

GEMEENTE CULEMBORG



Bestemmingsplan

‘Bedrijventerrein Pavijen V’

Gemeente Culemborg

- Toelichting
bijlagen
- Regels
bijlagen
- Verbeelding:
schaal 1 : 1.500
- Datum:
Juni 2013
- Datum vaststelling:
20 juni 2013
- Identificatienummer:
NL.IMRO.0216. BPPAVIJENV-VG01

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
2	BELEIDSASPECTEN	7
2.1	Provinciaal beleid	7
2.2	Gemeentelijk beleid	10
3	ANALYSE EN WAARDERING	18
3.1	Ruimtelijke structuur	18
3.2	Functionele structuur	22
4	PLANUITGANGSPUNTEN EN	24
4.1	Planuitgangspunten	24
4.2	Ontwikkelingen	24
5	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	25
5.1	Bedrijven in relatie tot milieuzonering	25
5.2	Kabels en leidingen, straalpaden en zendmasten	27
5.3	Externe veiligheid	27
5.4	Luchtkwaliteit	30
5.5	Relatie met de Wet geluidhinder	31
5.6	Bodem	32
5.7	Natuurwetgeving	33
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	34
5.9	Waterhuishoudkundige aspecten	34
6	HET BESTEMMINGSPLAN	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	37
7	PROCEDURES	41
7.1	Inspraak en vooroverleg	41
7.2	Zienswijze	41
7.3	Handhaving	41

Bijlagen

- Nota van beantwoording Inspraak en Vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan, maart 2013
- Nota van beantwoording Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan, juni 2013

Plangebied bedrijventerrein Pavijen V



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' is het (nieuwste) gedeelte van het bedrijventerrein van Culemborg aan de orde: 'Pavijen V'. 'Pavijen V' is onderdeel van het bedrijventerrein 'Pavijen'. Tevens bestaat 'Pavijen' uit het bedrijventerrein 'Pavijen I-IV'. Het geldende bestemmingsplan voor 'Pavijen V' is vooral op ontwikkeling gericht, waardoor het bestemmingsplan globaal van aard is. Het voorliggende bestemmingsplan legt de bestaande situatie, reeds gebouwde gebouwen, vast met een beheerregeling, zoveel mogelijk uniform aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV', vastgesteld in februari 2009. Daarnaast biedt het voorliggende bestemmingsplan voor 'Pavijen V' ruimte aan nog te ontwikkelen percelen, overeenkomstig met het vigerende bestemmingsplan. Nog niet alle gronden op 'Pavijen V' zijn uitgegeven. De verwachting is dat deze percelen de komende jaren wel ontwikkeld gaan worden.

Culemborg heeft een meerjarenschema opgesteld voor het herzien van verouderde bestemmingsplannen. Het onderliggende bestemmingsplan is onderdeel van dit project. Alle bestemmingsregelingen binnen de gemeente Culemborg dienen te voldoen aan de nieuwste eisen vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en dergelijke. Ook het onderliggende bestemmingsplan voor 'Pavijen V' wordt volgens de laatste standaarden opgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft overwegend een beheerskarakter. Het doel van het bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling op te stellen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied, zoveel als mogelijk conform de regeling in het actuele bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV'. Verder worden de vigerende ontwikkelingsmogelijkheden overgenomen in dit bestemmingsplan en getoetst aan de nieuwste milieuwetgeving.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' is aangegeven op de voorgaande afbeelding.

Het bedrijventerrein 'Pavijen V' bevindt zich in het zuidwesten van Culemborg. Het bedrijventerrein heeft een omvang van circa 44 hectaren (bruto), waarvan maximaal 30 hectare (netto) kan worden uitgegeven aan kavels voor bedrijven. Het terrein is van het te ontwikkelen woongebied 'Parijsch Zuid' gescheiden door de Wethouder Schoutenweg (verbinding met het centrum en station van Culemborg). De Wethouder Schoutenweg vormt de noordelijke grens van het plangebied. Ten zuiden en westen van het bedrijventerrein bevindt zich het buitengebied van Culemborg. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Laan naar Parijsch en de zuidelijke grens door de N320. De N320 verbindt het bedrijventerrein in westelijke richting met de A2 ('s-Hertogenbosch - Utrecht). De oostelijke grens wordt gevormd door de Rommersteeg, die de scheiding vormt tussen het oude ('Pavijen I-IV') en nieuwe ('Pavijen V') bedrijventerrein.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2 vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Pavijen V' (vastgesteld d.d. 17 december 1998, goedgekeurd d.d. 6 juli 1999);
- Eerste herzieningbestemmingsplan 'Pavijen V' (vastgesteld d.d. 27 november 2003, goedgekeurd d.d. 16 januari 2004);
- Uitwerkingsplan 'Pavijen V' (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Culemborg d.d. 10 april 2007)

[terug naar inhoudsopgave](#)

2 BELEIDSASPECTEN

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Culemborg is gelegen in het bebouwde gebied van het rode raamwerk als zijnde een regionaal centrum. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering / transformatie van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

In het streekplan is regiospecifiek beleid weergegeven voor de regio Rivierland, waar de gemeente Culemborg onder valt. De regionale centrumfunctie dient te worden voortgezet en versterkt. Culemborg zal zich meer profileren als een krachtige en aantrekkelijke stad. Deze centrumfunctie houdt onder meer in dat voorzieningen en werkgelegenheid zijn geconcentreerd in Culemborg en dat de stad een opvangtaak heeft voor regionaal woningzoekenden. Teneinde invulling te geven aan de centrumfunctie staat de stad voor een aantal omvangrijke ruimtelijke investeringen. Het accent dient hierbij meer en meer te liggen op herstructurering van bestaand stedelijk gebied.

2.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Provinciale Staten hebben op 16 december 2012 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld ingevolge artikel 4.1 Wro. De Ruimtelijke Verordening is gericht tot gemeenten en bevat voorschriften waar met name de bestemmingsplannen aan dienen te voldoen. Bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is het beleid uit het Streekplan 2005, Streekplanuitwerkingen en –herzieningen als uitgangspunt genomen. De verordening behelst slechts een juridische vertaling van dit beleid, hier is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

2.1.3 Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan (1997)

Op 8 oktober 1997 is het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan (PVVP) vastgesteld. Centraal staat de bedreiging van de economische ontwikkeling en de rust en ruimte door de voortdurend toenemende automobilititeit, die in Gelderland boven het Nederlands gemiddelde zit. De aandacht naar de gevolgen wordt vertaald in 4 thema's. Deze zijn bereikbaarheid, verkeersveiligheid, leefbaarheid en milieu. De strategie voor bereikbaarheid voorziet een kwalitatieve verbetering van het openbaar vervoer en het fietsgebruik op de korte afstand, met als doel deze te bevorderen. Infrastructureel zal gekeken gaan worden naar een betere benutting van verkeersveiligheidsmaatregelen. Naast het verminderen van het ongevalrisico wordt er voor kernen als Culemborg gestreefd naar een betere ontsluiting van het openbaar vervoer, beperking van doorgaand verkeer en geluidsoverlast. Het behouden van de milieukwaliteit wordt als belangrijke randvoorwaarde gezien.

2.1.4 Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 30 juni 2010 de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt het bedrijventerreinenbeleid uit het streekplan Gelderland 2005.

De structuurvisie bevat een aanpassing van het beleid van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland en is een antwoord op nieuwe ontwikkelingen:

- toekomstprognoses wijzen erop dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen sterk zal afnemen. Op termijn (vanaf 2025) treedt zelfs krimp op;
- maatschappelijk is er weerstand tegen de verrommeling van het landschap ontstaan. Dit vertaalt zich in een vraag naar meer regie van de provincie op het (her)ontwikkelen van de juiste kwaliteit bedrijventerrein op de juiste plek.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is, dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt maar een overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

Door de SER-ladder toe te passen worden nieuwe ruimtebehoeften afgewogen. Allereerst wordt de beschikbare ruimte geoptimaliseerd, dit kan door herstructurering van de locatie. Vervolgens kunnen ruimte beter benut worden door meervoudig ruimtegebruik en intensivering. Tenslotte indien toch nieuwe uitbreidingsruimte nodig is, uitbreiding van bedrijventerreinen.

Het streven van de provincie is om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen zo goed mogelijk in te passen in de leefomgeving. Door goede bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid hebben de terreinen meer ruimtelijke kwaliteiten. Vanuit de economische kant moet de levensduur van bedrijventerreinen verbeterd worden door een duurzame inrichting en de juiste locatiekeuze. Om deze integrale en kwalitatieve aanpak te realiseren worden verschillende instrumenten gebruikt. De aspecten duurzaamheid, parkmanagement (behoud en verbetering van de kwaliteit), klimaat en energie, duurzaam waterbeheer (nadelige effecten op de waterhuishouding voorkomen) en mobiliteit en bereikbaarheid staan centraal.

Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Rivierenland is in 2012 vastgesteld. Hierin is een gezamenlijke regionale aanpak opgesteld om een dreigend overaanbod van bedrijventerreinen te voorkomen. Gebleken is dat 77,6 ha ontwikkeld kan worden. Een groot deel hiervan staat op 'groen' wat

betekent dat de plannen voor de ontwikkeling van die bedrijventerreinen in principe kunnen doorgaan. Voor Culemborg is aangegeven dat het bedrijventerrein 'Rietveld'(15 ha) op 'oranje' staat wat betekent dat over twee jaar bekeken wordt of er alsnog behoefte is aan deze terreinen.

De samenwerkende regiogemeenten voeren de herstructureringsopgave zoals afgesproken in het Provinciaal Herstructureringsprogramma 2009-2013 uit. Dit programma is de Gelderse uitwerking van het Convenant Bedrijventerreinen. Dit programma bevat alle herstructureringsprojecten die gemeenten tot en met 2013 willen uitvoeren. De provincie Gelderland heeft met het Rijk afgesproken dat ze tot en met 2013 minimaal 800 hectare verouderd terrein aanpakt. Voor de uitvoering hiervan ontvangt de provincie 12,6 miljoen euro van het Rijk.

