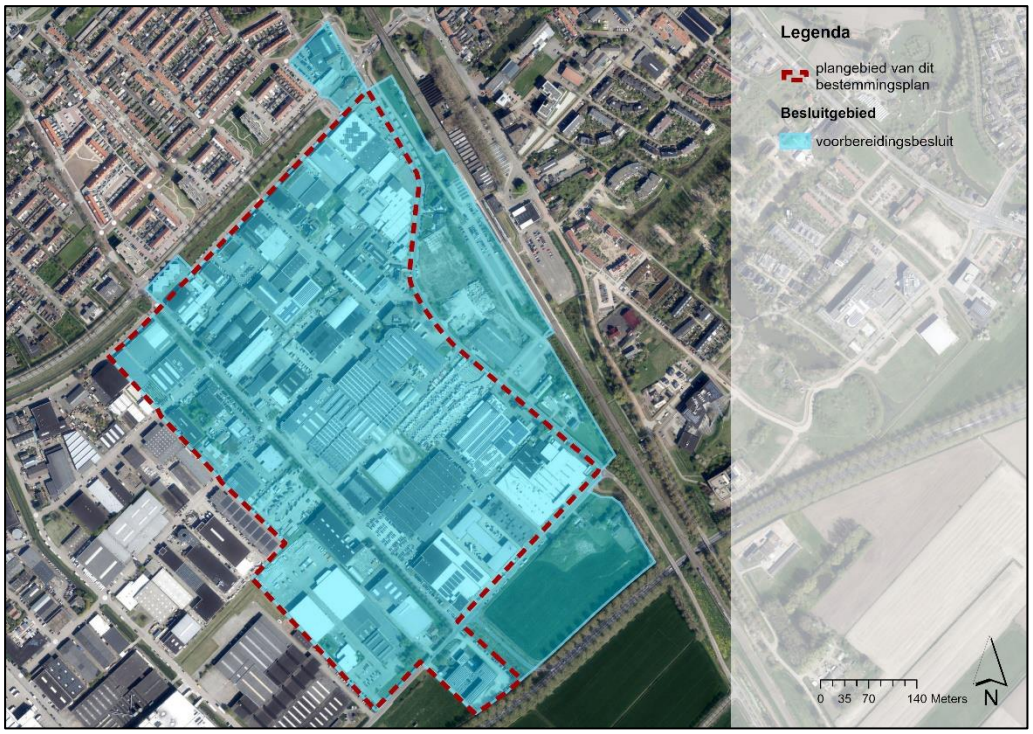
Voor Pavijen I en II (ged.) is op 20 mei 2021 door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen, dat op 2 juni 2021 in werking is getreden. Op 26 april 2022 is een nieuw voorbereidingsbesluit in werking getreden. Gedurende de periode van het voorbereidingsbesluit worden omgevingsvergunningaanvragen aangehouden en is het niet toegestaan om het gebruik van bedrijfsgronden te wijzigen. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven de maximale milieugebruiksruimte volgens het bestemmingsplan gaan benutten door intensivering van bedrijfsactiviteiten. Het bestaande gebruik wordt als het ware bevroren. Het beperken van de milieugebruiksruimte in het gebied is nodig om woningen te kunnen realiseren en een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Voorliggend bestemmingsplan richt zich op het terugbrengen van de milieucategorieën met bijbehorende potentiële milieugebruiksruimte in de stationsomgeving van Culemborg en geeft invulling aan de ambities vanuit het genomen voorbereidingsbesluit.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de stationsomgeving van de kern Culemborg behorende bij de gelijknamige gemeente Culemborg. Zoals in voorgaande paragraaf besproken, is reeds een voorbereidingsbesluit in werking getreden voor een deel van het plangebied. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied binnen Culemborg weergegeven en zijn de contouren van het voorbereidingsbesluit en de grenzen van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



