

Nota van beantwoording zienswijzen
“Ontwerpbestemmingsplan Spoorzone”



Culemborg

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
"Spoorzone"

Inhoudsopgave

1. De procedure.....	4
2. Ontvankelijkheid	5
3. Beantwoording zienswijzen	6
Zienswijze 1	6
Zienswijze 2	9
Zienswijze 3	13
Zienswijze 4	21
Zienswijze 5	24
Zienswijze 6	26
4. Vooroverleg.....	29
Waterschap Rivierenland	29
NS Stations	29
Vitens	30
Gasunie	31
5. Inhoud zienswijzen.....	32

1. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Spoorzone" (NL.IMRO.0216.BPSpoorzone-ON01) heeft met ingang van 15 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het stadskantoor. Tevens is de mogelijkheid geboden dit ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website www.culemborg.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Culemborg.

De terinzagelegging is op 14 mei 2014 bekendgemaakt in de Staatscourant en Culemborgse Courant.

Vervolg procedure

Het bestemmingsplan "Spoorzone Culemborg" is eerder, op 10 juni 2015, door de gemeenteraad van Culemborg vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 3 februari 2016 uitspraak gedaan. Een deel van het beroep is niet-ontvankelijk verklaard. De overige delen van het beroep zijn gegrond verklaard. Het besluit van de gemeenteraad van 10 juni 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Spoorzone" is door de Afdeling vernietigd. Enerzijds wegens strijd met de samenhang Crisis- en herstelwet en het tranchebesluit Crisis- en herstelwet en anderzijds wegens strijd met het ontbreken van onvoldoende motivering wat de actuele regionale behoefte is.

De gebreken die de Afdeling Bestuursrechtspraak heeft geconstateerd in het op 10 juni 2015 vastgestelde plan zijn hersteld.

Het bestemmingsplan "Spoorzone Culemborg" kan op basis hiervan opnieuw worden vastgesteld. Er is geen wezenlijk ander bestemmingsplan of wijzigingen anders dan van ondergeschikte aard, ten opzichte van het plan dat in 2015 is vastgesteld.

Daarom is afgezien van het opnieuw toepassing geven aan Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan).

In het kader van dit nieuwe vaststellingsbesluit dient opnieuw een besluit te worden genomen over de ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone uit 2014.

2. Ontvankelijkheid

Er zijn in totaal zes zienswijzen ingediend en vier reacties van vooroverleg partners.

In deze nota wordt een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Spoorzone" NL.IMRO.BPSpoorzone-ON01 De ingediende zienswijzen worden op inkomstdatum, achtereenvolgens beantwoord.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Naam	Inkomstdatum	Kenmerk
Zienswijze 1	6 juni 2014	1209946/ 18957
Zienswijze 2	23 juni 2014	1209946/ 19140
Zienswijze 3	25 juni 2014	1209946/ 19161
Zienswijze 4	24 juni 2014	1209946/ 19162
Zienswijze 5	25 juni 2014	1209946/ 19 190
Zienswijze 6	26 juni 2014	1209946/ 19201
vooroverleg		
Waterschap Rivierenland	4 juni 2014	1209946/ 18843
NS Stations	6 juni 2014	1209946/18903
Vitens	11 juni 2014	1209946/ 18964
Gasunie	26 juni 2014	1209946/ 19210

3. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

Reclamant bedankt het college voor de beantwoording van zijn inspraakreactie. Zijn zienswijze heeft in hoofdzaak betrekking op de financiën en de verbindingen tussen de pleinen.

Reclamant constateert dat uit de voornoemde stukken uit 2010 en 2011 blijkt dat de ontwikkelaar alle kosten van de openbare ruimte voor zijn rekening zou nemen. Uit de nota van beantwoording inspraakreactie blijkt dat de gemeente nu wel een gedeelte betaald. Reclamant heeft hier de volgende vragen over:

1. wat is de investering voor de gemeente met betrekking tot de openbare ruimte?
2. is het in 2011 genoemde “Fonds Bovenwijks” hetzelfde als het in 2014 genoemde “Fonds stadsuitleg”? Als dit niet zo is, dan vraagt reclamant om een nadere toelichting.

Reclamant constateert dat uit de voornoemde stukken uit 2010 en 2011 blijkt dat de gemeentelijke plan- en begeleidingskosten zal vergoeden. Nu de gemeente wel een deel betaald van de kosten voor de openbare ruimte heeft reclamant de volgende vragen:

3. blijft de afspraak, dat de ontwikkelaar de gemeentelijke plan- en begeleidingskosten zal vergoeden, gehandhaafd? of gaat de gemeente daar nu ook een deel van betalen?
4. indien het antwoord op vraag 3 ja is, wat zijn dan de totaal geraamde kosten voor de gemeente?

De extra aan te leggen langzaamverkeerstunnel komt tot stand als hiervoor dekking wordt gevonden. Reclamant stelt dat het gaat om een miljoenenproject en dat de tunnel van essentieel belang is in de gemeentelijke visie. Deze visie staat beschreven in het stedenbouwkundige plan dat verwoord is in het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 2.2.2.

Reclamant stelt vast dat op pagina 15 van de nota van beantwoording zienswijzen een voorbehoud is opgenomen over de doorbraak van de huidige stationstunnel. Dit voorbehoud is “bij gebleken haalbaarheid”.

Reclamant stelt dat als er geen dekking wordt gevonden voor de langzaamverkeerstunnel de huidige stationstunnel de enige korte verbindingroute is tussen de beide pleinen. De stationstunnel is onderdeel van de OVCP en naar verwachting wordt de passage alleen nog maar mogelijk met een OV-kaart of ticket. Daarnaast speelt ook nog het vloerniveauverschil van de huidige stationstunnel ten opzichte van het plein een rol.

Reclamant stelt hierover de volgende vragen:

5. wat bedoelt de gemeente met “bij gebleken haalbaarheid”? is dit de technische- financiële haalbaarheid? Of anderszins?
6. kunt u aangeven op welke wijze de passages in de doorgetrokken stationstunnel gaan plaatsvinden zolang de langzaamverkeerstunnel niet is gerealiseerd?
7. wordt de doorgetrokken stationstunnel op het vloerniveau van de pleinen gebracht?
8. in welke richting wordt gedacht bij het vinden van dekking voor de langzaamverkeerstunnel?

In de nota van beantwoording (blz 15) staat “Al met al is de grondexploitatie Spoorzone budget neutraal, conform kaders van de gemeenteraad. De grondexploitatie is door de raad vastgesteld op 23 juni 2011”. Reclamant stelt dat er in 2014 op het punt van kostenverdeling wordt afgeweken van de in 2011 door de gemeenteraad vastgestelde kaders.

Reclamant vraagt:

9. op welke wijze en wanneer dit in de gemeenteraad wordt behandeld?

Reclamant stelt tenslotte dat het ontwerpbestemmingsplan summier is over de financiën. Reclamant stelt de vraag:

10. Wanneer en op welke wijze de gemeente informatie verschaft, zodat ook voor de burgers van Culemborg op transparante wijze de financiën van dit project zichtbaar wordt gemaakt?

Antwoord gemeente

De raad heeft in 2010 als uitgangspunt voor de ontwikkeling vastgesteld dat de ontwikkelaar de kosten voor de openbare ruimte voor haar rekening neemt. Met dat uitgangspunt is een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar In den Eng. De ontwikkelaar betaalt in deze overeenkomst dat deel van de openbare ruimte dat vanuit het opzicht van toerekenbaarheid, proportionaliteit en causaliteit aan hem is toe te rekenen. Tevens draagt de ontwikkelaar bij aan de uitbreiding van de P&R voorziening, die van algemeen belang is. Daar waar dit niet is toe te rekenen, betreft het gedeelte dat ‘van algemeen belang’ is. De gemeente draagt daarvan een deel bij vanuit het Fonds Stadsuitleg (ook wel genoemd Fonds Bovenwijks). Dit fonds is bedoeld om te investeren in infrastructuur die projecten overstijgt en stadsbreed van belang is. De netto bijdrage bedraagt € 200.000.

De ontwikkelaar draagt de gemeentelijke plan en begeleidingskosten. Hierover is een vaste prijs afgesproken met de ontwikkelaar. Het risico van overschrijding ligt daarmee bij de gemeente.

Het is van belang onderscheid te maken tussen de doorbraak van de huidige stationstunnel (onderdeel van de financiële afspraken met ontwikkelaar, uit te voeren onder gemeentelijke regie) en een nieuwe langzaamverkeerstunnel (geen onderdeel van de financiële afspraken met ontwikkelaar).

1. Beide tunnelprojecten kennen het voorbehoud van haalbaarheid. Voor de doorbraak van de huidige reizigerstunnel betekent het dat het ontwerp verder uitgedetailleerd dient te worden, waarbij de financiële en fysieke haalbaarheid dient te worden aangetoond. Voor de nieuwe langzaamverkeerstunnel betekent dit dat hij onderdeel is van een brede afweging van ingrepen in de infrastructuur rondom de Spoorzone. De afweging of de investering in een nieuwe langzaamverkeerstunnel de beste is, of alternatieven beter werken, wordt momenteel uitgevoerd middels twee openbare Ateliers Bereikbaarheid Spoorzone (15 juli 2014 en 3 november 2014).