2.1.5 Op weg naar een duurzame leefomgeving, Gelders milieuplan 3

In het nieuwe Gelderse Milieuplan ligt de nadruk vooral op een gezonde, schone en veilige leefomgeving voor mens en natuur. De provincie wil een leefomgeving die de huidige en toekomstige generaties kansen biedt om veilig en gezond te wonen, te werken en te recreëren. Om dit te bereiken zijn maatregelen nodig die de milieuverontreiniging tegen gaan. De maatregelen betreffen het verkeer en vervoer, het bedrijfsleven, de landbouw en het wonen. Enkele maatregelen die van belang zijn in het kader van dit bestemmingsplan:

- verduurzaming bedrijventerreinen (milieu- en ruimtewinst);
- energiebesparing;
- afvalpreventie;
- afval- en grondstoffenbeheer;
- waterbesparing;
- waterbeheer;
- geluidsreductie;
- duurzame mobiliteit.

2.1.6 Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland (februari 2002)

Door de gemeenteraad van Culemborg is op 28 februari 2002 ingestemd met de uitgangspunten van de visie 'Eén lijn voor kwaliteit, Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland'. Centraal in de visie staat dat de bijzondere kwaliteiten die het Rivierenland heeft, beschermd en (soms) verbeterd moeten worden. Op basis van kwaliteitsanalyses werden in het kader van het experiment rondom de steden en dorpen in het Gelders Rivierengebied contouren getrokken waarbinnen alle stedelijke functies een plek zouden moeten krijgen, de zogenaamde kwaliteitscontouren. Bij genoemd besluit is de kwaliteitscontour aan de westzijde van Culemborg vastgesteld. Tussen het bedrijventerrein Pavijen (inclusief Pavijen V) en de kwaliteitscontour zijn een zoekgebied voor verstedelijking 2015 en een zoekgebied Beeldversterkende Landschappelijke Bebouwing aangegeven.

2.1.7 Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking (december 2006)

De streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' is op 12 december 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het is een uitwerking van het nieuwe streekplan dat in 2005 door Provinciale Staten is vastgesteld. De provincie geeft in deze streekplanuitwerking per regio aan waar de zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking zijn gelegen. Op basis van deze streekplanuitwerking kunnen de zoekzones vervolgens voor stedelijke functies worden benut. Het is aan de regio en gemeenten in de zoekzones concrete ontwik-

kelingen te accommoderen. Bij de bepaling van de zoekzones is rekening gehouden met regionale woningbouw- en bedrijventerreinprogramma's. Ook is rekening gehouden met de bundelingsdoelstellingen voor de stedelijke regio's en wordt naast uitbreiding vooral ingezet op inbreiding. Daarnaast wordt in de streekplanuitwerking aangegeven waar het landschap kan worden versterkt. Op basis van deze zoekzones dienen vervolgens gebiedsplannen te worden opgesteld die door de provincie dienen te worden geacordeerd.

In de kaart met zoekzones voor de deeluitwerking Regio Rivierenland zijn aan de oostkant van Culemborg 2 zoekzones opgenomen. Het betreft een zoekzone voor wonen (woningbouwlocatie Parijsch) en een zoekzone voor werken (oostelijke rand Pavijen V).

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Nota Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (DSO)

In de Nota Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (DSO) wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe de gemeente Culemborg om gaat met duurzaamheid in de ruimtelijke ontwikkeling. De nota is vastgesteld op 14 april 2005. Het bestemmingsplan kan een belangrijke functie vervullen bij het realiseren van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Structurerende duurzaamheidsthema's zoals water, ecologie en verkeer, behoren al vanaf de hoogste schaalniveaus de vereiste aandacht te krijgen. Bij het realiseren van een bestemmingsplan geldt als centrale doelstelling dat de inrichting zodanig zal worden vormgegeven dat optimaal van duurzaamheidsprincipes gebruik kan worden gemaakt. Dit bestemmingsplan heeft overwegend een beheerskarakter ten opzichte van vigerend beleid. Er blijven echter wel ontwikkelingsmogelijkheden bestaan, waardoor er bij nieuwvesting van bedrijven rekening gehouden dient te worden met de DSO. Er zijn echter nog geen concrete ontwikkelingen voorzien, waardoor de focus ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan vooral zal liggen op de bovengenoemde thema's zoals water, ecologie, groen en verkeer.

2.2.2 Startnota Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, 18 maart 2003)

In de Startnota GVVP wordt de basis gelegd voor het toekomstig verkeersbeleid van Culemborg. Het is de eerste stap om te komen tot een nieuw GVVP. In de Startnota is een aantal uitgangspunten voor het nieuwe GVVP geformuleerd. Van belang voor het bedrijventerrein Pavijen zijn de volgende uitgangspunten:

Duurzaam veilig

Aangezien verkeersveiligheid boven alles gaat, betekent dit dat de snelheid van autoverkeer in de stad waar mogelijk moet worden terug gebracht naar 30 km/h.

Op een beperkt aantal gebiedsontsluitingswegen geldt een snelheid van 50 km/h. De inrichting zal hierop worden aangepast. Deze wegen zijn bij voorkeur uitgerust met aparte fietsvoorzieningen.

Ontsluiting via de N320

De ontsluiting van de stad voor het autoverkeer geschiedt via de provinciale weg N320 en de Wethouder Schoutenweg. De bestaande noord-zuidstructuur van de stad blijft bestaan en wordt verder versterkt. Voor een veilige aansluiting op de N320 en een goede verdeling van de verkeersstroom is een extra rotonde bij de uitbreiding van het bedrijventerrein, Pavijen V en een goede gebiedsontsluitingsweg van de N320 naar Parijsch nood-

zakelijk. Deze doelstelling is reeds gerealiseerd met de aanleg van de Laan naar Parijsch. De bereikbaarheid van de stad kan verder worden verbeterd door onder andere het verbreden van de N320 tussen Culemborg en de A2.

Extra aandacht voor knooppunten

Het station moet een knooppunt van activiteiten zijn. De verkeersstructuur moet hieraan worden aangepast. Naast het verhogen van de verblijfskwaliteit moet vooral de bereikbaarheid van autoverkeer worden beschouwd. Een ander uitgangspunt is het beschikken over voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets.

Stationsgebied als visitekaartje voor de stad

Van een min of meer weggestopte opstapplaats voor de trein kan de stationslocatie een visitekaartje voor bezoekers van de stad worden. In de toekomst is het stationsgebied nadrukkelijk ingericht als verblijfsgebied en als knooppunt voor verschillende verkeersstromen. Een grootschalige herinrichting aan de westzijde van het gebied biedt kansen voor een verbetering van de aansluitingen met de N320 en een eventuele nieuwe (tweede) verbinding tussen de oost- en westzijde van de stad in de vorm van een verkeersplein met een doorbraak onder het spoor.

2.2.3 Waterplan Culemborg 2004-2014 (3 mei 2004)

Omdat het water een belangrijke rol vervult bij de beleving en leefbaarheid van Culemborg, streven de gemeente Culemborg en Waterschap Rivierenland gezamenlijk naar een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Het Waterplan Culemborg is een gezamenlijk plan van de gemeente Culemborg en het Waterschap Rivierenland. Hoofddoelstelling van het Waterplan Culemborg is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem in de stad, met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Het Waterplan Culemborg volgt de tien principes voor integraal en duurzaam waterbeheer. Deze principes zijn geen wetmatigheden, maar zijn basisprincipes waaraan het moderne en duurzame waterbeheer zou moeten voldoen.

De algemene principes kunnen samengevat worden tot drie overkoepelende hoofdprincipes:

- eenduidig en helder in beleid en functie;
- integratie van watersysteem en -balans;
- duurzaam en aanvaardbaar.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven hoe in het plangebied Pavijen V wordt ingespeeld op de uitgangspunten van het Waterplan.

2.2.4 Groenstructuurplan (12 juni 2006)

De visie op het groen binnen de bebouwde kom van Culemborg is vastgelegd in het groenstructuurplan. In het groenstructuurplan wordt de samenhang tussen de verschillende groenonderdelen in de stad in beeld gebracht. Deze samenhang kan vanuit verschillende invalshoeken worden bekeken, zoals ruimtelijke structuur, natuur, recreatie en verkeer. Bij iedere invalshoek horen andere criteria.

De verkeersinfrastructuur bepaalt, naast grote gebieden en stadsranden, de hoofdgroenstructuur. De Rommersteeg is een belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Dit 'groene lint' verbindt het buitengebied ten zuiden van Culemborg met de robuuste groenstructuren langs de Wethouder Schoutenweg. De door populieren begeleide N320 vormt de grens tussen de stad en het buitengebied. Tussen de N320 en de Dieselweg bevindt zich een gras-/weilandenstrook, een sloot en een beperkt aantal bomen. De gemeente streeft er naar om dit 'groene lint' met enkele solitairen te beplanten.

Naast 'groene linten' heeft de gemeente een aantal 'groene lijnen' in het groenstructuurplan aangewezen. De Energieweg is in potentie een 'groene lijn'. Deze potentie is echter tot op heden niet benut. De Randweg met een fraaie rij linden is eveneens een 'groene lijn'.

In het groenstructuurplan zijn de volgende aanbevelingen voor Pavijen opgenomen:

- beplantingsplannen opstellen voor de strook langs de N320;
- een beheerplan opstellen voor de tijdige en geleidelijke vervanging van alle populieren in Pavijen;
- groene linten en lijnen niet verkleinen; de hoeveelheid groen in Pavijen is al (te) beperkt;
- herinrichten groenstrook Energieweg waardoor er een nieuw groen lint ontstaat (en een groene ader in de stedelijke groenstructuur) in het aangrenzende Pavijen I t/m IV.