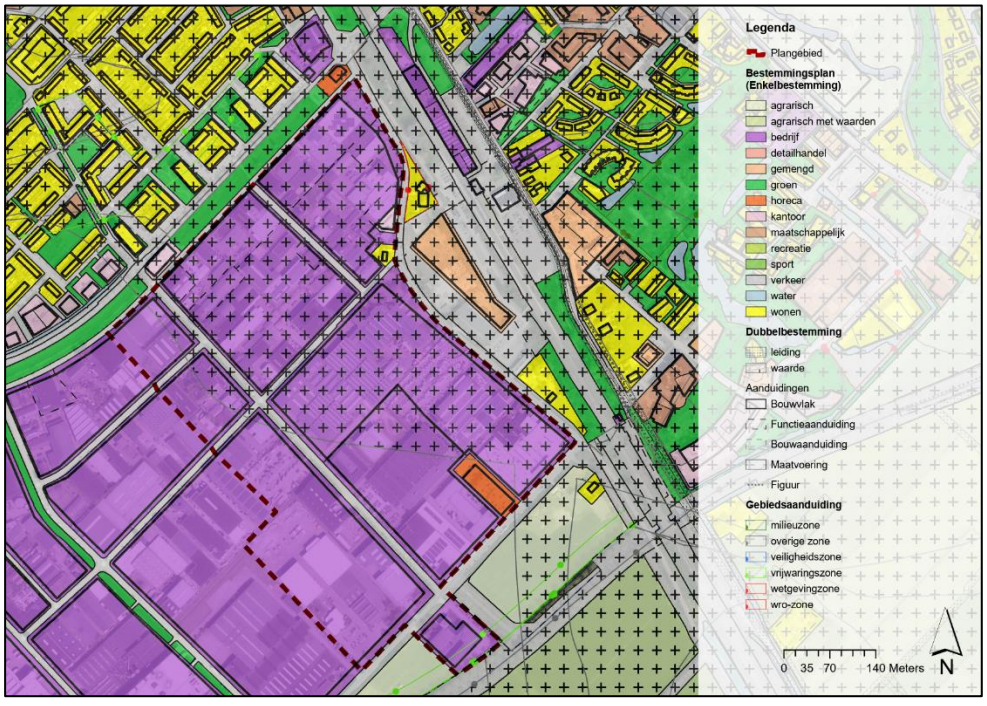
Globale ligging plangebied ten opzichte van de kern Culemborg (bron: pdokviewer.nl).



Contouren voorbereidingsbesluit en begrenzing plangebied (bron: SAB).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied is het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Pavijen I tm IV’ van kracht, evenals de thematische bestemmingsplannen ‘Paraplubestemmingsplan Parkeernormen’, ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’ en ‘Paraplubestemmingsplan ‘Wonen’.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Pavijen I tm IV’ met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Bedrijventerrein Pavijen I tm IV
Met het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Pavijen I tm IV’ hebben vrijwel alle gronden de bestemming ‘Bedrijf - 1' dan wel ‘Bedrijf - 2' toegekend gekregen. Incidenteel zijn er nog percelen met een horeca-, kantoor- of woonbestemming aanwezig.

De bestemming ‘Bedrijf - 1' geldt voor de bedrijfspercelen ten westen van de Industrieweg. Ook de gronden direct ten zuiden van de Parallelweg West en direct ten oosten van de Industrieweg tot aan de Randweg hebben deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn in principe bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan, met uitzondering van enkele percelen langs de Anthonie van Diemenstraat die door de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - categorie 3.2’ bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3.1 mogen uitoefenen. De bestemming ‘Bedrijf - 2' geldt voor de resterende bedrijfspercelen, grofweg gelegen ten oosten van de Industrieweg. Binnen deze bestemming zijn in principe bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan.

Paraplubestemmingsplan Parkeernormen
Met dit plan wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor onder andere het bouwen alleen wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, conform de gemeentelijke parkeernormennota.