2. Passage gebeurt zoals aangegeven door NS in het document 'Niet met de trein', en staat op de site van de gemeente Culemborg onder 'wonen en leven' / 'bouwplannen en projecten' / 'Spoorzone' onder tabblad 'Atelier' als download. Zie ook de link:
<http://www.culemborg.nl/DownloadFile.aspx?fileId=ca2ed060-cbe7-4a60-b815-f4212fba7fa6&fileType=Content>
3. De doorgetrokken stationstunnel zal zo worden ontworpen dat ze op een goede manier de maaiveldhoogte van de Parallelweg West verbindt met de hoogte van de stationstunnel. Doel is om het hoogteverschil voor alle doelgroepen overbrugbaar te maken, bijvoorbeeld met een hellingbaan.
4. De Provincie Gelderland heeft € 1,8 miljoen subsidie gereserveerd voor de gemeente Culemborg ten behoeve van de bereikbaarheid van de Spoorzone. Dat geld kan ingezet worden voor infrastructuurprojecten gerelateerd aan de Spoorzone. Momenteel speelt de afweging op welke manier dit geld ze effectief mogelijk ingezet kan worden. Zie verder beantwoording onder a.

De kaders van budget neutraliteit zijn op 1 juli 2010 door de raad vastgesteld. De grondexploitatie met daarin alle financiële afspraken – inclusief de door reclamant gesuggereerde afwijking – is op 23 juni 2011 door de raad geaccordeerd. Behandeling en besluitvorming heeft in 2011 plaatsgevonden.

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure volstaat de opgenomen paragraaf over financiën. Verdere financiële toelichting – voor zover openbaar – is op 23 juni 2011 in de raad gebeurd, bij vaststelling van de grondexploitatie Spoorzone West. De gedetailleerde grondexploitatie Spoorzone West (bijlage 5 bij het raadsbesluit van 23 juni 2011) is geheim vanwege gevoeligheid ten aanzien van onderhandelingen en aanbestedingen. Geheimhouding is door de gemeenteraad bekrachtigd.

Deze zienswijze leidt tot de verduidelijking van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Reclamant heeft een zienswijze ingediend namens de Verenigde Ondernemers Culemborg (Hierna VOC). De VOC kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone in verband met een ontvricting van de detailhandelsstructuur in de gemeente Culemborg. Met en name in de binnenstad welke uw raad zo graag bruisend wil laten zijn.

Dit bezwaar volgt een eerder schriftelijk kenbaar gemaakt bezwaarschrift op dat in samenwerking met de Winkeliersvereniging Chopinplein, Winkeliersvereniging Parijsch en de Kamer van Koophandel Midden- Nederland tot stand is gekomen. Dit bezwaarschrift is als inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan Spoorzone.

1. De VOC is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone zal leiden tot een ontvricting van de detailhandelsstructuur. De VOC verwijst naar de Nota Ruimte (Kamerstukken II 2004/5 29435, nr154,p.91) waarin staat dat provincies en gemeenten verantwoordelijk zijn voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod voor bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt is dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden. De VOC stelt dat de overheid verantwoordelijk is voor een voldoende en gevarieerd aanbod van detailhandel en dient te waken voor duurzame ontvricting van de detailhandelsstructuur.

2. De VOC stelt dat de omschrijving van paragraaf 2.2.3 Bebouwing, dusdanig ruim is waardoor er een 4^e winkelcentrum kan ontstaan. Het begrip stationsgerelateerde detailhandel kan zeer ruim worden geïnterpreteerd. Naar mening van de VOC biedt grootschalige detailhandel de mogelijkheid tot bijvoorbeeld de vestiging van een warenhuis omdat het begrip grootschalig staat voor het aantal vierkante meters.

3. De VOC stelt dat het uitplaatsen van de tweede supermarkt uit de binnenstad grote consequenties heeft voor de bestaande detailhandel in de binnenstad. De VOC refereert naar een onderzoek dat uitgevoerd is door Droogh, Trommelen en Partners van januari 2011. In dit onderzoek wordt het volgende aangetoond:

1. Gemiddeld 65% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnenloopt tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.

2. In centra waar de supermarkt een direct ruimtelijke relatie heeft met het overige winkelaanbod (op zeer korte afstand (tot 50 meter) en entree in het zicht) het combinatiebezoek door supermarktklanten (73%) beduidend hoger ligt dan in centra waar de supermarkt op afstand en/of buiten het zicht ligt (49%).

3. Gemiddeld combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten (75%) beduiden hoger ligt dan bij klanten van discountsupermarkten (40%).

4. De omvang van de supermarkt geen invloed heeft op het aandeel (%) supermarktklanten dat één of meer andere winkels binnenloopt tijdens hetzelfde bezoek.

De VOC is van mening dat de AH gerekend mag worden tot: "servicesupermarkt".

4. Onder verwijzing naar het NSI rapport (2009003NSI notitie Culemborg AH locatie v2) geeft de VOC aan dat één op de vijf bezoekers van een supermarkt tevens een bezoek brengt aan de binnenstad. Dit geldt met name voor de AH die met de omvang van de vestiging in Culemborg uit gegaan mag worden van 25000 bezoekers per week. Het verlies van een AH in de binnenstad zal een forse aderlating zijn voor de winkels in de binnenstad. De VOC geeft aan dat één van, de in de voornoemde rapporten beschreven non-food trekkers, zich inmiddels op de markt gevestigd heeft waardoor het aanbod van non-food trekkers kleiner is geworden. Bovendien zal een non-food trekker als gevolg van de lage bezoek frequentie nooit de mate van combinatiebezoek kunnen genereren.

5. De VOC vindt het voorgestelde wijzigingsplan Binnenstad voor de AH locatie in de Boerenstraat curieus. De VOC stelt dat dit een belemmering vormt voor een snelle invulling van een nieuwe trekker voor de binnenstad. Bovendien stelt de VOC dat deze voorgestelde wijziging slechts ten faveure is van een bepaalde onderneming en belemmert de vrije markt economie.

Antwoord gemeente

Ad 1: duurzame ontwrichting van detailhandelsstructuur

In reactienota op inspraakreacties is geantwoord: “Eventuele verschuiving van het marktaandeel van Winkelcentrum Parijsch naar een supermarkt in de Spoorzone is onderdeel van reguliere marktwerking. Het voorgenomen plan zal niet leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de gemeente Culemborg en het ondernemersklimaat in de dagelijkse sector. Er blijft voldoende aanbod en variatie in de dagelijkse sector op acceptabele afstand van de (Culemborgse) consument bestaan.”

Het betreft de verplaatsing (met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding van het aantal m²) van 1 van de huidige 5 supermarkten. Het voorzieningenniveau voor de inwoners van Culemborg en met name de bewoners van de binnenstad blijft behouden. Het vertrek van de AH-vestiging op de locatie aan de Boerenstraat zal naar verwachting geen langdurige leegstand tot gevolg hebben. De gemeente en Ahold spannen zich in om een publiekstrekker (in de non-food sector) in het pand te vestigen. Het pand heeft in het bestemmingsplan Binnenstad de bestemming Centrum-1. Deze bestemming biedt voldoende ruimte om invulling te geven aan andere functies en het pand te herontwikkelen. Aan de rand van het kerngebied van de binnenstad bevinden zich nog 2 supermarkten , waaronder de EMTE en Aldi. Er is geen sprake van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau van de binnenstad. Het op korte afstand doen van de dagelijkse boodschappen blijft mogelijk voor de bewoners van de binnenstad.

Ad 2: Voor het begrip ‘grootschalige detailhandel’ is één-op-één aangesloten bij het bestemmingsplan Pavijen I-IV, het aangrenzend bedrijventerrein. De definities in de bestemmingsplannen zijn – na aanpassing van de definitie in het Ontwerpbestemmingsplan Spoorzone naar aanleiding van inspraakreactie van reclamant – gelijkloidend. Met de mogelijkheid voor vestigen van grootschalige detailhandel, een supermarkt en stationsgerelateerde detailhandel, is de gemeente van mening dat geen 4^e winkelcentrum ontstaat. Het is niet wenselijk als deze vorm van detailhandel verspreidt over de gemeente komt te liggen. Het concentreren van de grootschalige detailhandel leidt tot een betere marktpositie voor deze winkels.

Het college wijst reclamant daarbij op het feit dat andere vormen van detailhandel dan kleinschalige detailhandel, grootschalige detailhandel en een supermarkt ingevolge de gebruiksregels (paragraaf 5.4.5.) als strijdig gebruik worden aangemerkt en dus niet zijn toegestaan. In de regels, paragraaf 5.4.5 'Strijdig gebruik', staat vermeld:

"Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: a. detailhandelsactiviteiten behoudens stationsgerelateerde detailhandel, grootschalige detailhandel en één supermarkt".

Door de ontwikkeling van de Spoorzone krijgt het gebied een kans om werken, transferium en recreatie te combineren met door de goede bereikbaarheid met de binnenstad. Een vergelijkbare omgeving is er niet in de regio waardoor er een unieke kans voorhanden ligt.

Er ontstaat een omgeving die niet concurrerend is met de binnenstad. Winkelcentrum Parijsch en Winkelcentrum Chopinplein hebben vanwege het andere karakter van de winkels die zich daar mogen vestigen een ander ondernemersklimaat.

In de detailhandelsstructuur in Culemborg wordt onderscheid gemaakt tussen het centrum(gebied) en 2 wijkwinkelcentra. Met de uitplaatsing (feitelijk verplaatsing) van de AH wordt niet beoogd een wijkwinkelcentrum te creëren. Het betreft slechts een verplaatsing van een bestaande supermarkt. De beoogde locatie ligt zeer centraal in Culemborg en is daarnaast op een acceptabele afstand van lokale consumenten gelegen..

Ad 3 en 4 :

De door reclamanten genoemde uitkomsten van dit rapport wijken in essentie niet af van het rapport van NSI en de Notitie verkennende analyse mogelijkheden AH-locatie.