2.2.5 Welstandsnota gemeente Culemborg

In het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningsplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

In de welstandsnota van de gemeente Culemborg wordt het bedrijventerrein Pavijen, vanwege het samenhangende beeld met deels representatieve bedrijfsbebouwing, gekarakteriseerd als 'modern bedrijventerrein'. Voor mo-

derne bedrijventerreinen zijn de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de bebouwing, die onder meer dienst doet als blikvanger, van belang. De representatieve bedrijfspanden langs de Erasmusweg, die geldt als de entree tot het bedrijventerrein en het westelijke deel van Culemborg, weerspiegelen de functie van deze weg in de structuur van de stad. De bebouwing aan de randen van het bedrijventerrein grenst direct aan het waardevolle landschap rondom de stad. Om het waardevolle beeld niet te verstoren is een goede inpassing van wijzigingen en nieuwbouw langs de randen van het bedrijventerrein van belang. Voor de terreinen binnen in het gebied geldt dat het beleid terughoudend is en vooral gericht op het goed functioneren en beheer.

Voor het bedrijventerrein Pavijen gelden drie verschillende welstandsniveaus.

De bebouwingsrand die de overgang vormt naar het omliggende landschap valt onder een zware toetsing; welstandsniveau 1. De beoordeling is vooral gericht op een zorgvuldige architectuur en een terughoudende inpassing die het waardevolle landschappelijke beeld niet verstoort. De bebouwing langs de Wethouder Schoutenweg valt onder een reguliere toetsing; welstandsniveau 2.

De beoordeling is gericht op representativiteit van de bedrijfspanden en zorgvuldige architectuur. Voor de overige terreinen geldt een soepele toetsing; welstandsniveau 3.

In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen, waaraan getoetst dient te worden.

2.2.6 Toekomstvisie detailhandel (september 2004)

Doelstelling van het opstellen van de toekomstvisie was inzicht verkrijgen in:

- de positie van de supermarkten in de binnenstad en de verplaatsing mogelijkheden;
- de toekomstmogelijkheden van de binnenstad, inclusief de positie van de weekmarkt;
- de wijzigingen in de detailhandelssituatie ten opzichte van 1996, toen een ruimtelijk-economisch visie voor Culemborg is opgesteld;
- wenselijkheid van retail op het bedrijventerrein Pavijen V.

Ten aanzien van bedrijventerrein Pavijen zijn, samenvattend, de volgende aspecten benoemd:

Culemborg heeft veel detailhandelloppervlak, maar het grote aandeel detailhandel gericht op wonen en doe-het-zelf op het bedrijventerrein Pavijen vertekent het totaalbeeld.

Het bedrijventerrein Pavijen is in de gemeente Culemborg de locatie waar de grootschalige detailhandel is geconcentreerd. Het bedrijventerrein Pavijen biedt veel verspreid liggend aanbod in met name de woonbranche en de doe-het-zelfbranche. Voor uitbreiding is geen ruimte in de markt, derhalve ook niet voor een nieuwe concentratie van grootschalige aanbieders. Het is beter de markt z'n werk te laten doen en eventuele aanvragen voor nieuwvestiging op uitbreiding onder voorwaarden toelaten.

Verbeterpunten liggen er op het gebied van de uitstraling, de sfeer en de presentatie van het gebied als eenheid. Tevens is veiligheid (vanuit de diverse bedrijven bekeken) als belangrijk item te noemen.

De volgende randvoorwaarden voor vestiging van grootschalige detailhandel worden genoemd:

- ruimtelijke concentratie;
- grootschalige aanbieder (> 500 m² vvo);

- doelgericht aanbod (auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichting, automotieve);
- en niet inpasbaar in en niet concurrerend met de binnenstad.

2.2.7 Europese Dienstenrichtlijn in het bestemmingsplan

Het detailhandelsbeleid van Culemborg dient als onderbouwing voor de keuzes die gemaakt zijn in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV'. Het detailhandelsbeleid en hiermee ook het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV' is getoetst aan de Europese Dienstenrichtlijn (in het rapport 'Europroof detailhandelskader en bestemmingsplannen november 2011').

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV' is (grootschalige) detailhandel geregeld. Binnen een aangeduide zone is grootschalige detailhandel in keukens, sanitair en woninginrichting (min. 500 m²) mogelijk. Binnen het gehele plangebied is de detailhandel in abc-goederen (auto's, boten, caravans) mogelijk. Er is een uitsterfconstructie wat betreft bestaande detailhandel (opgenomen op een lijst in de bijlage van het bestemmingsplan). Productiegebonden detailhandel als onderschikte functie ten behoeve van de bestemmingsplan 'Bedrijf' is ook mogelijk.

In het Rapport 'Europroof detailhandelskader en bestemmingsplannen' van november 2011 is aangegeven dat het detailhandelsbeleid op een juiste wijze is doorvertaald in het bestemmingsplan. De beperkingen in de regels zijn gering en goed onderbouwd aan de hand van de randvoorwaarden die in de toelichting verwoord zijn.

De bestaande rechten in het bestemmingsplan 'Pavijen V' uit 1998 zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en niet ingeperkt. Binnen het plangebied 'Pavijen V' was (kleinschalige) detailhandel al niet toegestaan en ook niet gevestigd binnen het plangebied. Binnen het plangebied is de grootschalige detailhandel in abc-goederen, keukens, sanitair en woninginrichting en een tuincentrum mogelijk. Productiegebonden detailhandel als onderschikte functie ten behoeve van de bestemmingsplan 'Bedrijf' is ook mogelijk.

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV' uit 2009 zijn deze grootschalige detailhandelsvormen zoveel mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan 'Pavijen V' uit 1998 om meer uniformiteit binnen de bestemmingsplannen voor het gehele bedrijventerrein Pavijen te creëren. Het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' neemt deze vormen ook weer over voor het gehele plangebied.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ook het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' voldoet aan de Europese Dienstenrichtlijn.

2.2.8 Bestemmingsplan 'Herziening seksinrichtingen 2002'

Op 3 juli 2003 is het bestemmingsplan 'Herziening seksinrichtingen 2002' vastgesteld door de gemeenteraad.

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid is dat vestiging van seksinrichtingen alleen wordt toegestaan op:

- het bedrijventerrein, mits het verkeersaanbod op de terreinen niet al te groot wordt. De voorkeur zou dan ook zijn om deze bedrijfsmatige activiteit aan de rand van de terreinen te laten plaatsvinden;
- in het buitengebied, mits het pand niet aan een woongebied grenst, het bestaande opstallen zijn en het pand niet uitsluitend een woonbestemming heeft.

Verder is het beleid van Culemborg dat zich maximaal twee seksinrichtingen en één sekswinkel in de gemeente mogen vestigen. Een sekswinkel mag alleen worden gevestigd in het centrumwinkelgebied.

Dat een dergelijke kwantitatieve regeling in het bestemmingsplan toelaatbaar is, wordt geïllustreerd via het KB van 11 november 1990, AB 1990, 285.

2.2.9 Cultuurhistorisch beleid

Om te bereiken dat het waardevolle uit het verleden wordt meegenomen naar de toekomst wil de gemeente Culemborg in haar beleid en de uitvoering daarvan een vaste plaats inruimen voor cultuurhistorie. Hiertoe is door het Gelders Genootschap in december 2005 de nota 'Rijk verleden. Sterke toekomst. Cultuurhistorisch beleid voor Culemborg 2006-2010' opgesteld.

De visie op cultuurhistorie uit zich in drie hoofddoelstellingen:

- 1 Het inzichtelijk maken van het in de gemeente aanwezige cultuurhistorische erfgoed door middel van het opstellen van een cultuurhistorische waardenkaart.
- 2 Het integreren van cultuurhistorie in de diverse beleidsvelden van de gemeente.
- 3 Zorg dragen dat er bij alle ruimtelijke ontwikkelingen gekeken wordt of er cultuurhistorische waarden in het geding zijn. Als dat het geval is, expliciet af te wegen of en zo ja, hoe ze behouden kunnen blijven c.q. beschermd moeten worden. Bijvoorbeeld door het opstellen van een cultuurhistorische effectrapportage bij ontwikkelingen van enige omvang.

De geschiedenis van Culemborg is het duidelijkst herkenbaar en beleefbaar binnen de contouren van de historische binnenstad. Een unieke drie-eenheid die in de jaren zeventig van de vorige eeuw al is aangewezen als van rijkswege beschermd stadsgezicht. De gemeente werkt aan het behoud en versterken van de kwaliteit van het Culemborgse beschermde stadsgezicht en van de bijzondere relatie met het oostelijk buitengebied.

De gemeente stelt een beschermend bestemmingsplan voor de binnenstad op en zet zich in voor een vergroting van het draagvlak voor cultuurhistorie bij het publiek met behulp van het beschermde stadsgezicht.

In de beleidsnota wordt specifiek aandacht besteed aan het industrieel erfgoed. Culemborg dankt zijn ontwikkeling mede aan de handel en de nijverheid. De aanleg van het spoor van Utrecht naar Den Bosch in 1860 betekende een flinke impuls voor de lokale industrie. Zo kwamen de tabaks- en meubelindustrie tot ontwikkeling.

De geschiedenis van de bedrijvige stad komt in het bijzonder tot uiting in de overblijfselen van het industriële erfgoed: de monumenten van bedrijf en techniek. De bekendste van dit soort monumenten zijn molens, maar ook oude fabrieksgebouwen, sluizen of reclameschilderingen worden hiertoe gerekend.