Paraplubestemmingsplan Archeologie
Dit thematische bestemmingsplan legt het gemeentelijk archeologiebeleid juridisch-planologisch vast. Voor het plangebied betekent dit dat een deel van de gronden is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’. Met deze dubbelbestemming is onder andere vastgelegd dat archeologisch onderzoek verricht moet worden bij bodemingrepen groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld.

Paraplubestemmingsplan Wonen
Het ‘Paraplubestemmingsplan Wonen’ voorziet in een regeling waarbij uitsluitend onder voorwaarden via een omgevingsvergunning een gebouw te gebruiken is voor kamerverhuur/woningsplitsing.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit drie hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving. Ten slotte worden in hoofdstuk 3 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

2 Planbeschrijving

2.1 Waarom dit bestemmingsplan?

Structuurvisie Stationsomgeving Culemborg

Met de vaststelling van de 'Structuurvisie Stationsomgeving Culemborg' heeft de gemeenteraad van Culemborg een nieuwe stap gezet in het realiseren van de ambitie om woningbouw in de stationsomgeving te realiseren, die als volgt is geformuleerd:

"In de stationsomgeving werken we aan de toekomst van Culemborg. We maken een wijk 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. Het hart van de wijk wordt gevormd door een modern multifunctioneel station. Met deze ontwikkeling versterken we de duurzame bereikbaarheid van onze stad en verbeteren we de verbinding tussen het Rivierenland en de Randstad."



Visiekaart (bron: gemeente Culemborg).

Met de ontwikkeling bestaat de wens om de volgende doelen te realiseren:
- Een gemengde wijk, aansluitend bij Culemborgse woningvraag, met nadruk op woningen voor 1-2 persoons huishoudens.
- Een betere verbinding tussen oost en west Culemborg.
- Het realiseren van een levendige nieuwe stadswijk met een eigen identiteit, waarbij ingezet wordt op het stimuleren van ontmoeten, samen leven, samen delen.
- In de nieuwe wijk maken de bewoners als vanzelf meer duurzame keuzes voor hun bewegingen.
- De nieuwe wijk zal tijdens de gebruiksfase netto geen CO_2 uitstoten. Aandacht voor circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- Met de ontwikkeling wil de gemeente de werkgelegenheid behouden en de belangen van de Culemborgse bedrijven duurzaam waarborgen.

Een groot deel van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd op bedrijventerrein Pavijen I. Het doel is om het bedrijventerrein fasegewijs te gaan herontwikkelen richting de beoogde duurzame en levendige woon- en werkomgeving, zoals verwoord in de structuurvisie. Voor ieder deelgebied wordt een aparte planologische procedure gevolgd om te komen tot de realisatie van woningbouw. In sommige gevallen zal de gemeente (al dan niet op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten) zelf initiatiefnemer zijn en een actieve rol nemen om tot een wijziging van de bestemming te komen. In andere gevallen zal het gaan om een initiatief uit de markt of samenleving.

Spanningsveld bedrijven en wonen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals (zorg)woningen of een onderwijsfunctie, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Enerzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Anderzijds geldt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling met een hinderveroorzakende functie, zoals een bedrijf, beoordeeld moet worden of de functie geen hinder veroorzaakt op milieugevoelige functies. Gelet op de fasegewijze ontwikkeling van Pavijen I in een bedrijventerreinomgeving is het van belang om dit spanningsveld tussen bedrijven en wonen nader te beschouwen.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt[1]. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen (direct) naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

[1] VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’, 2009

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangpunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap, met uitzondering van het aspect gevaar);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1; dit geldt niet voor het aspect ‘gevaar’). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel maakt inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor ‘rustige woonwijken’ of ‘rustige buitengebieden’ als voor ‘gemengde gebieden’.