In het genoemde rapport van NSI (dd. 2 juli 2009) is onderzoek gedaan naar de trekkracht van de Albert Heijn voor de binnenstad en naar alternatieve trekkers in de non-food sector. NSI concludeert het volgende:

"In Culemborg is sprake van combinatiebezoek tussen de huidige AH-supermarkt en de binnenstad. Uit onderzoek is gebleken dat een supermarkt een positief effect heeft op de trekkracht van een centrum. Dit geldt ook voor een non-food trekker, die past in het centrum. De overweging om een trekker in de non-food sector toe te staan is dan ook reëel en kan een aanvulling betekenen voor het winkelbestand in het centrum. Er zijn voor de non-food diverse mogelijkheden voor invulling, afhankelijk van de voorkeur voor: verplaatsen huidig (kleinschalig) formuleaanbod uit het centrum, vrijkomende ruimte in te vullen door kleinschalige zelfstandige ondernemers; of nieuwvestiging formules."

Het college heeft afspraken gemaakt met Ahold (eigenaar van het pand van Albert Heijn aan de Boerenstraat) om een goede invulling te krijgen van het achterblijvende pand. Uitgangspunt is hierbij invulling met één of meerdere non-food trekkers voor de binnenstad. Het college wijst reclamant er op dat bezoekfrequentie niet de enige criterium is voor de mate van combinatiebezoek. Non-food trekkers kunnen met minder bezoekers per vierkante meter dan een supermarkt, toch effectief combinatiebezoek genereren omdat ze beter passen in de patroon '(recreatief) winkelen' dan het 'boodschappen doen' dat bij een supermarkt gebeurt.

Ad 5: Het voorgestelde wijzigingsplan voor de locatie van de huidige Albert Heijn geeft uitvoering aan het raadsbesluit (dd. 17 februari 2010) ten aanzien van de verdeling van vierkante meters food winkelruimte in Culemborg. Als de bestemming niet wordt gewijzigd blijft de mogelijkheid bestaan om een nieuwe supermarkt te vestigen op deze locatie. De Albert Heijn heeft aangegeven om naar de Spoorzone te willen verhuizen in combinatie met een beperkte vergroting van de verkoopvloeroppervlakte. Uit onderzoek blijkt dat deze marktruimte er is.

Met Ahold zijn afspraken vastgelegd over de invulling van de locatie Boerenstraat na het vertrek van de AH-supermarkt naar de spoorzone. In de huidige AH-vestiging zal geen nieuwe supermarkt worden gevestigd. Ahold en gemeente spannen zich in om een publiekstrekker in het pand Boerenstraat te vestigen. De herziening van het bestemmingsplan Binnenstad bestaat hierin dat de bestemming Centrum-1 worden gehandhaafd, maar dat de vestiging van een supermarkt wordt uitgesloten.

Zodra de verplaatsing van de AH-supermarkt naar de stationslocatie zeker is gesteld cq het onherroepelijk zijn van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe supermarkt, zal de gemeente de beoogde bestemmingsplanherziening voor de locatie Boerenstraat in procedure brengen. In het kader van deze procedure is het indienen van zienswijzen mogelijk.

Met de uitbreiding van de detailhandelsstructuur is reeds een aanvang gemaakt. De uitbreiding van het winkelcentrum Chopinplein is in uitvoering. De omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het winkelcentrum Parijsch is verleend en onherroepelijk. Ook aan deze uitvoering is een begin gemaakt. Met de verplaatsing van de AH-supermarkt naar de stationslocatie vindt de laatste fase en afronding van het raadsbesluit van de detailhandelsvisie een aanvang.

Deze zienswijze leidt niet tot de wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting

1. Bosselaar en Strengers advocaten (hierna reclamant) heeft een zienswijze ingediend namens de Combinatie Investeringsgroep Vastgoed B.V., De Waal Beheer O.G. Utrecht B.V., en zijn bouwbedrijf De Waal Utrecht B.V. (hierna De Waal).
2. Reclamant merkt op dat De Waal eigenaar is van de gronden en opstallen gelegen aan de oostzijde van het plangebied. De gronden liggen op het hoger gelegen spoorlijnniveau. In een inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan is door De Waal aangegeven dat het gedeelte van het bestemmingsplan aan de oostzijde van het spoor ingericht dient te worden met de door hem voorgestane ontwikkeling. Dit op basis van in het verleden gevoerde gesprekken met de gemeente.
- 3 /4 Reclamant stelt dat het bij de gemeente bekend is dat De Waal sinds 1997 actief bezig is met de ontwikkeling van de locatie Stationsweg 7 te Culemborg. (de voormalige “Gelderlandfabriek”) De Waal heeft sinds het jaar 2006/ 2007 intensief overleg en onderhandelingen gevoerd met de gemeente over een concrete invulling van het gebied. De Waal heeft tijdens deze periode schriftelijk aangegeven om de functies onderwijs, kantoorruimten, detailhandel en/of gemengde dienstverlening mogelijk te maken. Op verzoek van de gemeente is daar restauratie van de locomotievenloods tot restaurant aan toegevoegd. Reclamant geeft aan dat door de stedenbouwkundige van de gemeente Culemborg is aangegeven dat dit uitgangspunt in de nabije toekomst hier goed zou kunnen passen, mits het programma en de context op elkaar worden aangesloten. Ook de Welstandscommissie heeft positief gereageerd op het ontwikkelingsplan. In juni 2008 is vervolgens een aanvraag om bouwvergunning ingediend.
- 5 /6 Reclamant stelt dat, voorafgaande de indiening van de aanvraag, er geen enkele reden was om aan te nemen dat de gemeente niet zou meewerken aan de ontwikkeling van De Waal en stelt dat er een impasse is ontstaan. Gedurende de bemiddeling verstrekt de gemeente een concept exploitatieovereenkomst. Hierin is vastgelegd dat de partijen zijn overeengekomen dat de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van het bouwplan van De Waal. Ook wordt vermeld dat het project Spoorzone stedenbouwkundig en architectonisch afgestemd zal moeten worden op het bouwplan van De Waal.
- 7 Reclamant beweert dat de gemeente, gedurende het bemiddelingstraject, een andere weg in slaat en de stekker uit de toegezegde medewerking trekt. De gemeente geeft te kennen dat het bouwplan op de locatie niet wenselijk is en dat het plan onvoldoende aansluiten bij het toekomstige beeldkwaliteitsplan voor het gehele stationsgebied. Reclamant stelt dat de gemeente hierdoor 180 graden draait. Reclamant en De Waal hebben zich nogmaals tot de gemeente gewend en er worden afspraken gemaakt over de verdere gang van zaken in het project Spoorzone welke schriftelijk door de gemeente zijn bevestigd.
- 8 Het bouwplan van De Waal zou als uitgangspunt worden genomen voor het (ontwerp) stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan dat door Inbo (in opdracht van In den Eng en NS poort) het spoorzone gebied is opgesteld. Volgens reclamant zou Inbo zorgdragen voor de juiste inpassing van de ontwikkeling van De Waal.

- 9 /10. De Waal heeft moeten constateren dat er geen concrete uitvoering werd gegeven aan de gemaakte afspraken. Hij geeft aan niet betrokken te zijn bij het opstellen van het stedenbouwkundige- beeldkwaliteitsplan voor de Spoorzone en heeft hier feitelijk geen inhoudelijke invloed op kunnen uitoefenen. De gemeente verleent geen medewerking aan de door zijn cliënt beoogde retail- winkelfunctie van 1400m² foodretail. Duidelijk wordt dat de gemeente alleen het initiatief van In den Eng en NS Poort wenst te faciliteren. En zich daarom op het standpunt stelt dat er maar één mogelijke locatie voor een supermarkten stationsgebonden retail (totaal maar liefst 2800 m²) aan de westzijde van het station.
11. De Waal heeft haar ontwikkeling naar retail- winkelruimte in 2007 kenbaar gemaakt aan de gemeente. Door de gemeente is nooit aangegeven dat dit niet zou passen binnen het gemeentelijk beleid en dat hieraan geen medewerking verleend zou worden.
12. Reclamant is van mening dat de gemeente zich op het standpunt stelt dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel zou zijn gewijzigd na de vaststelling van de 'Toekomstvisie detailhandel Culemborg'. Als dit werkelijk het geval is, dan had de gemeente de documenten waaruit dit gewijzigde beleid blijkt en ook de onderzoeken waarop het gestelde gewijzigde beleid is gebaseerd aan De Waal dienen te verstrekken. Daarnaast hadden de beleidsstukken en onderliggende rapporten gelijk met de ter visie legging van onderhavig ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd moeten worden.
13. de door De Waal beoogde ontwikkeling bevat 1400m² foodretail. Uit het gemeentelijk beleid volgt dat hiervoor juist mogelijkheden zijn in het kader van verplaatsing van een supermarkt en uitbreiding. Daarnaast zijn de gronden van dicht tegen de binnenstad aan gelegen, de locatie is vanuit verkeerskundig oogpunt goed bereikbaar en biedt voldoende parkeer gelegenheid. Reclamant kan de gemeente dan ook niet volgen in de stellingname dat er geen draagvlak zou zijn voor retail in het algemeen.
14. Reclamant stelt dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld ten opzichte van De Waal door niet langer mee te werken aan de beoogde ontwikkeling. De gemeente heeft de beoogde ontwikkeling niet opgenomen in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Een ontwikkeling met dezelfde invulling zoals wordt echter wel mogelijk gemaakt aan de westzijde van het plangebied. De gemeente heeft zonder De Waal te hebben ingelicht meegewerkt aan een rechtstreeks concurrerende ontwikkeling op nagenoeg de zelfde locatie. De door de Waal voorgestane ontwikkeling wordt afgewezen waardoor er financieel economisch geen goed plan meer mogelijk is.
- 15-17. Reclamant stelt dat de handelswijze van de gemeente niet alleen te kort schiet in de concrete toezeggingen die gemaakt zijn maar ook in strijd handelt met de betamelijkheid die zij in het maatschappelijk verkeer, in zijn algemeenheid, in acht dient te nemen. Als overheidsorgaan in relatie met een bestuurder in het bijzonder. De Waal lijdt aanzienlijke financiële schade door de voorgenomen ontwikkeling.

18. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat bij nieuwe stedelijke voorzieningen de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden bestegen. De Waal is van oordeel dat de beoogde stedelijke voorzieningen aan de westzijde van het spoor niet voldoet aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Planologische versnippering en leegstand worden immers niet voorkomen, wat wel vereist is.
19. Reclamant stelt dat de gemeente geen medewerking had moeten verlenen aan de ontwikkelingsplannen van In den Eng en NS Poort, maar aan de ontwikkeling, herstructurering en transformatie van gronden en panden van De Waal.
20. de huidige bewoners van het onroerend goed van De Waal hebben plannen bedacht voor een herontwikkeling van de eigendommen van De Waal. Deze plannen zijn uitgewerkt door Stichting De Gelderland. Aan de gemeente is schriftelijk bevestigd dat, als er aan de door De Waal gestelde, voorwaarden zou worden voldaan, De Waal geen bezwaar heeft tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan. Deze medewerking is echter alleen toegezegd als de door De Waal beoogde bestemmingen in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen. Hierbij is uitdrukkelijk aangegeven dat De Waal uitgaat van een stedenbouwkundig programma dat een realistische uitkomst en haalbaarheid beoogt.
21. Reclamant stelt dat De Waal medewerking verleent aan de plannen van de stichting als de volgende bestemmingen worden opgenomen in het bestemmingsplan of door een wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn te maken: horeca/ en evenementen in de locomotievenloods, 1400m² food/retail, en de overblijvende ruimten voor ateliers, dienstverlening, opleiding, evenementen etc.
22. Reclamant stelt dat de gemeente een wijzigingsbevoegdheid heeft opgesteld dat alleen het initiatief/ plan van de stichting faciliteert. Zelfs nadat hierover voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan door De Waal in overleg en schriftelijk is aangegeven dat dit niet de bedoeling is en hier bezwaar tegen heeft.
23. Reclamant merkt in de zienswijze op, gemerkt te hebben dat de wijzigingsbepaling voorziet in een ontwikkeling die financieel niet haalbaar is. Dit vanwege het ontbreken van draagkrachtige bestemmingen zoals de 1400m² food-retail. Reclamant heeft geconstateerd dat de plannen van de Stichting afhankelijk zijn van subsidietoekenningen en dat de plannen uitgaan van een onjuiste weergave van de door De Waal voorgestelde erfpachtvoorwaarden. Hierdoor kan De Waal geen medewerking verlenen aan de plannen van de Stichting en is de wijzigingsbevoegdheid reeds op voorhand niet uitvoerbaar. Een evidente privaatrechtelijke belemmering staat dan ook aan de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbepaling in de weg.
24. In dat verband is het van belang dat als uitgangspunt geldt dat met het bestaan van een wijzigingsbevoegdheid de aanvaarbaarheid van de nieuwe bestemming (binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft) een gegeven is. Hieruit volgt dat de economische/ financiële haalbaarheid van een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplanprocedure aangetoond dient te worden. Dit is niet het geval, mede omdat de noodzakelijke bestemmingen voor een realistische uitkomst en haalbaarheid ontbreken.

25. Reclamant stelt dat tevens aangetoond moet worden, doormiddel van onderzoeken, wat de gevolgen zijn voor natuurwaarden, waterhuishoudkundige gevolgen, veiligheid, parkeerdruk etc.
26. De Waal heeft in het voortraject enkele onderzoeken laten uitvoeren met als uitgangspunt de door hem beoogde ontwikkeling. Reclamant concludeert dat deze onderzoeken afdoende zijn om de uitvoerbaarheid van de door cliënt beoogde nieuwbouw en daarnaast herontwikkeling van de locomotievenloods aan te tonen.
- 27 /28. Reclamant is van mening dat deze wijzigingsbevoegdheid alleen uitgaat van de plannen van de stichting, die uitgaan van behoud van alle bestaande opstallen en niet naar de gevolgen voor de omgeving. Naar het oordeel van De Waal zijn de aspecten parkeerdruk en (externe) Veiligheid onvoldoende onderzocht. Een uiteindelijke rechtsgang zal dit onderdeel van het bestemmingsplan vernietigen waardoor opnieuw de bestemming Meubelbedrijf zal gelden.
29. De Waal verzoekt de gemeente te bevestigen dat met de bestemming meubelbedrijf productie van meubels en zelfstandige verkoop van meubels en aanverwante artikelen in de woonbranche is toegestaan.
30. Indien de bevestiging uitblijft, concludeert De Waal dat de bestemming Meubelbedrijf geen enkele mogelijkheid biedt voor enig reëel gebruik of ontwikkeling. Gezien de omstandigheid dat het pand reeds gekraakt is zal het gebied verpauperen, hetgeen een zeer negatieve invloed heeft op het woon-, leef en ondernemingsklimaat in het gebied. Gelet hierop dient voor de locatie van De Waal een realistische bestemming en haalbare bestemming opgenomen te worden.
31. bij Reclamant is de indruk ontstaan dat de gemeente en de stichting ten koste van de belangen een niet realistische ontwikkeling probeert door te drukken waarbij de belangen van reclamanten worden geschaad.
32. Reclamant concludeert ten slotte dat De Waal zich niet kan verenigen met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt de gemeenteraad om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en onrechtmatig is ten opzichte van De Waal.

Antwoord gemeente

Onderstaande beantwoording betreft het antwoord op de schriftelijk ingediende zienswijze. Na deze periode zijn nadere afspraken gemaakt over de ruimtelijke mogelijkheden en invulling van het complex van de voormalige meubelfabriek De Gelderland.

Ad 1 t/m 10: Voor kennisgeving aangenomen

Reclamant schetst de geschiedenis van het initiatief van cliënt. Voor dit bestemmingsplan is relevant dat de gemeente heeft toegezegd enkele functies mogelijk te willen maken, op basis van een anterieure overeenkomst tussen cliënt en gemeente. Dit is per brief van 17 november 2011 aan cliënt meegedeeld.

Gezien het initiatief van Stichting De Gelderland, dat De Waal ondersteunt, e.e.a. bekend gemaakt per brief aan het college van B&W dd. 11 februari 2013, is het college van mening dat er voldoende aanleiding is om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de percelen van De Waal. De wijzigingsbevoegdheid heeft in het ontwerpbestemmingsplan betrekking op wijziging in de eerder met cliënt besproken functies, als onderdeel van een gemengde bestemming: horeca cat I, II en IV (beperkt tot 500 m² bruto vloeroppervlak), kantoor, bedrijvigheid (cat. 1, 2 en 3.1), maatschappelijk en commerciële dienstverlening. Functies voor niet-zelfredzame doelgroepen worden vanwege het externe veiligheidsrisico uitgesloten. Functies worden mogelijk gemaakt binnen het bestaande pand, parkeren vindt plaats op eigen terrein. Door cliënt gewenste functie detailhandel wordt – conform detailhandelsbeleid en raadsbesluiten d.d. 17 februari 2010 en 23 juni 2011 – niet mogelijk gemaakt. Initiatiefnemers hebben door BOEI een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren (zie bijlage). Dit onderzoek laat zien dat onder een aantal voorwaarden de economische haalbaarheid mogelijk is. Een en ander is nog wel afhankelijk van de uitkomsten van de benodigde onderzoeken (o.a. veiligheids-, milieu- en omgevingsaspecten).

Daarnaast is voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project overeenstemming nodig tussen initiatiefnemers en de eigenaar van de gronden.

De bestemming “Bedrijf” blijft op het perceel van kracht tot het moment dat er door middel van de wijzigingsbevoegdheid een andere invulling aan het perceel is gegeven. .

De eigenaar van het perceel kan het perceel gebruiken en de gebouwen zo nodig verbouwen ten behoeve van de toegestane bestemming Bedrijf-Meubelfabriek. Voor andere functies op het terrein zal een afzonderlijke besluitvormingstraject dan wel een ruimtelijke procedure moeten worden gevolgd.

Ad 11 t/m 21: Per raadsbesluit van 14 april 2005 is een nieuw detailhandelsbeleid vastgesteld, gebaseerd op een rapport van EIM dd. september 2004. In dit raadsbesluit wordt de ruimtelijke structuur vastgelegd en wordt “beperkt ruimte toegestaan voor detailhandelsactiviteiten in het stationsgebied die daar ook daadwerkelijk qua functie en omvang passen (...)”. Een supermarkt – zoals door reclamant gewenst – was dus al in 2005 (en daarvoor) uitgesloten. Er is geen distributieplanologische ruimte voor een extra supermarkt, waardoor aan de wens van reclamant niet tegemoet kan worden gekomen

Ad 12/13/14/15: Het college acht – conform detailhandelsbeleid en conform de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Spoorzone – een vestiging van een supermarkt op het terrein van de voormalige Gelderland fabriek ruimtelijk niet acceptabel. Voor vestiging van een supermarkt is bewust gekozen voor de westzijde, omdat dit de zijde is waar veel parkeren wordt gerealiseerd en waar de verkeersaantrekkende werking van een supermarkt goed inpasbaar is.

Aan de westzijde grenst de ontwikkeling aan bedrijventerrein Pavijen, aan de oostzijde aan een woonwijk. Gezien de kwaliteit van de leefomgeving, heeft het sterk de voorkeur verkeersaantrekkende functies aan de westzijde te vestigen en de Paralelweg Oost te ontlasten. Om deze reden worden ook de P&R voorzieningen zo veel mogelijk aan de westzijde geconcentreerd en komt aan de westzijde een nieuwe afslag vanaf de N320.