De gemeente onderkent het belang van de geschiedenis van de nijverheid en de industrie. Overblijfselen uit dit verleden die gaaf bewaard zijn of door hun zeldzaamheid bijzonder zijn, komen in aanmerking voor een plaats op de monumentenlijst. De gemeente zet zich in voor een goede herbestemming van het cultureel erfgoed.

Bij de industriële ontwikkelingen horen behalve gebouwen van bedrijf en techniek ook woningen van directeurs en arbeiders. De gemeente zet zich in voor integraal behoud van dit erfgoed. Bedrijfscomplexen, arbeiderswoningen en directeursvilla's zullen in onderlinge samenhang bekeken worden.

Bij de huidige industrieterreinen, in het bijzonder Pavijen, kiest de gemeente voor een kwalitatief hoogwaardige vormgeving van de randen, waarbij ook cultuurhistorische waarden worden betrokken.

2.2.10 Archeologie beleid

Het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie is vastgelegd in het Archeologisch Beleidsplan Culemborg. Op basis van een gemeentededekende waarden- en verwachtingenkaart, die een overzicht geeft van de aanwezige en verwachte archeologie, is een beleidskaart opgesteld. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in archeologisch waardevolle gebieden (A en B) en archeologische onderzoeksgebieden (A, B en C). Daarnaast zijn gebieden met een lage archeologische verwachting aangegeven. Per gebied zijn oppervlakte- en dieptenormen aangegeven die gelden voor bodemverstoringen in het betreffende gebied. Deze normen kunnen worden vertaald in bestemmingsplanregels, zodat (mogelijk) aanwezige archeologische waarden van een passende bestemming worden voorzien. Op basis van de archeologische beleidskaart komen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Pavijen V' de volgende gebieden voor:

- Archeologisch waardevol gebied B: AMK (Archeologische Monumenten Kaart)-terreinen en oude woongronden *dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'*
- Archeologisch onderzoeksgebied A: gebieden met een hoge archeologische verwachting (stroomruggen) *dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'*
- Archeologisch onderzoeksgebied B: gebieden met middelhoge archeologische verwachting *dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'*
- Gebied met lage archeologische verwachting: *geen regeling in bestemmingsplan.*

Deze gebieden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in verschillende dubbelbestemmingen. In de dubbelbestemmingen is geregeld dat burgemeester en wethouders bij de aanvraag voor een bouw-, sloop- of aanlegvergunning kunnen eisen dat een archeologisch rapport wordt overgelegd om de archeologische waarde van de gronden in beeld te brengen. De juridische regeling maakt het vervolgens mogelijk om voorwaarden met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden te verbinden aan de bouw- en/of sloopvergunning. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend als is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Voor de gebieden

met een lage archeologische verwachting gelden geen voorschriften met betrekking tot archeologie. Deze gebieden zijn derhalve niet voorzien van een dubbelbestemming.

Per dubbelbestemming gelden andere normen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring. Zo is in bijvoorbeeld archeologisch onderzoeksgebied B (middelhoge verwachting) geregeld dat er voor ontwikkelingen met een verstoringsoppervlakte van minder dan 1.000 m² of een verstoringsdiepte van minder dan 50 cm geen voorwaarden gelden met betrekking tot archeologie. Voor archeologisch onderzoeksgebied A is geregeld dat er voor ontwikkelingen met een verstoringsoppervlakte van minder dan 500m² of een verstoringsdiepte van minder dan 30 cm geen voorwaarden gelden met betrekking tot archeologie.

2.2.11 Het beleid voor erfafscheidingen en erfbebouwingen

In het beleid voor erfafscheidingen en erfbebouwing wordt aangegeven in welke situaties het plaatsen van een erfafscheiding vergunningsvrij is en in welke gevallen een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Ook wordt beschreven in welke gevallen er ontheffing wordt verleend van de regels in het bestemmingsplan om een

Landelijk zijn er regels vanuit de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) voor erfafscheidingen en erfbebouwing. In het bestemmingsplan worden vervolgens nadere regels opgenomen over bijvoorbeeld de hoogte en ook voor minimale afstanden tot de perceelsgrens. Het effect van de erfafscheidingen en erfbebouwing op het straatbeeld is verschillend in de verschillende delen van de stad Culemborg. Het uiterlijk en de kwaliteit zijn van erfafscheidingen langs een stedelijke hoofdstructuur zijn anders dan rondom een parkeerhaven. Deze verschillen zijn aangegeven in het beleid.

Het bedrijventerrein 'Pavijen' wordt genoemd in het beleid. Aangegeven wordt dat erfafscheidingen en erfbebouwingen worden getoetst volgens het bestemmingsplan en de welstandsnota. Het beleid doet geen uitspraken/aanbeveling voor het bedrijventerrein 'Pavijen'.

[terug naar inhoudsopgave](#)

3 ANALYSE EN WAARDERING

3.1 Ruimtelijke structuur

Verkeer

De wegenstructuur op het bedrijventerrein Pavijen laat zich het beste typeren als een “kamstructuur”. Hierbij vormen de wegen in noord-zuidrichting de tanden van de kam tussen de Wethouder Schoutenweg en de N320. De N320 biedt ontsluiting richting de A2 en het achterland van Culemborg.

De hoofdontsluitingsweg in noord-zuidrichting binnen het plangebied aan de westzijde van Pavijen V is de Laan naar Parijsch.

Groen en water

Het bedrijventerrein wordt begrensd door groenvoorzieningen. Dit zijn de groenvoorzieningen aan de Wethouder Schoutenweg, de N320, de Laan naar Parijsch en de Rommersteeg. Deze groenvoorzieningen bestaan uit bomenrijen en andere opgaande begroeiing, waardoor de visuele invloed van het bedrijventerrein op zijn omgeving wordt verminderd en er een duidelijke begrenzing van het terrein wordt gevormd. Tevens accentueren de groenplekken en bomen de belangrijkste wegen. Het overige groen binnen het plangebied betreft stukken snippergroen in het zuiden van het plangebied. Deze stukken groen zijn inundatievelden die dus ook dienen ten behoeve van waterberging.

In en om het terrein bevinden zich diverse sloten en waterpartijen, veelal gekoppeld aan de wegenstructuur. Ook deze elementen vervullen samen met de wadi's een belangrijke functie in de waterhuishouding van het bedrijventerrein. De wadi's in het plangebied bevinden zich tussen de rijbanen en de parallel gelegen watergangen van de Pascalweg, de Bijlweg, de Marconiweg en de Ohmweg.

Bebouwd en onbebouwd gebied

De bebouwing op het bedrijventerrein varieert van redelijk kleine tot zeer grote panden die vrijwel allemaal zijn georiënteerd op de wegenstructuur en over het algemeen dicht aan de straat liggen. In het noorden en oosten van het terrein liggen voornamelijk kleine tot middelgrote panden. De bebouwingsdichtheid is hier relatief hoog. Richting het zuiden en westen is de bebouwing grootschaliger, met als opvallendste pand een groot distributiecentrum. Deze schaalvergroting is ook goed afleesbaar in de maat van het onbebouwd gebied. Langs de Laan naar Parijsch liggen nog een aantal redelijk grote lege percelen.



Groenstrook Wethouder Schoutenweg



Watergang en bomenlint N320



Groenlint Guttenbergweg richting
Rommersteeg



Bedrijfswoning Wethouder Schoutenweg



Bebouwing Pascalweg / Morseweg



Bebouwing langs de Pascalweg



Bebouwing Bellweg



Bebouwing Bellweg richting Voltweg

3.1.1 Analyse en waardering ruimtelijke structuur

De Laan naar Parijsch is als hoofdontsluitingsweg duidelijk binnen het plan-gebied aanwezig. Dit is vooral te danken aan de duidelijke ontsluiting op de twee regionale ontsluitingswegen en het kenmerkende profiel. Binnen het bedrijventerrein zijn de Pascalweg en de Guttenbergweg in noord-zuidrichting en de Ohmweg, de Morseweg en de Bellweg/Voltweg in oost-westrichting de hoofdroutes voor interne ontsluiting.

De belangrijkste ontsluitingswegen (N320, Laan naar Parijsch en Wethouder Schoutenweg) worden goed begeleid met laanbeplantingen, andere groenvoorzieningen en water. Ook de Guttenbergweg en de Rommersteeg vormen aantrekkelijke groenlinten. Hierdoor zijn deze wegen duidelijk herkenbaar.

De overige wegen op het bedrijventerrein worden slechts sporadisch begeleid door groenelementen. Aan de Pascalweg is de kwaliteit van de groenvoorziening laag. Ook het noordoostelijk deel van de groenvoorziening, ten zuiden van de Wethouder Schoutenweg geeft geen representatief beeld. Daar waar zij niet aan het zicht onttrokken zijn, zorgen de aanwezige braakliggende terreinen voor een rommelig beeld.

Over het algemeen zijn er grote verschillen in de uitstraling van de bedrijven op bedrijventerrein Pavijen V.

Positief is dat het grootste deel van de bebouwing op het bedrijventerrein zich naar de straatzijde toe presenteert. Dit komt de totale indruk en de herkenbaarheid ten goede, wat vooral richting de N320 en de Laan naar Parijsch belangrijk is. Spijtig is dat de vele (nog) niet ontwikkelde percelen op sommige plekken een rommelig en incompleet uiterlijk ten gevolge heeft.

Vooral in het noordelijk deel van het gebied geeft de afwisseling tussen bebouwing en onontwikkeld gebied een onverzorgd en rommelig aanzien. Dit gaat ten koste van het straatbeeld ter plaatse.