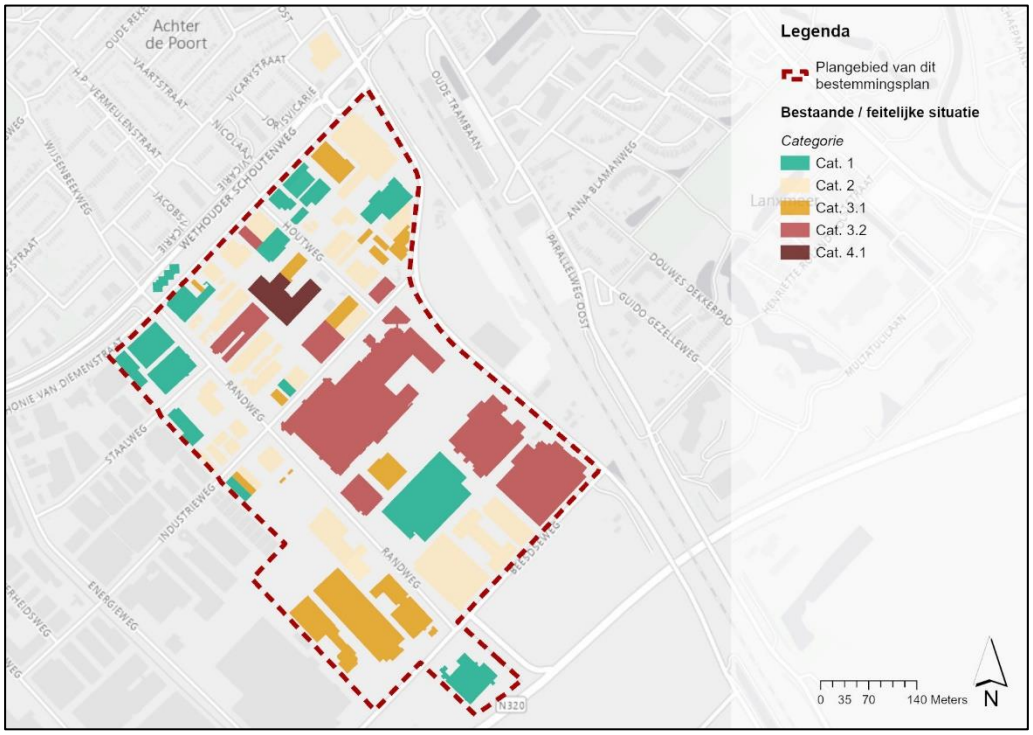
Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk’ of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009).

Huidig bestemmingsplan en huidige bedrijfssituatie

In het huidige geldende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Pavijen I tm IV’ is vastgelegd hoe de gronden van Pavijen I gebruikt mogen worden en tot en met welke milieucategorie bedrijven mogen ondernemen. De meeste gronden binnen het plangebied staan in principe bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toe, maar er zijn ook delen

waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Uit een inventarisatie van de Omgevingsdienst Rivierenland volgt daarentegen dat de meeste bedrijven in het plangebied niet volledig gebruik maken van de planologische milieugebruiksruimte. Kortom, zij oefenen bedrijfsactiviteiten in een lagere milieucategorie uit. Er is dus een verschil tussen de planologische mogelijkheden op de bedrijfspercelen en de feitelijke invulling van de gevestigde bedrijven. De navolgende afbeelding laat dit zien.



Bestaande planologische mogelijkheden en feitelijke bedrijfssituatie (bron: ODR, bewerkt door SAB).

Gelet op de planologische mogelijkheden binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I tm IV' is het niet zonder meer mogelijk om straks een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen te garanderen. De richtafstanden behorende bij de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan zijn immers dusdanig groot dat ze grote delen van het plangebied beslaan, terwijl de feitelijke bedrijfssituatie veelal een veel minder groot spanningsveld laat zien.