Het college behandelt alle particuliere initiatiefnemers in de Spoorzone gelijkwaardig. Het verschil tussen het initiatief aan de westzijde en aan de oostzijde door De Waal, is dat aan de westzijde sprake is van een anterieure overeenkomst. Hierdoor is een directe bestemming mogelijk omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met De Waal is geen anterieure overeenkomst tot stand gekomen. Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid geeft het college aan dat zij graag een nieuwe invulling ziet voor het pand van de voormalige Gelderlandfabriek.

Ad 16: Voor kennisgeving aangenomen.

Ad 17: Voor kennisgeving aangenomen

Ad 18/19: ladder stedelijke vernieuwing

Voor dit project heeft de gemeente de beoordeling van de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling van de spoorzone in Culemborg past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Hierbij wordt verwezen naar par. 3.2, 3.3. en 4.2. van de toelichting van het bestemmingsplan.

De stationsomgeving en spoorzone Culemborg is een van de projecten opgenomen in de Meerjaren Investerings Agenda Mobiliteit (MIAM van 13 november 2013). Dit MIAM is een uitwerking van het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan 2. Het beleid van provincie en regio is om de stationsgebieden van de kernen Tiel, Geldermalsen, Culemborg, Zaltbommel en Druten goed bereikbaar te maken en te verbeteren. Het project ligt binnen het stedelijk gebied van de gemeente Culemborg.

Het plan geeft een optimale benutting van de ruimte in het spoorzone gebied. De huidige functies in het gebied zijn niet meer wenselijk en zijn ongewenste functies (metaalbedrijf) inmiddels verplaatst.

Ad 20: Voor kennisgeving aangenomen. Zie het gestelde onder ad 12/13/14/15.

Ad 21 & 22: Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid heeft het college gehoor gegeven aan de wens van reclamant om de functies, die reclamant nodig acht voor een haalbare herontwikkeling mogelijk te maken. Alle onder punt 21 genoemde functies zijn mogelijk binnen de wijzigingsbevoegdheid, met uitzondering van de detailhandel, zoals verklaard onder ad 13.

Nadrukkelijk komt het college hiermee "voor zover mogelijk, tegemoet aan de uitgangspunten, bedoelingen en belangen van de inspraakreactie van De Waal". (Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg "Voorontwerpbestemmingsplan Spoorzone").

Ad 23 & 28 : Uitvoerbaarheid en Onderzoeken

Het gemeentebestuur deelt niet de mening dat reclamant dat het initiatief financieel niet haalbaar zou zijn. Initiatiefnemers hebben hiervoor een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren, waarin ook de financiële randvoorwaarden zijn bekeken. De gemeente vindt vanuit oogpunt van ruimtelijk beleid de voorgestelde ontwikkeling van het perceel van de voormalige meubelfabriek een goede ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente is van mening dat op basis van de uitgevoerde onderzoeken er zeker mogelijkheden zijn voor deze ontwikkelrichting. Eigenaar en initiatiefnemer dienen daartoe een erfpachtovereenkomst te treffen. Met het toegezegde subsidiebedrag van de provincie Gelderland en de intentie van initiatiefnemers in vorm van crowdfunding en andere financieringen lijken er voor een goede samenwerking tussen eigenaar en initiatiefnemers mogelijkheden te zijn. Slechts de stelling van reclamant dat het ontbreken van daadkrachtige bestemmingen als 1400 m2 foodretail, wordt verder niet onderbouwd.

De gemeente gaat er vanuit dat op grond van de financiële onderbouwing van initiatiefnemers het project zeker mogelijkheden biedt, ook los van de door reclamant gewenste functies, waaronder de vestiging van een supermarkt. De verrichte onderzoeken op het terrein van de voormalige meubelfabriek zijn naar de mening van de gemeente toereikend om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De uitkomsten van de onderzoeken geven aan dat in beginsel er geen zwaarwegende ruimtelijke, milieutechnische of omgevingsaspecten zijn die belemmerend zouden kunnen zijn voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Voor het opstellen van het definitieve wijzigingsplan zullen nog aanvullende onderzoeken moeten worden uitgevoerd, teneinde de gewenste toekomstige ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. De nu verrichte onderzoeken hebben alleen betrekking op de functies, zoals deze nu in de wijzigingsregels zijn opgenomen..

Ad 29: meubelbedrijf

Indien geen toepassing wordt c.q. kan worden gegeven aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid blijft de geldende bestemming "Bedrijf-Meubelbedrijf" voor het perceel van kracht.

Binnen de planregels zijn deze gronden bestemd voor een meubelbedrijf met aanverwante functies. Een showroom ten behoeve van verkoop aan detaillisten is hiermede onder begrepen.

Verkoop van meubels en aanverwante artikelen (niet nader omschreven) aan particulieren vallen niet onder deze omschrijving. In de regels is de mogelijkheid opgenomen voor de vestiging van bedrijven tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ad 30 t/m 32: Voor kennisgeving aangenomen

In artikel 1: Inleidende regels wordt het begrip “meubelbedrijf” toegevoegd. Dit begrip beperkt meubelbedrijf tot de productie van meubels.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de gesprekken zijn de regels van het bestemmingsplan aangepast waardoor de mogelijkheid wordt geboden voor de vestiging van bedrijven tot milieucategorie 3.1.

Zienswijze 4

Samenvatting

Reclamant dient een zienswijze in namens de Belangen Behartiging Bruisend Culemborg (BBBC) hierna reclamanten)

Reclamanten geven aan dat er al jaren plannen zijn om het stationsgebied van Culemborg op te knappen. Deze plannen zijn financieel niet haalbaar gebleken. Reclamanten stellen vast dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen om detailhandel te vestigen. Reclamanten zijn van mening dat op basis van gemaakte afspraken met Albert Heijn (hierna AH) eerdere visies zijn aangepast om het Stationsgebied te kunnen ontwikkelen. Reclamanten stellen dat de gemeente aan AH de toezegging heeft gedaan om de bestemming food van het achter te laten pand aan de Boerenstraat af te halen. AH zegt toe een goede partij te zoeken voor het huidige pand.

Reclamanten stellen dat dit willekeurig en enkel in het belang van AH is. Ook de toezegging van AH is volgens reclamanten niets zeggend omdat iedere verhuurder zijn best zal doen om een goede partij te vinden. Reclamanten stellen vast dat dit niet in het belang van het stationsgebied is maar wel in het belang van het Centrum waar een supermarkt een prima versterking is van het winkelapparaat. Reclamanten geven aan dat deze stellingname wordt onderschreven door diverse rapporten. De toezegging aan AH zal leiden tot een verschraving van het centrum en moet bij eventueel realiseren van het 4^e winkelcentrum worden teruggedraaid.

Reclamanten geven aan waarom zij geen 4^e winkelcentrum willen hebben.

1. de regionale trekkracht van Culemborg is laag, met name in de niet dagelijkse sector.
2. uit onderzoek blijkt dat Supers in de Binnenstad versterkend werken.
3. De trekkracht van AH als trekker van de Binnenstad is bekend en als zodanig moet dat bij eventueel wel of niet verplaatsen meespelen.
4. een nieuw winkelgebied van de grootte zoals in het bestemmingsplan staat, is naar Culemborgse maatstaf een 4^e Winkelcentrum (met een ruime parkeervoorziening)
5. De uitstraling naar het centrum, 10-15 min lopen, zal negatief zijn, mede door de onzinnige ligging ten opzichte van het centrum.
6. door de term stationsgebonden is alles mogelijk in de spoorzone. Reclamanten verwijzen naar andere stationslocaties in Nederland.
7. Reclamanten stellen dat Culemborg de komende 10 jaar zal groeien met 100 personen per jaar. Zij stellen dat dit aantal zeker niet meer zal zijn door de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Uitbreiding van het winkelbestand is niet nodig.
8. De omzet van het 4^e winkelcentrum zal ten koste gaan van het huidige winkelbestand die nu al in een crisis zit. Als gevolg hiervan zal de leegstand in het centrum toenemen.
9. Door de ontwikkeling van de internetverkoop (dat in de komende jaren met 10% zal groeien) is de verwachting dat de leegstand op zal lopen over 5 jaar naar 15% tot 20%. Door deze ontwikkeling moet de nadruk liggen op minder winkels en behouden wat er aan winkels is om te voorkomen dat het centrum verder verpaupert.
10. Reclamanten stellen dat in het bedrijfsleven snel op veranderingen wordt gereageerd. Dit zou de gemeente ook moeten doen met betrekking tot het stationsplan. Zeker nu de gevolgen van de ontwikkeling van het internet zo duidelijk zijn.

11. Reclamanten stellen dat een bestemmingsplan zowel financieel als maatschappelijk haalbaar moet zijn. Reclamanten geven aan dat er geen inzicht is in de overeenkomst die afgesloten is tussen initiatiefnemers en de gemeente. Naar mening van reclamanten is het in tijd van economische tegenwind zaak om zware eisen te stellen aan de economische haalbaarheid van dit plan en de gevolgen voor het centrum. Reclamanten menen dat het voorliggende plan zwaar negatieve maatschappelijke gevolgen met zich mee brengt. B&W zou dit met enige realiteitszin moeten kunnen voorstellen. Reclamanten stellen dat heel Nederland met dit probleem bezig is en vragen om een heroverweging. Reclamanten verzoeken om op basis van voortschrijdend inzicht te komen tot een andere invulling van de stationsomgeving. Reclamanten vatten het voorgaande samen door te stellen dat het plan Maatschappelijk absoluut onaanvaardbaar is.
12. Reclamant heeft in juni 2014 een overleg gehad met directe adviseurs van gedeputeerde van de provincie Gelderland. Reclamant geeft aan dat tijdens dat gesprek gezegd is dat als het plan nu gestart moest worden, er absoluut geen anders gehandeld zou worden. Ook laten zij weten dat de realiteit van de dag, door veel gemeenten in onze provincie nog niet genoeg gezien wordt. Op basis hiervan stellen reclamanten dat het plan niet meer realistisch is. "het is geen kunst om, tegen beter weten in, te handelen. Het is wel een kunst de realiteit onder ogen te zien en er naar te handelen. Dit is in het belang van een Bruisend Culemborgs Centrum. Een kreet die voorkomt in het partij programma van diverse Culemborgse politieke partijen.