Tijdens de inventarisatie van Pavijen V zijn een aantal sterke en zwakke punten aan het licht gekomen. De belangrijkste conclusies uit de analyse zijn de volgende:

- De Laan naar Parijsch onderscheidt zich duidelijk door haar formaat en laanbeplanting.
- De hoofdontsluiting via de N320 en de Wethouder Schoutenweg naar de laan naar Parijsch is overzichtelijk en duidelijk aanwezig.
- De begrenzing van het bedrijventerrein en de begeleiding van wegen door groenvoorzieningen is een kwaliteit. Het beeld van deze groenvoorzieningen laat echter hier en daar te wensen over.
- De bebouwing presenteert zich over het algemeen goed door de oriëntatie naar de belangrijke ruimtes/routes.
- De aanwezigheid van de twee bedrijfswoningen met bijbehorende terreinen zorgt voor een subtiele beeldovergang van het woongebied langs de Wethouder Schoutenweg naar het bedrijventerrein.

3.2 Functionele structuur

Verkeer

Bedrijventerrein Pavijen V ligt ten noorden van de provinciale weg N320. Deze weg verbindt het bedrijventerrein met de autosnelweg A2 en is daarmee de belangrijkste ontsluitingsweg voor het gebied. De weg is dan ook te typeren als regionale ontsluitingsweg. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Rommersteeg, welke alleen toegankelijk is voor fietsers. Aan de noordkant van het bedrijventerrein bevindt zich de Wethouder Schoutenweg. Deze weg vormt een verbinding met het centrum en het station van Culemborg. Via de Tunnelweg (in het verlengde van de Wethouder Schoutenweg) is het centrum van Culemborg te bereiken. De Laan naar Parijsch verbindt aan de westzijde van het bedrijventerrein de N320 met de Wethouder Schoutenweg en vormt de interne hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. Deze weg vormt de grens tussen het bedrijventerrein en het buitengebied.

Het interne ontsluiting van het bedrijventerrein verloopt over de Pascalweg, de Bellweg, de Ohmweg, de Voltweg. De Morseweg, de Dieselweg en de Guttenbergweg.

Functies bebouwd gebied

Aan de Pascalweg is (maatschappelijke) dienstverlening aanwezig in de vorm van het Culemborgse Participatiehuis. Enkele dienstverlenende bedrijven binnen het plangebied zijn een schoonmaakbedrijf, een meubelstoffeerderij, een aannemersbedrijf, een schildersbedrijf, enkele reparatie- en montagebedrijven en enkele kantoren.

Verder zijn er binnen het bedrijventerrein vooral grotere bedrijven gevestigd, met name veel groothandelsbedrijven, transportbedrijven en enkele bedrijven die actief zijn op het gebied van metaal, machines en auto's. Het meest in het oog springende gebouw in het gebied is een groot distributiecentrum van de Aldi aan de westzijde van het plangebied.

3.2.1 Analyse en waardering functionele structuur

Bedrijventerrein Pavijen V heeft een uitstekende ligging ten opzichte van de regionale en (inter)nationale hoofdwegenstructuur, met name ten opzichte van de Randstad en de Brabantse stedenrij. Ook richting het achterland van Gelderland (Betuwe/Veluwe) is sprake van een goede verbinding middels de N320. Het bedrijventerrein is tevens bereikbaar per trein, maar het bedrijventerrein ligt niet binnen loopafstand van het station en het station is niet duidelijk opgenomen in de wegenstructuur. Voor goederenvervoer speelt de spoorlijn ook een belangrijke rol, maar niet in relatie tot het bedrijventerrein Pavijen V. De interne ontsluiting van het bedrijventerrein is redelijk overzichtelijk.

De zonering van het bedrijventerrein met een hoge dichtheid en kleine bedrijven in het noordoostelijk deel en de meer extensieve bedrijvigheid in het westelijk deel zorgt voor een heldere opbouw. Deze duidelijke zonering zorgt voor een goede oriëntatie.

Deze zonering dient dan ook behouden te worden en waar nodig te worden versterkt. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de gewenste bereikbaarheid.

Bedrijven die veel vrachtverkeer aantrekken dienen zo dicht mogelijk bij de N320 en de Laan naar Parijs gesitueerd te worden.

[terug naar inhoudsopgave](#)

4 PLANUITGANGSPUNTEN EN ONTWIKKELINGEN

4.1 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten benoemd voor het op te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V'. Deze uitgangspunten zijn ontleend aan het vigerend beleid en de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied. De uitgangspunten betreffen deels uitgangspunten die direct vertaald kunnen worden in het bestemmingsplan en deels uitgangspunten die indirect invloed hebben op de opzet en inhoud van het bestemmingsplan.

4.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

- Behouden/versterken presentatie van bedrijven naar belangrijke ruimten (zichtlocaties).
- Aanbrengen uniforme groenstructuur langs de hoofdontsluitingswegen ter verbetering van de presentatie en representativiteit.
- Lege plekken met behulp van groen aan het zicht onttrekken.
- Veel aandacht voor een duurzame waterhuishouding.

4.1.2 Functionele uitgangspunten

- Behoud en versterken van de aanwezige zonering.
- Vestiging van lokale en subregionale bedrijven.
- Geen nieuwvestiging van bedrijfswoningen.
- Aandacht voor duurzaam bouwen.
- Aandacht besteden aan milieuaspecten, zoals waterhuishouding, externe veiligheid, afvalverwerking en -bewerking, geluid, wegverkeerslawaai, bodem etc.
- Aandacht voor voldoende waterberging, ook in relatie tot naastgelegen Pavijen I t/m IV.

4.2 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan Pavijen V krijgt met name een beheer karakter ten opzichte van het vigerende planologische beleid. In het bestemmingsplan zijn een aantal kavels met ontwikkelingsmogelijkheden, welke tot op heden nog niet gebruikt zijn. Voor deze kavels zijn nog geen kopers bekend ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Zodoende is het moeilijk aan te geven welke ontwikkelingen er precies plaats zullen vinden in het plangebied.

Wel is bekend dat er sprake is van ontwikkelingen op het gebied van waterhuishoudkundige aspecten. Er worden diverse maatregelen getroffen. Deze worden genoemd in paragraaf 5.9.

[terug naar inhoudsopgave](#)

5 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bedrijven in relatie tot milieuzonering

5.1.1 Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de regels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Door middel van een zonering kan worden vastgelegd waar de verschillende categorieën bedrijvigheid kunnen worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. In onderstaande tabel is aangegeven om welke afstanden het gaat:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Door het opnemen van een zonering en een Staat van Bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (grofmazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de milieuvergunning (of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder) altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

5.1.2 Milieuzonering Pavijen

In voorliggend bestemmingsplan is voor bedrijventerrein Pavijen V een zonering opgenomen. Bij het voorliggende plan gaat het om het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Als 'rustige woonwijk' is aangegeven het gebied ten noorden van de Wethouder Schoutenweg.

Er is voor gekozen dat de grootste in acht te nemen afstand tot dit omgevingstype 100 m mag bedragen. Dit houdt in dat er op het bedrijventerrein zich bedrijven kunnen vestigen uit de hindercategorieën 2, 3.1 en 3.2. De als bijlage bij de regels opgenomen Staat van inrichtingen 'rustige woonwijk' geeft de indicatieve afstand aan tot dit omgevingstype.

Voor de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein is geen redelijke planologische milieuzonering mogelijk. Voor hun milieuhygiënische bescherming wordt uitsluitend gebruik gemaakt van de toetsing via de milieuwetgeving.

De Staat van bedrijfsactiviteiten zal bij de beoordeling van de vraag of een bedrijf inpasbaar is in de omgeving, als toetsingskader dienen.

Op basis van de gemeentelijke uitgangspunten is bepaald dat bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 (in het zuidelijk deel) rechtstreeks toelaatbaar zijn in dit plangebied, voor zover deze voorkomen op de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staten van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar middels een afwijking.

Het globale kaartbeeld met indicatieve afstanden is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan vertaald in een concrete zonering, die is gebaseerd op de kadastrale ondergrond.

De zonering komt terug in twee bedrijfsbestemmingen ('Bedrijf-1' en 'Bedrijf-2'). Binnen de verschillende bestemmingen is bedrijvigheid in bepaalde categorieën toegestaan:

- Bedrijf-1: bedrijvigheid in milieucategorie 1 t/m 3.2 (indicatieve afstand maximaal 100 meter);
- Bedrijf-2: bedrijvigheid in milieucategorie 1 t/m 4.2 (indicatieve afstand maximaal 300 meter).

Hierbij geldt dat langs de noordelijke rand van Pavijen V uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 t/m 3.2 is toegestaan. Een gedeelte van de gronden met de bestemming 'Bedrijf-1' worden ook uitgesloten voor categorie 3.2 bedrijven. In de rest van het plangebied is middels de bestemming Bedrijf-2 de zwaarste bedrijvigheid (tot categorie 4.2) mogelijk gemaakt, met uitzondering van enkele percelen richting het noorden, waar deze categorie is uitgesloten.

5.1.3 Nieuwe bedrijven

Als bijlage bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staten van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van afwijking.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de ge-

wenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Uitgesloten van vestiging zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie, detailhandel, kantoren en sociaal culturele en recreatieve voorzieningen. Voorts zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

5.1.4 Bestaande bedrijven

De bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Pavijen V zijn zeer verschillend van omvang. Daarnaast loopt de mate van hinder die zij veroorzaken ook sterk uiteen. Op basis van de milieuvergunningen die voor deze bedrijven gelden, kan worden geconstateerd dat vrijwel alle bedrijven voldoen aan de afstandsnorm tot de omliggende bebouwing.

In de bijlage bij de regels zijn voor beide bedrijfsbestemmingen een bedrijvenlijst opgenomen. Hierbij is aangesloten op het bestemmingsplan Pavijen I - IV.

5.2 Kabels en leidingen, straalpaden en zendmasten

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die planologisch relevant zijn.