Op basis van deze omstandigheden is eerder besloten om voor Pavijen I en II (ged.) een voorbereidingsbesluit te nemen. Gedurende de periode van het voorbereidingsbesluit werden eventuele omgevingsvergunningaanvragen aangehouden en was het niet toegestaan om het gebruik van bedrijfsgronden te wijzigen. Daarmee is voorkomen dat bedrijven de maximale milieugebruiksruimte volgens het bestemmingsplan zijn gaan benutten door intensivering van de bedrijfsactiviteiten. Het bestaande gebruik is als het ware bevroren. Met het voorbereidingsbesluit is tevens een aankondiging gedaan dat gewerkt wordt aan een nieuw bestemmingsplan om te voorkomen dat de onbenutte milieugebruiksruimte wordt ingevuld. Met een nieuw bestemmingsplan wordt met het terugbrengen van de milieucategorieën het planologisch spanningsveld met de wensen voor woningbouw in het gebied verkleind, zodat het straks makkelijker wordt om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen en invulling te geven aan de ambities vanuit de structuurvisie.

2.2 Wat regelt dit bestemmingsplan?

2.2.1 Algemeen

2.2.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
  en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

2.2.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus

meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

2.2.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.

4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

2.2.2 Dit bestemmingsplan

De stationsomgeving van Culemborg wordt opgedeeld in twee fasen, waarbij geldt dat nu de focus ligt op fase 1. Fase 1 zal aan de hand van verschillende ontwikkelstrategieën worden opgepakt, waarbij de gemeente soms een actieve en soms een faciliterende rol heeft. Of de westzijde van Pavijen I (fase 2) ook getransformeerd wordt naar woningbouw wordt op een later moment voorgelegd aan de gemeenteraad van Culemborg. Als zich kansen voordoen om woningbouw te versnellen, waarbij strategisch slimmere keuzes zijn te maken, kan de gemeenteraad gemotiveerd afwijken van de fasering en hierin andere keuzes maken. In dit bestemmingsplan wordt echter uitgegaan van de beschreven fasering, waarbij geldt dat de achterzijde van het perceel aan de Parallelweg West 23 in dit bestemmingsplan – gelet op de eigendomssituatie – volledig tot fase 1 wordt gerekend.