Antwoord gemeente

Reclamant is in algemene zin tegen de komst van een vierde winkelcentrum, gebaseerd op de argumenten zoals genoemd onder punten 1 t/m 12.

Ad 1 t/m 3: Reclamant maakt zich zorgen om het verdwijnen van Albert Heijn uit het centrum. Het college verwijst voor haar reactie naar zienswijze 2, reactie ad 4.

Ad 4 t/m 6 & 8: Reclamant maakt zich zorgen om de concurrentie van de Spoorzone met de binnenstad. Hiervoor wijst het college op de beperking van de detailhandel die wordt toegestaan in de Spoorzone, zoals genoemd in haar reactie op zienswijze 2, reactie ad 2.

Ad 7 & 9: Reclamant noemt het de uitbreiding van het winkelbestand in relatie tot de beperkte groei van Culemborg en de verschuiving naar internet verkoop. De invloed van beide ontwikkeling is voornamelijk sterk te merken bij reguliere detailhandel, zoals te vinden in de binnenstad van Culemborg. In de Spoorzone is gekozen om met dit winkelaanbod niet te concurreren. Stationsgerelateerde detailhandel is nauwelijks aanwezig in Culemborg, deze markt wordt momenteel niet bediend. Grootschalige detailhandel is mogelijk op Pavijen, maar niet in de binnenstad. De supermarkt betreft voornamelijk verplaatsing van vierkante meters en maar voor een klein deel nieuwvestiging. Overigens past de uitbreiding van de supermarkt vierkante meters binnen de marktruimte die in Culemborg voorzien is (zie rapport NSI dd. 15 april 2009). Supermarkten hebben momenteel weinig tot geen last van internetverkoop.

Het is het college niet bekend wat het aandeel is in de online verkopen bij supermarkten en de (toekomstige) effecten van verkoop via internet op de ruimtelijke structuur.

Het gaat om kleinschalige detailhandel, die heden ten dage als een normaal onderdeel van een (trein)station wordt beschouwd en daaraan een extra uitstraling geeft en een positieve invloed heeft op het omgevingsklimaat ter plaatse. De geplande kleinschalige detailhandel zal ervoor zorgen dat Culemborg ook voor de reiziger aantrekkelijker wordt.

Het gaat hier niet om een extra winkelcentrum, maar om een nieuwe aantrekkelijke stationsomgeving met daarbij een supermarkt die uit het centrum wordt verplaatst.

Ad 10 t/m 12: Reclamant acht de ontwikkeling “maatschappelijke absoluut onaanvaardbaar”. Het college verschilt echter van mening met reclamant als het gaat om de invulling van de Spoorzone voor wat betreft detailhandel. Het college acht de detailhandel grotendeels een verplaatsing (supermarkt) of aanvullend aan het huidige aanbod in Culemborg (stationsgebonden). Voor grootschalige detailhandel wijst het college er op dat de bestemming niet voor niets ‘gemengd’ is. Invulling kan – indien de markt daar meer om vraagt – even goed gebeuren met leisure, horeca, dienstverlening of andere functies dan met grootschalige detailhandel. De bestemmingsruimte die geboden wordt is flexibel en wordt dus niet per definitie in alle facetten volledig gerealiseerd. Verschuiving van branche en aanbod is mogelijk, waardoor soepel met de markt kan worden meebewogen. Hierdoor kan de markt zijn werk doen en wordt niet gebouwd voor leegstand. Het bestemmingsplan is flexibel en richtinggevend van aard. Het gaat uit van grote bouwvlakken met een gemengde bestemming (zowel in het geval van de directe bestemming voor de westzijde als de wijzigingsbevoegdheid voor De Gelderland fabriek). Uitgangspunt is dat alle functies binnen de gemengde bestemming zijn toegestaan. Uitzondering hierop wordt gemaakt voor functies die niet passen vanwege bijvoorbeeld externe veiligheidsrisico’s langs het spoor (wonen, kinderopvang, etc.) of die niet passen in een gemengd gebied (bedrijvigheid met zware milieucategorieën). Het aantal vierkante meters wordt vrijgelaten voor alle niet gereguleerde functies. Alleen voor horeca, stationsgerelateerde- en grootschalige detailhandel zijn maxima opgenomen. Zodoende heeft de ondernemer maximale vrijheid om in de komende jaren flexibel in te spelen op de vraag van de markt. Op die manier is de verwachting dat de ontwikkeling sneller van de grond komt en er een gevarieerder, aantrekkelijker en vraag gericht programma ontstaat.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Samenvatting

Stichting de Gelderland, hierna de stichting, is bezig met een herontwikkeling van de oude meubelfabriek de Gelderland. Het doel van de stichting is om een herbestemming te vinden van beeldbepalend industrieel erfgoed op het station door er een bruisend complex van creatief ondernemerschap te ontwikkelen. De stichting zegt regelmatig overleg te hebben met de eigenaar van het vastgoed, De Waal Beheer uit Utrecht. Beide partijen zien haalbare mogelijkheden om het bijzondere gebouw in Culemborg een toekomst te geven.

De stichting geeft aan regelmatig overleg te hebben met de gemeente Culemborg over het huidige gebruik en de toekomst van het fabriekspand. De stichting fungeert naar eigen zeggen als brug tussen de eigenaar en de stad. De stichting geeft aan blij te zijn met deze samenwerking en de opname van de door de stichting gewenste functies in het ontwerpbestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid.

De stichting heeft van de provincie Gelderland een subsidie ontvangen van € 500.000 voor de eerste fase van de herbestemming. In de eerste fase wordt de restauratie van de locomotiefloods uit 1868 tot horecalocatie met flexwerkplekken uitgevoerd. De naastgelegen machinehal zal in deze fase tot evenementenzaal worden omgebouwd. De provinciale bijdrage betreft een investeringsimpuls die bedoeld is voor de stimulering van de lokale economie door middel van herbestemming van industrieel erfgoed. Een haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd is door de maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie (BOEI).

De stichting concludeert dat het voor de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van de noordzijde van het pand een bredere bestemming nodig is dan nu in de wijzigingsbevoegdheid is omschreven. Om de toekomst van de fabriek voor Culemborg te waarborgen is de Stichting de Gelderland van mening dat de toevoeging van retail in het bestemmingsplan noodzakelijk is. De stichting denkt dat het beeldbepalende fabriekspand beter te behouden is voor de stad. De ateliers en bedrijven hebben baat bij de verkoop van producten. De stichting ziet kansen voor de markthal waar regionale producten afgezet kunnen worden. De locatie van de fabriek bevindt zich op een belangrijk verkeersknooppunt en de samenwerking met de eigenaar biedt grotere kansen om de Gelderland financieel gezond te ontwikkelen.

De stichting vraagt om toevoeging van retail aan het bestemmingsplan Spoorzone om de ontwikkeling van de fabriek financieel beter mogelijk te maken. De stichting onderbouwt dat als volgt:

- a. het past bij de ingezette ontwikkeling van cultuur en ondernemerschap op deze beeldbepalende plek in de stad;
- b. de samenwerking tussen eigenaar De Waal, de gemeente en de stichting heeft potenties om de oude fabriek een gezonde toekomst te bieden voor Culemborg;
- c. de stichting wil plaats bieden aan creatieve ondernemers met mogelijkheid van verkoop van inhuis ontwikkelde (design) producten, maar ook aan een markthal voor de verkoop van (duurzame) streekproducten.

Ter afsluiting geeft de stichting aan dat de toevoeging van retail aan de wijzigingsbevoegdheid de provinciale investeringsimpuls veilig stelt. Als dit niet mogelijk is zal het proces langer gaan duren of zelfs geen doorgang kunnen vinden. De stichting zal de bebouwing blijven beheren middels ateliers en werkplaatsen maar afzien van verdere ontwikkeling.

Antwoord gemeente

Het college heeft al eerder per brief aan Stichting De Gelderland laten weten dat zij graag haar initiatief faciliteert, met onder andere als voorwaarde dat de eigenaar van het pand instemt en dat de veiligheid is gewaarborgd. Middels het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid heeft het college hieraan gevolg gegeven. De door reclamant gewenste mogelijkheden voor detailhandel zijn binnen de wijzigingsbevoegdheid beperkt. Zelfstandige detailhandel, zoals de gewenste markthal, past niet binnen het detailhandelsbeleid en stedenbouwkundige uitgangspunten van de Spoorzone. Voor verdere onderbouwing wordt verwezen naar reactiepunt 13 van zienswijze 3.

Geen medewerking wordt verleend voor uitbreiding van de genoemde functies, waaronder zelfstandige detailhandel in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 6

Samenvatting

Reclamant heeft namens de Winkeliersvereniging Parijsch een zienswijze ingediend.