5.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten, zowel bij bedrijven als vanwege transport met gevaarlijke stoffen (over weg, water, spoor en door buisleidingen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water) en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In 2011 heeft de gemeenteraad van Culemborg de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is verwoord op welke wijze het belang van externe veiligheid doorwerkt in bijvoorbeeld bestemmingsplannen. Onderdeel van de beleidsvisie is ook de geactualiseerde signaleringskaart externe veiligheid waarop de bestaande risicobronnen in Culemborg en de daarbij behorende aandachtszones zijn weergegeven. Belangrijke begrippen binnen het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico(1) en het groepsrisico(2).

5.3.1 Transport van gevaarlijke stoffen

1 Het 'plaatsgebonden risico' is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat die persoon op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Voor kwetsbare objecten als woningen geldt een grenswaarde (10^{-6} ; één op een miljoen) die inhoudt dat een dergelijk object niet binnen de PR 10^{-6} contour mag zijn gelegen.

2 Het 'groepsrisico' geeft de kans weer dat een groep personen overlijdt ten gevolge van een ongeval bij een risicobron. Het groepsrisico kent geen grenswaarde maar wel een oriënterende waarde waarboven de verantwoording voor de acceptatie van het risico nadrukkelijk moet worden afgelegd.

Het plangebied ligt ruimschoots verwijderd van 2 belangrijke transportassen van gevaarlijke stoffen (de A2 en de spoorlijn Utrecht- Den Bosch) waardoor het aspect externe veiligheid vanwege deze risicobronnen niet in het plangebied speelt.

Over de provinciale weg N320 die in het zuiden aan het plangebied grenst kan sprake zijn van het vervoer van brandbare gassen in tankwagens ter bevoorrading van lpg-tankstations en propaantanks.

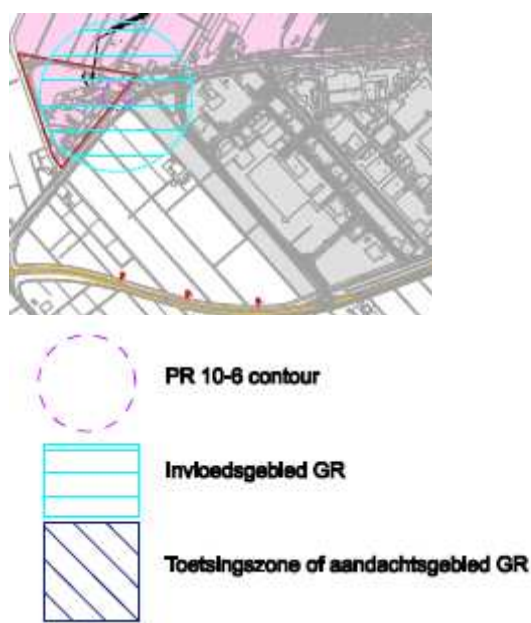
Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door de kans op relevante ongevalsscenario's op de provinciale weg en de effectafstanden van deze scenario's. Uitgaande van 244 tankwagens met brandbaar gas per jaar (inschatting volgens pilotstudie 2006) ligt de PR 10^{-6} -contour niet buiten de weg.

Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal personen dat slachtoffer kan worden van een incident. Uitgaande van een bedrijventerrein met een gemiddelde personendichtheid van 40 personen per ha (bedrijven in dagdienst) op gemiddeld 50 m van de weg levert het bestemmingsplangebied geen wezenlijke bijdrage aan het groepsrisico.

5.3.2 Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zelf zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. In de beleidsvisie is aangegeven dat de vestiging van nieuwe bedrijven met een groot extern veiligheidsrisico niet wordt toegestaan. Inrichtingen met een beperkte risicobelasting op de omgeving is onder voorwaarden wel mogelijk. De vestiging van nieuwe BEVI-bedrijven waarbij (toekomstig) woongebied ligt binnen het invloedsgebied of een (bouw)perceel van derden ligt binnen de PR 10^{-6} contour is in beginsel niet toegestaan. Hiertoe zijn in de bestemmingsplanregels voorschriften opgenomen.

In de omgeving van het plangebied ligt het recreatiepark Beaugarde. Op dit terrein is een grote propaantank aanwezig die als BEVI-inrichting wordt aangemerkt. Het invloedsgebied rond de propaantank met een inhoud van 20 m³ en de opstelplaats van de propaantankwagen raakt het noordwestelijke deel van het plangebied (zie kaartje).



5.3.3 Toets aan de normen voor het plaatsgebonden risico.

Ten behoeve van de vaststelling van het plaatsgebonden risico is door de regio Rivierenland een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd (notitie 'QRA vanwege Parc Beaugarde', 5 maart 2009, regio Rivierenland). Deze berekeningen zijn uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk Parijsch Zuid.

Uit de risicoberekeningen blijkt dat de PR10-6 contour ligt op ca. 55 meter vanaf de tankwagen. Het plangebied Pavijen V ligt niet binnen deze contour. Dit betekent dat grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden.

5.3.4 Groepsrisico

Ook de resultaten van groepsrisicoberekeningen zijn opgenomen in de notitie 'QRA vanwege Parc Beaugarde'. Berekend is dat het invloedsgebied ligt op ca. 300 meter rondom de opstelplaats van de propaantankwagen. Binnen dit gebied moet het aantal aanwezige personen worden geïnventariseerd voor het uitvoeren van groepsrisicoberekeningen.

Het aantal personen dat zich bevindt binnen het invloedsgebied bepaalt de hoogte van het groepsrisico. De hoogte van het groepsrisico wordt voornamelijk bepaald door de mensen aanwezig op het park. Een toename van het aantal personen buiten het park leidt niet tot een wezenlijke verhoging van het groepsrisico. In het kader van het beperken van het groepsrisico is een aantal maatregelen genomen.

Over deze maatregelen heeft afstemming plaatsgevonden met de regionale brandweer. Die maatregelen kunnen niet worden geborgd binnen dit bestemmingsplan maar zijn voorgeschreven in het kader van de milieuvergunning voor Parc Beaugarde.

Deze maatregelen bestaan uit:

- het plaatsen van een sprinkler boven het propaanvulpunt;
- gevelopeningen van gebouwen zoveel mogelijk van de risicobron afkeren;
- bestemmingen en of objecten specifiek bedoeld voor het verblijf van verminderd of niet-zelfredzame personen buiten het effectgebied realiseren;
- personen binnen het effectgebied van de propaantankwagen voorlichten over de risico's en hoe zij moeten handelen bij een incident;
- Het realiseren van een sirene die is aangesloten op de het landelijke sirenenetwerk centraal in het plangebied.

5.3.5 Conclusie

Alleen de propaantank op het recreatieterrein van Parc Beaugarde is relevant voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid. De normen voor het plaatsgebonden risico worden niet overschreden en daarnaast neemt het groepsrisico als gevolg van het conserverende karakter van het bestemmingsplan niet toe. Het treffen van bronmaatregelen ter beperking van het risico verbonden aan de propaantank en de opstelplaats van de propaantankwagen heeft een positief effect op de veiligheid maar kan niet in dit bestemmingsplan worden geborgd. Het actueel houden van de milieuvergunning van Parc Beaugarde is daartoe het geschikte instrument.

5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Artikel 5.16 Wm 1^{ste} lid geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het 2^{de} lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:

- Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen
- De Regeling niet in betekenende mate bijdragen
- De Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bepalen wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval als aannemelijk wordt gemaakt dat het project geen grotere toename voor stikstofdioxide en fijn stof veroorzaakt dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Als de toename groter is dan valt een project niet binnen die regeling. In de Ministeriële Regeling geldt voor een aantal categorieën van projecten een – getalsmatige – invulling van het begrip NIBM. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten. Als een project binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling NIBM valt dan is geen verdere toetsing nodig. Het project geldt automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het (financiële en administratieve) voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

De luchtkwaliteit op Pavijen V voldoet ruimschoots aan de grenswaarden zoals die voor stikstofdioxide en fijn stof gelden. De gemiddelde achtergrondconcentratie bedroeg in 2011 voor NO₂ $22,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijn stof $26,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De drukke doorgaande wegen nabij het plangebied zijn de provinciale weg N320 en de Wethouder Schoutenweg. Voor de provinciale weg N320 (de weg met de grootste verkeersintensiteit) heeft de provincie Gelderland in het kader van het provinciale inpassingsplan in 2012 een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de luchtkwaliteit. Uit dat onderzoek blijkt dat nu en in de toekomst met zekerheid voldaan wordt of gaat worden aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft verder een conserverend karakter. In het plan worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zodat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hierdoor kan een verdere toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

5.5 Relatie met de Wet geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in het Staatsblad gepubliceerd. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de Wgh is onder meer bepaald dat de geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB Lden. Op grond van de normstelling in de wet kan de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten aan de hand van een akoestisch onderzoek worden getoetst.

Op het bedrijventerrein Pavijen V zijn geen geluidgevoelige objecten aanwezig. Het bedrijventerrein zelf vormt wel een geluidbron richting de omgeving. Het geluid wordt geproduceerd door de aanwezige bedrijven (industriela-waai) en het verkeer van en naar het bedrijventerrein (wegverkeerslawaaï).

Het bedrijventerrein Pavijen V is een bestaand bedrijventerrein waarvoor eerder een bestemmingsplan is vastgesteld (d.d. 17-12-1998). Onderhavige procedure betreft een actualisering van het bestaande bestemmingplan mede in het licht van de wettelijke verplichting om op 1 juli 2013 alle ruimtelijke plannen digitaal te hebben vastgesteld. In geval van een herziening/actualisatie van een vigerend bestemmingsplan dient alleen een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd indien er nieuwe akoestische relevante situaties kunnen optreden zoals bijvoorbeeld:

- het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten/bestemmingen;
- het realiseren van nieuwe geluidproducerende objecten/bestemmingen;
- het realiseren van andere wijzigingen, waar door bijvoorbeeld de verkeerscirculatie wijzigt;
- het positief bestemmen van nieuwe ontwikkellocaties.