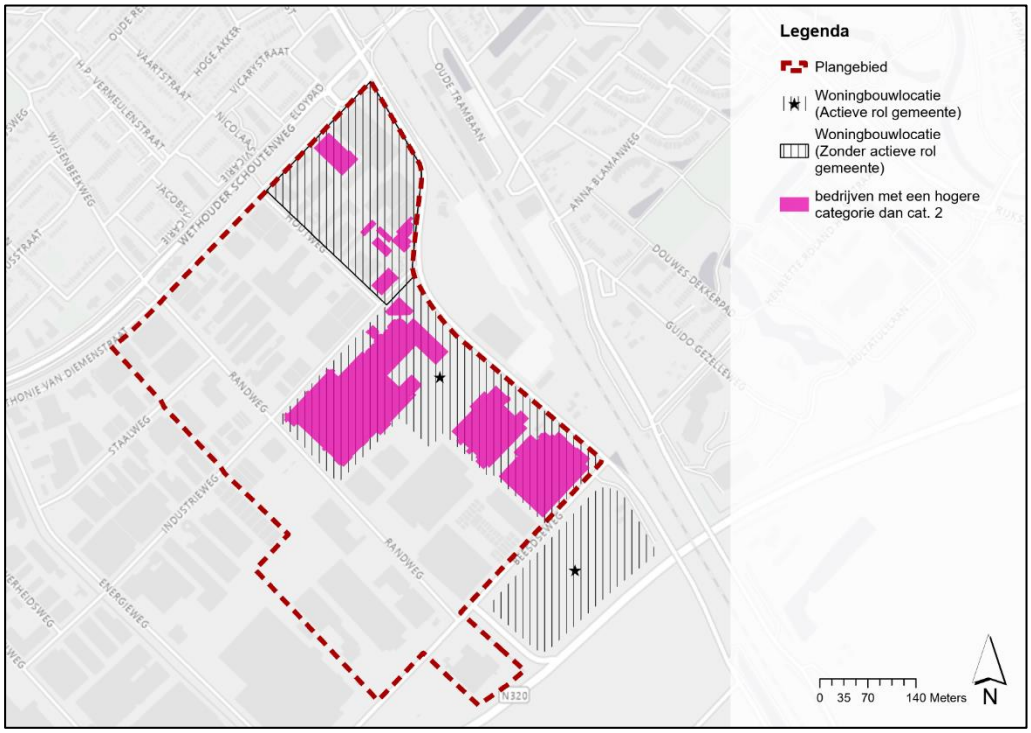


Ontwikkelcategorieën Stationsomgeving Culemborg (bron: gemeente Culemborg).

Voor fase 1 geldt nu de ambitie om hier de komende jaren woningbouw te gaan realiseren. Om die reden worden de gronden van fase 1 die binnen dit bestemmingsplan vallen, ongeacht de ontwikkelstrategie, in dit bestemmingsplan bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Bedrijvigheid in deze milieucategorieën is in de regel goed te verenigen met woningbouw. Daarmee wordt in dit plan ter plaatse een passende milieugebruiksruimte voor bedrijven vastgelegd, zonder dat het spanningsveld met wonen te groot is.

In het gebied van fase 1 zijn bedrijven aanwezig in een hogere milieucategorie. Deze bedrijven worden onder het reguliere overgangsrecht gebracht. Daarmee spreekt de gemeente de wens uit dat de huidige situatie niet langer wenselijk is richting de toekomst. Een bedrijf in een hogere categorie wordt niet direct gedwongen om de (be-

drijfs)activiteiten ter plaatse te beëindigen, maar krijgt daarvoor (onder voorwaarden) de tijd gedurende de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan (normaliter 10 jaar).

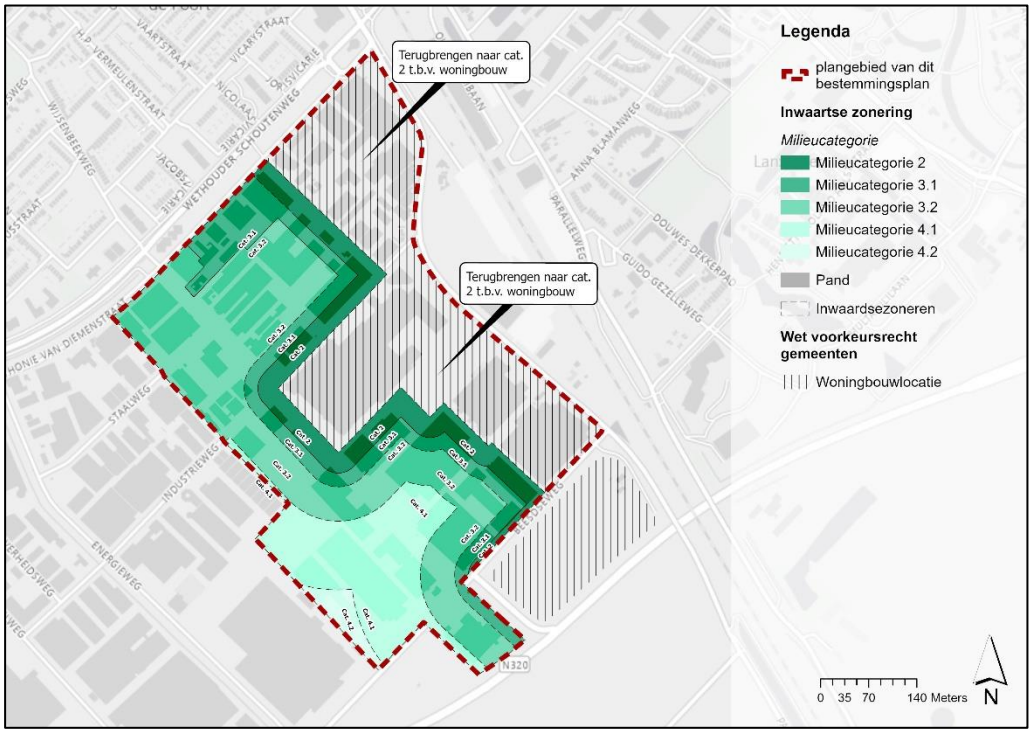


Gronden van fase 1 binnen plangebied waarbij bedrijven in hogere milieucategorie dan 2 zijn gearceerd (bron: ODR, bewerkt door SAB).