1. In de zienswijze stelt reclamant dat het voorontwerpbestemmingsplan (dit moet zijn ontwerpbestemmingsplan) voorziet om maximaal 22000m² bruto vloeroppervlakte van de bebouwing binnen de bestemming Gemengd te gebruiken voor een supermakrt 2000 m² wvo, stationsgebonden detailhandel (600 m² wvo) en grootschalige detailhandel. Voor de gronden met de bestemming 'Gemengd' worden geen concrete grenzen gesteld aan het gebruik van de bebouwing.
2. Reclamant stelt dat er niet gedefinieerd is wat er onder grootschalige detailhandel wordt begrepen en dat aan de westzijde van het stationsgebied in feite een nieuw winkelgebied gecreëerd wordt dat geschikt is voor in totaal ca. 22000 m² (grootschalige) detailhandel.
3. Reclamant vervolgt met de constatering dat het bestemmingsplan diverse vormen van gebruik mogelijk maakt in de bestemming Gemengd. In totaal mag er maximaal 2000 m² wvo aan supermarkt, 600wvo aan stationsgebonden detailhandel en 7000 m² wvo aan grootschalige detailhandel worden gerealiseerd. In totaal maximaal 9600 m² wvo.
4. Een beperking van het winkelvloeroppervlakte en branches binnen de gebruiksmogelijkheden is alleen toegestaan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. In deze context is niet uit te sluiten dat het totaal voor detailhandel beschikbare ruimte door één supermarkt wordt ingevuld.
5. Reclamant stelt dat het niet eenduidig is wat er onder stationsgebonden detailhandel moet worden verstaan. Ook voor dit item geldt dat branchebeperking alleen mogelijk is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit sluit niet uit dat het gehele beschikbare winkelvloeroppervlakte wordt ingevuld door andere branches bijvoorbeeld één supermarkt.
6. Reclamant stelt dat branchebeperking alleen mogelijk is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de beschrijving onder grootschalige detailhandel is niet uit te sluiten dat het gehele beschikbare winkelvloeroppervlakte voor grootschalige detailhandel wordt ingevuld met bijvoorbeeld één supermarkt;
7. Reclamant stelt dat er sprake is van een duurzame ontvruchting als de mogelijkheid wordt geboden om meer dan 700 m² winkelvloeroppervlakte in te vullen. Zeker als dat meer is dan de beoogde 2000 m² supermarkt in de dagelijkse sector. Reclamant stelt dat niet onderzocht is wat het effect is van meer dan 200 m² wvo in de dagelijkse sector op het bestaande voorzieningenniveau, terwijl binnen de beoogde plan uitwerking al 2600 m² wvo in de dagelijkse sector wordt toegestaan. Stationsgebonden detailhandel sluit de invulling met winkels in de dagelijkse sector niet uit. Er zijn voorbeelden dat warenhuizen en/ of supermarkten zich in het stationsgebied vestigen. De term "stationsgebonden detailhandel" is niet te definiëren. In feite is er sprake van gewone detailhandel. Ruime invulling van detailhandel is te vinden op de stations Amsterdam, Rotterdam en Den Haag.
8. Reclamant stelt dat met de omschrijving "Supermarkt" en/of "stationsgebonden detailhandel" geen concrete grens is gesteld aan het gebruik van de bebouwing voor de dagelijkse sector.

9. Winkelcentrum Parijsch is gevestigd in stadsdeel West. In 'Uitbreidingsmogelijkheden winkelcentrum Parijsch' NSI 2009, wordt aangegeven dat de bevolking in Culemborg de boodschappen voornamelijk in het eigen centrum doet (binnenstad, Parijsch en/ of Chopinplein). In het rapport is berekend dat Parijsch een uitbreidingsmogelijkheid heeft in de dagelijkse sector van 990 m² wvo ruimte en in de niet dagelijkse sector van 960 m² wvo ruimte. Volgens reclamant betekent de nieuwe vestiging van een supermarkt van 2000 m² wvo en 600 m² wvo in de dagelijkse sector in het stadsdeel West, dat het functioneren van WC Parijsch onder druk komt te staan waarbij het wegvallen van deze voorziening op buurtniveau niet uitgesloten is.

Antwoord gemeente

Ad 1: Voor kennisgeving aangenomen

Ad 2: De stelling van reclamant is niet correct. In de regels is onder artikel 5.4.2 c opgenomen "de oppervlakte aan grootschalige detailhandel mag niet meer bedragen dan 7.000 m² winkelvloeroppervlakte".

Daarmee komt het maximale totale oppervlak beschikbaar voor (grootschalige) detailhandel op 7.000 (grootschalig) + 2.000 (supermarkt) + 600 (stationsgebonden) = 9.600 m² wvo.

Daarbij het overigens nog maar de vraag is of alle vierkante meters grootschalige detailhandel gerealiseerd worden, zie hiervoor ook de reactie op zienswijze 4, reactie ad 7 & 9.

Ad 3: correct, zie ook reactie ad 2.

Ad 4 t/m 6: branches vs. ruimtelijke onderbouwing

In de regels van artikel 5 Gemengd is aangegeven welke functies er in het stationsgebied ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar worden geacht. In artikel 5.4 zijn vervolgens specifieke gebruiksregels opgenomen omtrent de bruto vloeroppervlakte van een aantal specifieke functies. Het betreft hier detailhandel, supermarkt en horeca. Uit deze regels blijkt duidelijk het nadrukkelijke uitgangspunt van de gemeente om in het plangebied slechts één supermarkt toe te staan. Tevens is hierover in de toelichting voldoende uiteengezet. Een verzoek om de stationsgerelateerde detailhandel aan één bedrijfstype toe te staan zal door de gemeente op basis van artikel 5.4 worden afgewezen. Een dergelijk verzoek is strijd met de regels van het bestemmingsplan Spoorzone. Daarnaast is dit in strijd met het gemeentelijk detailhandelbeleid en de besluiten van de gemeenteraad hierover d.d. 17 februari 2010 en 23 juni 2011.

Ad 7: Volgens het college is hier geen sprake van gevaar voor duurzame ontwrichting, zie hiervoor de onderbouwing bij zienswijze 2, reactie ad 1.

Ad 8: grens aan dagelijkse sector

Zie onder 4-6. De grens van de vormen van detailhandel en horeca is bepaald in artikel 5.4 van de planregels. De oppervlakte van stationsgerelateerde detailhandel mag niet meer bedragen dan 600 m² wvo. De oppervlakte van grootschalige detailhandel mag niet meer bedragen dan 7.000 m² wvo. De oppervlakte van de supermarkt toegestaan is maximaal 2.000 m² wvo. Voor de dagelijkse sector betekent dit dat naast de supermarkt 600 m² wvo aan retail wordt toegestaan. In de begrippen is dit verder niet aangeduid. In de begrippen is wel opgenomen de beperking van kleinschalige detailhandel tot 100 m².

De retailvoorzieningen dienen niet gezien te worden als de vervanging van de andere winkelcentra's in Culemborg. De retail in het station is geen zelfstandige winkelcentrum.
Zie zienswijze 2 ad. 1.

In de begrippenlijst is begrip stationsgerelateerde retail opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan wordt nog eens nadrukkelijk de beperkte omvang van deze detailhandelsvorm opgenomen (max. 100 m² BVO). Nadrukkelijk is voor het stationsgebied gekozen voor kleinschalige detailhandel (100 m²), en de realisatie van de te verplaatsen supermarkt. Er is geen sprake van een winkelcentrum, maar van een aantrekkelijke stationsomgeving, zowel voor de reiziger als andere passanten. Nadrukkelijk kan worden aangesloten bij voorziening voor reizigers in het stationsgebied, welke geen directe invloed hebben op de dagelijkse lokale sector en concurrerend voor de binnenstad.

Ad 9: reclamant spreekt van een nieuwvestiging van een supermarkt in stadsdeel west. Technisch gezien is dit correct. Het betreft een verplaatsing van een supermarkt van het oosten naar het westen van de spoorlijn. Het gaat echter niet om de nieuwvestiging van een supermarkt in Culemborg. Dat dit eventueel (nieuwe) concurrentie oplevert voor de supermarkten in west Culemborg is onderdeel van het reguliere ondernemerschap. Voor de niet-dagelijkse winkels in het winkelcentrum Parijsch geldt dat het bestemmingsplan Spoorzone niet voorziet in toevoeging van dit type winkels.

Deze zienswijze leidt niet tot de wijziging van het bestemmingsplan.

4. Vooroverleg

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het wateradvies (d.d. 13 mei 2013 met kenmerk 201306412/224796) is voldoende in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

Het Waterschap geeft aan dat er aan de oostzijde van het stationsgebied geen planologische ontwikkelingen plaats vinden. Tijdens de aanvraag voor omgevingsvergunning met afwijken van het bestemmingsplan zal aan het Waterschap Rivierenland advies worden gevraagd. Het waterbelang is daarmee voldoende geborgd.

NS Stations

Reclamant heeft namens NS Vastgoed B.V een zienswijze ingediend. Reclamant heeft kennis genomen van de “Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Spoorzone”.

Reclamant is eigenaar van een perceel in de noordoosthoek van het station Culemborg met de huidige bestemming “Spoorwegterrein”. Onder vermelding van artikel 19 van het huidige bestemmingsplan stelt hij dat deze grond bestemd is voor spoorwegdoeleinden, waarop gebouwen mogen gebouwd die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het bedrijf. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze locatie bestemd tot “Groen”. Reclamant heeft doormiddel van een inspraakreactie gevraagd om een andere bestemming op te nemen. In de nota van beantwoording wordt door de gemeente beargumenteerd waarom aan het verzoek geen gehoor wordt gegeven.

Reclamant verzoekt de gemeente om de bestemming conserverend te wijzigen in “spoorweg-terrein”. Waaronder verstaan wordt gronden voor spoorwegdoeleinden waarop de voor de exploitatie van het bedrijf noodzakelijke gebouwen mogen worden gebouwd.

Reclamant stelt dat met het oog op de bedrijfsvoering van NS Vastgoed van belang is dat de bestemming spoorwegdoeleinden blijft gehandhaafd. Daarnaast geeft reclamant aan dat als deze bestemming niet opgenomen wordt in het nieuwe bestemmingsplan NS Vastgoed onevenredig zal worden beperkt in haar gebruiksmogelijkheden van haar eigendom en dien ten gevolge onnodige schade zal lijden. Reclamant stelt dat er geen ruimtelijke argumenten zijn waarom een positieve bestemming niet zou kunnen worden toegekend.