Voor die nieuwe situaties kan worden nagegaan of er sprake is van de ligging in de geluidzone van een weg of onderzoek plaatsvinden naar de geluidbelasting die zal optreden in de nieuwe situatie. Vervolgens dienen deze onderzoeken te worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder en op basis daarvan volgt de eventuele noodzaak tot het treffen van (geluidwerende) maatregelen.

In geval er geen akoestisch relevante wijzigingen verbonden zijn aan het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven. Immers het vigerende bestemmingsplan is onherroepelijk en akoestisch gezien treden geen wijzigingen op waardoor de bestaande (akoestische) situatie wordt bestendigd.

Onderhavige bestemmingsplanprocedure is conserverend van karakter. Via deze actualisatie worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd en ook geen nieuwe geluidbronnen toegestaan anders dan reeds in het vigerende bestemmingsplan is voorzien. Ook verandert er niets aan de verkeersstructuur op Pavijen V noch in de 'zwaarte' (de milieucategorie, onder meer een indicatie voor de te verwachten geluidbelasting) van de bedrijven die zich kunnen vestigen op Pavijen V. Verder onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

5.6 Bodem

Het gebied waarop Pavijen V is/wordt gebouwd is altijd agrarisch gebruikt. Er hebben zich geen boomgaarden in het gebied bevonden.

5.6.1 Bodemkwaliteit algemeen: Bodemkwaliteitskaart regio Rivierenland

Binnen de regio Rivierenland is in 2011 een Bodemkwaliteitskaart opgesteld (Bodemkwaliteitskaart regio Rivierenland, CSO Adviesbureau, projectcode 09K083, 12 september 2011). Deze bodemkwaliteitskaart wordt in het najaar van 2012 vastgesteld in combinatie met een nota Bodembeheer (Nota bodembeheer regio Rivierenland, CSO Adviesbureau, projectcode 09K083, 10 juli 2012).

Op grond van statistische doorrekeningen van alle beschikbare analysegegevens van bodemonsters in het gebied is Pavijen V ingedeeld in een deelgebied met bodemkwaliteit AW 2000 ("schoon").

Deze bodemkwaliteit is gebaseerd op bodemonderzoeksgegevens op onverdachte percelen. De bodemkwaliteit is niet representatief voor:

- a) Oorspronkelijke bebouwingen aan de Wethouder Schoutenweg (voornamelijk onderdeel van boerderijen: woonhuizen met bijbehorende tuinen en erven met opstallen);
- b) Gedempte sloten;
- c) In gebruik genomen bedrijfsterreinen op Pavijen V.

Voor deze locaties is aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk om de actuele bodemkwaliteit te kunnen bepalen.

Bij grondwerkzaamheden bij gedempte sloten mag zintuiglijk niet afwijkende grond normaal verwerkt worden in het gebied. Bij zintuiglijke afwijkingen moeten de adviseurs Bodem ingelicht worden. In overleg wordt dan besloten hoe het werk vervolgd kan worden. Het is niet uitgesloten dat hierbij eerst onderzoek naar het dempingsmateriaal noodzakelijk is.

5.6.2 Onderzoeken op Wethouder Schoutenweg 4 en 5

Binnen Pavijen V zijn dat de enige percelen die in 2012 nog gedeeltelijk bebouwd zijn met oorspronkelijke opstallen.

In 2007 en 2011 hebben hier verkennende en aanvullende bodemonderzoeken plaatsgevonden waarbij bij Wethouder Schoutenweg 5 langs enkele stallen puinpaden met asbest zijn aangetroffen. Bij de sloop van de stallen, in 2012, is de puinverharding met asbest door een voor asbestverwijdering gecertificeerde aannemer verwijderd.

In een aangrenzende voormalige watergang is hierbij ook dempingmateriaal met asbest aangetroffen. Ook dit materiaal is verwijderd.

5.6.3 Grondwaterkwaliteit

Het grondwater bleek in alle onderzoeken in het algemeen niet verontreinigd. Lokaal is sprake van licht verhoogde gehalten voor enkele zware metalen en/of vluchtige aromatische koolwaterstoffen.

5.6.4 Risico op aantreffen niet-gesprongen explosieven

In het zuidoostelijke deel van perceel N 3374 (achter Wethouder Schoutenweg 4) ligt een risicostrook voor het aantreffen van niet-gesprongen explosieven. Bij grondwerkzaamheden aldaar moet vooraf overleg plaatsvinden met de adviseurs Bodem.

5.6.5 Bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen

In het algemeen zullen voor bouwplannen die gerealiseerd worden op niet bebouwde percelen, die vroeger als landbouwgrond in gebruik waren, vrijstellingen voor het verrichten van bodemonderzoeken voor bouwvergunningen verleend kunnen worden.

Deze vrijstellingen gelden voor een periode van maximaal 5 jaar, en gelden niet voor de bepalingen genoemd als punten a t/m c.

5.7 Natuurwetgeving

In verband met planontwikkeling moet de zogenaamde natuurtoets worden uitgevoerd in het kader van de natuurwetgeving. Het doel hiervan is om in beeld te brengen welke (beschermde) planten- en diersoorten voorkomen in het plangebied en hoe de planontwikkeling ingrijpt op de soorten en hun leefomgeving. Alhoewel het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, is er toch voor gekozen om een verkennend onderzoek (quicksan) uit te laten voeren. Dit in verband met de aanwezigheid van nog te ontwikkelen kavels. De belangrijkste conclusies worden hieronder opgesomd:

Flora en Faunawet

- Het bestemmingsplangebied Pavijen V herbergt leefgebied van de strikt beschermde bittervoorn, kleine modderkruiper en gewone dwergvleermuis.
- De kans op verblijfplaatsen van vleermuizen is zeer klein, maar kan op voorhand niet worden uitgesloten op basis van de beschikbare gegevens. Bij sloop en renovatie van bebouwing en het rooien van bomen dient per project te worden nagegaan of nader veldonderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is.
- Bij werk aan watergangen dient per project te worden nagegaan of er een kans op effecten op bittervoorn en kleine modderkruiper is, dan wel dat schade door het nemen van maatregelen kan worden voorkomen. De slotenbeheerkaart van de gemeente kan hiervoor als uitgangspunt gebruikt worden.
- In of nabij Pavijen V liggen geen beschermde gebieden of de EHS. Plannen en projecten in Pavijen V zullen geen effecten hebben op beschermde gebieden of de EHS.

Natuurbeschermingswet 1998, EHS

- In of nabij Pavijen V liggen geen beschermde gebieden of de EHS. Plannen en projecten in Pavijen V zullen geen effecten hebben op beschermde gebieden of de EHS.

Ook wordt in het rapport een aantal aanbevelingen gedaan:

- Op basis van de huidige kennis en met inachtneming van de juiste mitigerende maatregelen wordt nader veldonderzoek naar beschermde flora, ongewervelden, amfibieën, vissen en grondgebonden zoogdieren niet noodzakelijk geacht.
- *Per project* in het bestemmingsplangebied dient door een ter zake deskundige beoordeeld te worden:
 - Wat zijn de effecten van de ingreep op (strikt) beschermde soorten?
 - Is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk?
 - Welke mitigerende en/of compenserende maatregelen zijn noodzakelijk?
- De compensatie voor heikikker in de oksel van de Laan naar Parijsch / Wethouder Schoutenweg voldoet niet. Potenties voor nieuw leefgebied van de heikikker zijn aanwezig in het zuidelijk deel van Pavijen V. Dit

vanwege de aanwezigheid van kwel en de nabijheid van actueel heikikker leefgebied.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het noordoosten van het plangebied ligt op een stroomrug. Op de archeologische beleidskaart behorende bij het 'Archeologisch Beleidsplan gemeente Culemborg' worden deze gronden (ongeveer 20% van het plangebied) aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied A' (hoge archeologische verwachting). Dit houdt in dat bij diverse vergunningtypen, zoals aanleg-, bouw- en sloopvergunningen, waarbij gronden met een bepaalde oppervlaktemaat en diepte worden geroerd, een onderzoeksverplichting rust. Deze afmetingen worden vermeld in een matrix in het archeologiebeleid. Deze zijn op hun beurt vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan in de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2, 3 en 4.

Het overige deel van het plangebied is getypeerd als 'gebied met lage archeologische verwachting'.

5.9 Waterhuishoudkundige aspecten

Voor Pavijen V zijn in het Waterplan Culemborg 2004-2014 geen directe maatregelen opgenomen.

In dit nieuwe bedrijventerrein wordt door het principe van meervoudig ruimtegebruik extra berging gecreëerd. Deze extra berging wordt benut t.b.v. Pavijen I t/m IV. Belangrijk is om de inundatievelden mede te bestemmen als waterberging. Indien dit niet het geval is heeft ook Pavijen V te maken met een bergingstekort van 1200 m³ wat in de westrand (Rietlanden) geborgen zal moeten worden vanuit Pavijen V. Hier is in het Waterplan vooralsnog niet vanuit gegaan.

In het 'Waterhuishoudings- en rioleringsplan Bedrijventerrein Pavijen V 2007' is het onderstaande uitgewerkt.

Waterhuishoudkundig concept

Uit het waterhuishoudkundig plan uit 2007 blijkt dat de gemeente in overleg met het Waterschap Rivierenland gekozen heeft voor het volgende waterhuishoudkundig concept:

- Wadi's op openbaar terrein bedoeld voor het zuiveren van afstromend hemelwater van wegen (deels als waterberging);
- Watergangen met inundatievelden bedoeld voor het bergen en afvoeren van hemelwater;
- Particuliere bergingsvoorzieningen.

Langs de Pascalweg, Bellweg, Ohmweg, Morseweg en Marconiweg is ruimte gereserveerd voor wadi's en daarnaast ligt een watergang. Het water van de wegen stroomt hier rechtstreeks in de wadi en het water van de daken stroomt rechtstreeks in de watergangen. Voor hemelwater wordt dus geen riolering aangelegd.

Wadi's op openbaar terrein

Het afstromende hemelwater van verhard oppervlak wordt primair naar wadi's afgevoerd. Het water infiltreert in de bovenste bodemlaag en wordt vertraagd afgevoerd via drainbuizen naar de watergangen. De huidige bodemopbouw

heeft een te geringe doorlatendheid. Om de benodigde infiltratiecapaciteit van de wadi's te waarborgen dient een grondverbetering tijdens de aanleg toegepast te worden. De doorlatendheid van deze grond moet minimaal 0,5 m/dag zijn. Indien gedurende een bepaalde tijd veel neerslag valt, en de beschikbare berging in de wadi's onvoldoende is, stort het water via zogenaamde "Slok-ops" over naar de drains onder wadi's. Deze drains monden uit in de watergangen.

Oppervlaktewater in Pavijen V

Het streefpeil in Pavijen V wordt 0,00 m NAP. Het streefpeil in Pavijen I-IV is 0,15 m +NAP (stuwpeil is 0,12 m +NAP) en benedenstrooms van pavijen V is het polderpeil 0,30 m –NAP a 0,50 m –NAP. Langs de meeste wegen worden watergangen aangelegd. Het deel van de A-watergang ten noorden van de N320 dat in Pavijen V ligt maakt deel uit van het plan. Aan de noordoever van de A-watergang ten noorden van de N320 worden inundatievelden aangelegd. Deze komen bij een peilstijging onder water te staan.

Hemelwater afstromend vanaf daken worden direct afgevoerd naar open water. Hierbij wordt er, op grond van waterkwalitatieve aspecten, vanuit gegaan dat er geen uitlogende bouwmaterialen zullen worden toegepast.

Particuliere bergingsvoorziening

Op een aantal locaties kan het over verhard oppervlak afstromend water naar een wadi worden afgevoerd. Dit potentieel licht verontreinigde water dient via een bodempassage naar het oppervlaktewater afgevoerd te worden. Hiervoor dient op particulier terrein een voorziening getroffen te worden.

Conclusie

Door wijzigingen in de inrichting van Pavijen V zijn de ligging en afmeting van zowel wadi's als watergangen gewijzigd. In het nieuwe plan is minder ruimte voor wadi's en meer ruimte voor watergangen aanwezig. De dwarsprofielen van de watergangen zijn in overleg met Waterschap Rivierenland gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijk ontwerp.

Waterschap Rivierenland hanteert als norm voor de afvoer uit het gebied 1,5 l/s/ha bij alle neerslag gebeurtenissen. In het oude waterhuishoudingsplan is echter uitgegaan van een afvoernorm gedifferentieerd aan de herhalingsstijd van de gebeurtenis.

De waterbalans van de nieuwe inrichting is doorgerekend. De peilsteigingen voldoen zowel bij de nieuwe als de oude afvoernormen aan de vastgestelde normen voor peilstijgingen in pavijen V.

Gemeente Culemborg en Waterschap Rivierenland zijn overeengekomen uit te gaan van het bergingsoverschot berekend met de nieuwe afvoernorm van 1,5 l/s/ha. Het bergingsoverschot hierbij is 743 m³ (bij T = 10).

[terug naar inhoudsopgave](#)

6 HET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op het bedrijventerrein Pavijen V.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

6.2.1 Bedrijf - 1

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de categorieën 1 tot en met 3 zoals genoemd in de in de verschillende Staten van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de planregels). Categorie 3.2 is uitgesloten in het noordelijke deel van het plangebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – categorie 3.2'. Dit in verband met de milieuzoneringen die gepaard gaan met de bedrijfsdoeleinden in categorie 3.2, en de nabijheid van woningen ten noorden van het plangebied. Op deze wijze worden de vastgestelde milieuzoneringen gerespecteerd.

Binnen deze bestemming is tevens grootschalige detailhandel in auto's, boten en caravans en productiegebonden detailhandel toegestaan. Ook opslag, uitstalling en kantoordoeleinden ten dienste van de bedrijven, wat inhoudt dat deze drie aspecten ondergeschikt dienen te zijn aan de bedrijfsvoering. Zowel qua activiteit als qua gebruikte oppervlakte van de bedrijfsgronden.

Voorzieningen ten behoeve van verkeer, parkeren, groen en water zijn tevens toegestaan.

Binnen de bestemming zijn burgemeester en wethouders bevoegd onthef-
fing te verlenen voor bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staat van Be-
drijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed
op de omgeving gelijk te stellen is met de in de doeleindenomschrijving toe-
gelaten milieucategorieën.

Er zijn globale bouwvlakken opgenomen. Voor elk bouwvlak geldt een
maximaal bebouwingspercentage. Deze zijn aangegeven op de verbeelding
middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.
Ook worden er eisen gesteld aan de minimale afstanden van bebouwing tot
de perceelsgrenzen. Voor de gehele bestemming geldt een bouwhoogte van
20 m.

6.2.3 Bedrijf - 2

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoelein-
den in de categorieën 1 tot en met 4 zoals genoemd in de in de verschillen-
de Staten van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de planregels). Categorie 4.2
is uitgesloten in het noordelijke deel van de bestemmingvlakken ter plaatse
van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – categorie 4.2'.
Dit in verband met de milieuzoneringen die gepaard gaan met de bedrijfs-
doeleinden in categorie 4.2, en de nabijheid van woningen ten noorden van
het plangebied. Op deze wijze worden de vastgestelde milieuzoneringen ge-
respecteerd.

Binnen deze bestemming is grootschalige detailhandel in auto's, boten en
caravans en productiegebonden detailhandel toegestaan. Ook opslag, uit-
stalling en kantoordoeleinden ten dienste van de bedrijven, wat inhoudt dat
deze drie aspecten ondergeschikt dienen te zijn aan de bedrijfsvoering. Zo-
wel qua activiteit als qua gebruikte oppervlakte van de bedrijfsgroonden.

Voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, verkeer, parkeren, groen en
water zijn tevens toegestaan.

Binnen de bestemming zijn burgemeester en wethouders bevoegd onthef-
fing te verlenen voor bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staat van Be-
drijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed
op de omgeving gelijk te stellen is met de in de doeleindenomschrijving toe-
gelaten milieucategorieën.

Er zijn grote bouwvlakken opgenomen. Voor elk bouwvlak geldt een maxi-
maal bebouwingspercentage. Deze zijn aangegeven op de verbeelding mid-
dels de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage'. Ook
worden er eisen gesteld aan de minimale afstanden van bebouwing tot de
perceelsgrenzen. Voor de gehele bestemming geldt een bouwhoogte van 20
m.

6.2.4 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, nutsvoorzie-
ningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstobjecten en voorzienin-
gen voor langzaam verkeer.

Binnen de bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoor-
zieningen worden opgericht met een maximaal oppervlak van 25 m² en
hoogte van 4 m.

6.2.7 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstobjecten, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht met een maximaal oppervlak van 25 m² en hoogte van 4 m.

6.2.8 Water

De tot 'Water' bestemde gronden zijn bedoeld voor water en waterhuishoudkundige doeleinden. Alle 'A – watergangen' in het pangebied hebben de enkelbestemming 'Water' toegewezen gekregen. Deze watergangen worden namelijk door het Waterschap Rivierland onderhouden en het is dan ook van belang dat deze alleen bestemd zijn voor water. Ook is er rekening gehouden met de ruimte langs het water dat benodigd is voor de onderhoudswerkzaamheden.

6.2.9 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de Archeologische monumentenkaart- terreinen en oude woongronden. Hierbij gelden stringente bepalingen wat betreft de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,3 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 100 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden. Alvorens een bouwvergunning af te geven kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel alsmede een sloopvergunningstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewerking en de aanleg van verhardingen en leidingen en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

6.2.10 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden op de stroomruggen. Hierbij gelden stringente bepalingen wat betreft de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,3 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 500 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden. Alvorens een bouwvergunning af te geven kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel alsmede een sloopvergunningstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewerking en de aanleg van verhardingen en leidingen en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

6.2.11 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van gebieden met middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Hierbij gelden beperkingen ten dienste van de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,5 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 1.000 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering

over effecten op de archeologische waarden. Alvorens een bouwvergunning af te geven kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel alsmede een sloopvergunningstelsel dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewerking en de aanleg van verhardingen en leidingen en/ of ongewenste sloop plaatsvindt.

[terug naar inhoudsopgave](#)

7 PROCEDURES

7.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' heeft conform de gemeentelijke inspraakprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 17 januari 2013 in het stadskantoor aan de Ridderstraat 250. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. In deze periode is 1 inspraakreactie ontvangen. De reactie en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' heeft conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar betreffende personen en instanties. De reacties en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg. Enkele reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

7.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen en heeft vanaf 28 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het plan.

7.3 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Voorkomen moet worden, dat er (uitgebreide/gedetailleerde) regelgeving ontstaat, waarvan de noodzaak tot handhaving niet wordt onderschreven. Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is handhavingsbeleid opgesteld. Het beleid is vastgelegd in twee nota's:

- de nota 'Integrale Handhaving gemeente Culemborg 2005-2009';
- de nota 'Handhavingsbeleid Bouwregelgeving en Ruimtelijke Ordening, juni 2005'.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn planregels opgenomen, die zijn op te splitsen in bebouwings- en gebruiksplanregels.

In de bebouwingsplanregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan

kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksplanregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksplanregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de planregels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar planregels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze planregels naleven.

[terug naar inhoudsopgave](#)