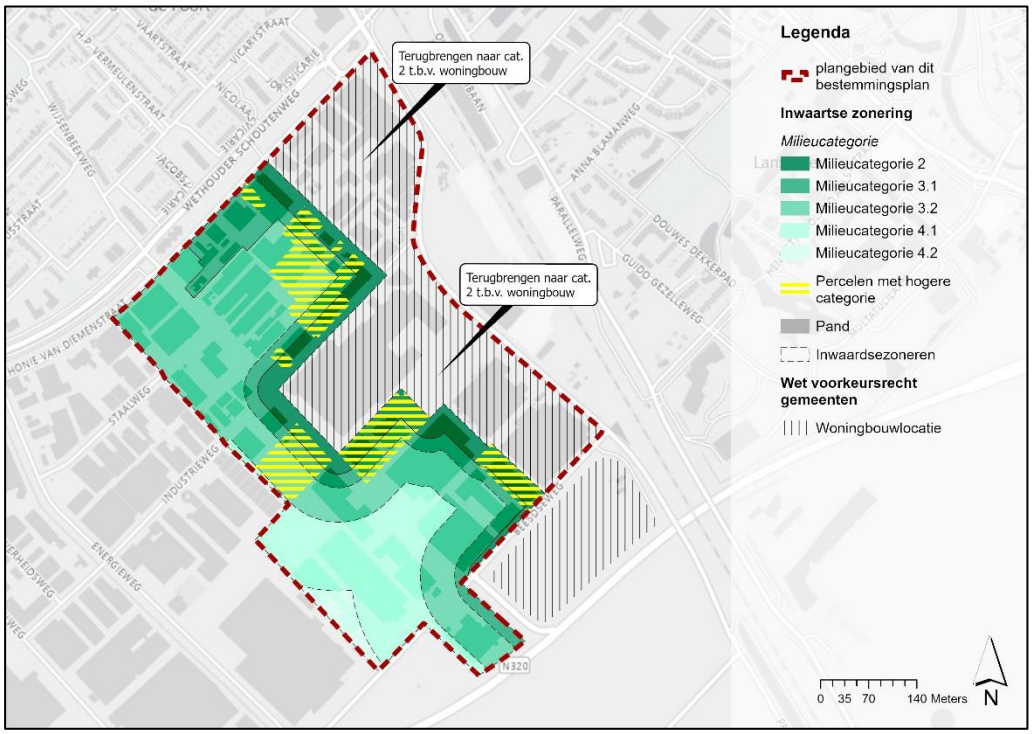
Wanneer aangenomen wordt dat de gronden van fase 1 zijn ingericht ten behoeve van woningbouw kunnen deze worden gezien als milieugevoelige functie en is het van belang om vanuit de omliggende bedrijfsgronden geen onevenredige hinder te ondervinden. Op korte afstand van de gevoelige functies zijn dan minder milieubelastende activiteiten/milieucategorieën wenselijk. Dit betekent dat hoe groter de afstand tot een milieugevoelige functie, hoe hoger de milieucategorie kan zijn. Via deze systematiek wordt een goed woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies gewaarborgd. Deze systematiek wordt ‘inwaarts zoneren’ genoemd en is toegepast op de gronden rondom fase 1. Dit betekent dat de eerste schil (30 meter) rondom fase 1 gebruikt kan worden voor bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2. De tweede schil (50 meter) voor milieucategorie 3.1, de derde schil (100 meter) voor milieucategorie 3.2 etc., conform onderstaand overzicht vanuit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’. De inwaartse zonering wordt juridisch vormgegeven aan de hand van de aanduidingen ‘bedrijf tot en met categorie [in te vullen milieucategorie]’.

Milieucategorie	Richtafstand vanuit gronden fase 1
1 + 2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter

Met deze inwaartse zonering worden de planologische rechten van de omliggende bedrijfspercelen zodanig vormgegeven dat ze vanuit planologisch oogpunt geen belemmering vormen voor woningbouw in fase 1.



Toepassing inwaarts zoneren vanuit fase 1 (bron: ODR, bewerkt door SAB).



Toepassing inwaarts zoneren vanuit fase 1 waarbij bedrijven in hogere milieucategorie en die een uitsterfconstructie krijgen zijn gearceerd (bron: ODR, bewerkt door SAB).

Voor enkele bedrijven geldt dat ze vanuit hun feitelijke bedrijfssituatie niet passen in deze zonering. Bij deze bedrijven wordt de zogenoemde uitsterfconstructie toegepast. Dit betekent dat bovenop de inwaartse zonering het huidige gebruik in feite positief wordt bestemd, maar dat bij beëindiging van het gebruik voor een periode van minimaal 1 jaar het gebruik niet meer hervat mag worden. Bij verkoop en nieuwe ingebruikname van de gronden kan het huidige gebruik worden voortgezet. Een ander bedrijfstype is uitsluitend mogelijk in lijn met de inwaartse zonering. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw in fase 1 zal onderzocht moeten worden in hoeverre de feitelijke bedrijfssituatie van deze bedrijven tot onevenredige hinder zal leiden en beoordeeld worden in hoeverre (bron)maatregelen vereist of wenselijk zijn. De uitsterfconstructie wordt juridisch vormgegeven aan de hand van de aanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf - [in te vullen adres]’.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter legt uitsluitend juridisch-planologisch een beperktere milieugebruiksruimte voor bedrijven vast. Een uitgebreide toets aan de reguliere haalbaarheidsaspecten is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m^2 of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m^2 bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m^2.

Voorliggende ontwikkeling bevat geen bouwplan, waardoor overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht is. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

Wel zijn er kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en bestaat het planschaderisico door het terugbrengen van de milieucategorieën. Hier wordt een krediet voor aangevraagd. In de gebiedsexploitatie is hier rekening mee gehouden.

3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.3.1 Inspraak

Op 28 november 2022 is er een ondernemersavond georganiseerd waarin het concept bestemmingsplan is toegelicht. Doel van de avond was om de ondernemers te informeren over het nieuwe bestemmingsplan. Op de avond is toegelicht wat een bestemmingplan is, waarom er een nieuw bestemmingplan moet komen en welke gevolgen dat kan hebben voor de bedrijven in het gebied. Het was op de ondernemersavond ook mogelijk om direct na afloop van de presentatie vragen te stellen. Dat

kon bij diverse ‘thematafels’ waarbij verschillende beleidsadviseurs van de gemeente de vragen per thema beantwoordden. De vragen die een algemeen belang dienen zijn op een rijtje gezet en van een antwoord voorzien. Deze vragen & antwoorden en de presentatie zijn via de nieuwsbrief voor de stationsomgeving verspreid. Ondernemers die behoefte hadden aan een persoonlijk gesprek konden zich hiervoor aanmelden en hebben voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een gesprek gehad. Te allen tijde geldt dat ondernemers hun vragen kunnen sturen aan ondernemen@culemborg.nl. Er wordt dan een antwoord retour gestuurd dan wel een afspraak ingepland om de vragen in een gesprek te bespreken.

3.3.2 Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het bestemmingsplan is voorgelegd bij de bestuurlijke partners. Daaruit zijn geen reacties naar voren gekomen die aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3.3.3 Zienswijzen

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 een bijgevoegde nota wordt een samenvatting gegeven van en een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is een overzicht terug te vinden van de doorgevoerde wijzigingen.