Reclamant wijst de gemeente erop dat NS Vastgoed zich altijd coöperatief ten opzichte van de gemeente heeft opgesteld. Reclamant verwijst naar de totstandkoming van een fietspad aan de oostzijde van het station dat over de percelen van NS Vastgoed is aangelegd.

Het gezamenlijke belang, namelijk de verbetering van de stationsomgeving, was aanleiding voor NS Vastgoed om hier medewerking aan te verlenen. Reclamant geeft ter afsluiting aan dat er gesprekken gaande zijn tussen NS Vastgoed en de gemeente over grondruil aan de westzijde van het station om de ontwikkeling in de stationsomgeving mogelijk te maken. Reclamant verzoekt dan ook om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zodat de gebruiksmogelijkheden niet worden gehinderd.

Antwoord gemeente

De gemeente deelt de mening van NS inzake het opnemen van een bestemming spoorwegdoeleinden voor de genoemde locatie niet. Het terrein is reeds zeer lange tijd niet bebouwd en kent een groen karakter. NS heeft niet aangegeven binnen de planperiode voornemens te zijn hier gebouwen te realiseren welke nodig zijn voor de exploitatie van het NS-bedrijf. Bovendien is de gemeente van mening dat het opnemen bouwmogelijkheden van deze locatie, zoals deze in het verouderde bestemmingsplan Plan in Onderdelen was opgenomen, geen recht doet aan de rechtsbescherming van omwonenden. De locatie is de afgelopen jaren nimmer ten dienste geweest van de exploitatie van het NS-bedrijf. Ook is niet aannemelijk gemaakt dat dit binnen de planperiode alsnog zal gescheiden. Mocht er in de toekomst hiertoe aanleiding bestaan is de gemeente bereidt om de bestemming aan te passen indien dit in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk blijkt te zijn.

Deze reactie leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan

Vitens

Samenvatting

Vitens geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Vitens pleit voor het opnemen van een beschermingszone op de verbeelding van het bestemmingsplan voor de zogeheten "Boringsvrije zone" Dit is een door de provincie ingestelde zone ter bescherming van de openbare drinkwatervoorziening zoals vastgesteld in de provinciale milieuverordening. Vitens reikt regels aan die horen bij de beschermingszone.

Vitens pleit vervolgens voor het opnemen van hoofd- en/of distributieleidingen. Vitens stelt dat er in het plangebied hoofd, distributie en transportleidingen voor drinkwater aanwezig zijn. Uit veiligheidsoogpunt en bedrijfsvoering dienen in de nabijheid van deze leidingen activiteiten zoals het oprichten van gebouwen, het verrichten van ontgravingen en het aanbrengen van bomen en/of diepwortelende struiken te worden vermeden of in overleg met Vitens moet worden uitgevoerd.

Antwoord gemeente

De gemeente is niet voornemens om een regeling "boringsvrije zone" op te nemen in het bestemmingsplan. Bij de uitvoering van werken en/of werkzaamheden zal hiermede rekening worden gehouden. In de door Provinciale Staten van Gelderland op 24 september 2014 vastgestelde Omgevingsverordening Gelderland is in artikel 3.4 een regeling opgenomen met betrekking tot boringsvrije zones. De daarin gestelde regels, waaronder verboden, werken rechtstreeks. Op deze wijze wordt voldoende bescherming geboden en is een nadere regeling in het bestemmingsplan niet nodig en zelfs ongewenst om dubbele vergunningen voor hetzelfde aspect te voorkomen.

Het verzoek tot opnemen van aanwezige hoofdleidingen, distributie- en transportleidingen wordt niet overgenomen. De bescherming van deze leiding vindt op andere wijze plaats. Bij uitvoerig van werken en werkzaamheden kan een KLIC-melding worden uitgevoerd om de aanwezige leidingen te lokaliseren en hier vervolgens op gepaste wijze mee om te gaan.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat slechts een beperkt aantal buisleidingen, en alleen die rechtstreeks een veiligheidsbelang raken, op te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gasunie

Samenvatting

1. De Gasunie merkt op dat op de ligging van de 8" (inch) 40 bar hoge druk regionale aardgastransportleiding niet juist op de Verbeelding van het bestemmingsplan staat aangegeven. De Gasunie vraagt om dit aan te passen en heeft de juiste ligging van de hoge druk leiding bijgevoegd.

2. De Gasunie geeft tevens aan dat het afwegingskader van artikel 113.3 niet in overeenstemming is met de regeling beschreven in artikel 14, derde lid van de Bevb. In dit artikel is bepaald dat de veiligheid van de in beschermingsstrook gelegen buisleiding mag worden geschaad en dat geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Omdat het artikel geen beoordelingsvrijheid biedt stelt de Gasunie voor om de hierna volgende tekst op te nemen:

- a. hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. voorafgaand schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

3. De Gasunie geeft vervolgens aan dat in artikel 11 "Leiding-Gas" van de regels van het bestemmingsplan bepaald is dat de op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden mede bestemd zijn voor een ondergrondse gastransportleiding. In dit artikel staat dat het verboden is om op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren. Naar mening van de Gasunie zijn de nu opgenomen werken of werkzaamheden onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken. De Gasunie verzoekt om het artikel 11.4.4 aan te passen dat bouwwerken geen gebouwen zijnde werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een zone van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmeringsstrook). Zonder omgevingsvergunning zijn aanleg activiteiten verboden voor:

- het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het permanent opslaan van goederen.

Antwoord gemeente

Op basis van de, door de Gasunie nog aan te leveren digitale tekening zal worden nagegaan of de hogedruk aardgastransportleiding op de juiste positie is ingetekend. Mocht blijken dat de ligging onjuist is, dan zal de verbeelding van het bestemmingsplan hierop worden aangepast. De gemeente neemt de zienswijze van de Gasunie over ten aanzien van de planregels van de dubbelbestemming "hoge druk aardgasleiding".

Deze reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels.



5. Inhoud zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben vooral betrekking op het ontworpen van de detailhandelsstructuur in Culemborg ten gevolge van het bestemmingsplan Spoorzone. Door Stec Groep is in het rapport Ladder Spoorzone Culemborg een toets van duurzame verstedelijking / actuele regionale behoefte uitgevoerd.

De rapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In het rapport zijn de volgende conclusies getrokken:

- Het verzorgingsgebied voor een supermarkt is voornamelijk Culemborg.
- Het verplaatsen van de supermarkt past binnen het gemeentelijk beleid. Van belang is wel dat er een nieuw bronpunt terugkomt in de binnenstad. Met de verplaatsing van de Action naar de Boerenstraat is een nieuw bronpunt gevonden.
- Er is een maximale kwantitatieve uitbreidingsruimte van 820 m² wvo voor supermarkt berekend. De uitbreiding van de ter verplaatsen supermarkt bedraagt 700 m² wvo en past daarmee binnen de marktruimte. Na uitbreiding functioneren de supermarkten nog steeds rond het landelijk gemiddelde.
- De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte. Op de huidige supermarktlocatie is bereikbaarheid beperkt. Tevens is het parkeren problematisch. Een uitbreiding past daarnaast goed binnen de (nationale) trend van schaalvergroting.
- Uit het onderzoek volgt dat de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt niet leidt tot een duurzame ontworpen van de marktstructuur binnen de gemeente Culemborg. Het ruimtelijke effect op de supermarktstructuur binnen de gemeente Culemborg is acceptabel.
- Een supermarkt van moderne omvang, met ruimte parkeermogelijkheid en een goed bereikbaarheid zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging. De ontwikkeling van de supermarkt in de Spoorzone leidt daarnaast tot een kwalitatieve impuls voor het totale gebied Spoorzone.
- Het economisch functioneren van supermarkten in Culemborg is – op basis van kengetallen – bovengemiddeld. Dit betekent dat supermarkten goed presteren en enig effect op kunnen vangen.
- De leegstand van winkels in Culemborg ligt rond het Nederlandse gemiddelde. De ontwikkeling van een supermarkt op Spoorzone leidt naar verwachting niet tot ernstige leegstand elders en zeker niet tot een verminderd perspectief van andere winkels in de winkelconcentratiegebieden. De leegstaande panden zijn bovendien niet geschikt om een supermarkt in te vestigen.
- Het is niet volledig uit te sluiten dat er, als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt, effecten zullen zijn op het bestaand aanbod en dan met name de supermarktstructuur. Omdat supermarkten in Culemborg goed presteren, er marktruimte geconstateerd is en omdat het verzorgingsgebied niet substantieel verandert, ligt het niet in de lijn der verwachting dat er een supermarkt zal verdwijnen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding.
- Door de komst van de Action blijft een bronpunt voor de binnenstad behouden. Action is in potentie zelfs een sterkere trekker voor de binnenstad dan de huidige supermarkt. De trekkersfunctie van de huidige supermarkt is beperkt terwijl de kans op combinatiebezoek tussen Action en overige detailhandel in de binnenstad, in potentie groter is.

De beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 is niet aangepast aan de uitkomsten van het rapport Stec Groep Ladder Spoorzone Culemborg. Deze is dus ongewijzigd en overeenkomstig het vaststellingsbesluit van 10 juni 2015.

De beantwoording van de ingebrachte zienswijzen wijzigt inhoudelijk niet en dient mede in het licht te worden gezien van deze nadere onderbouwing inzake de actuele regionale behoefte. Het programma in het bestemmingsplan is naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek aangepast.

Voor de verdere informatie omtrent het programma en de uitwerking wordt verwezen naar de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan Spoorzone.

De algemene conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied; de herstructurering van het stationsgebied, past binnen het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader.