

Nota van Wijzigingen

Bestemmingsplan Spoorzone
Gemeente Culemborg

Januari 2017

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone is ten behoeve van de nu ter besluitvorming voorliggende versie aangepast. Het betreft wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zowel de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als de ambtshalve wijzigingen worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan weergegeven: regels, verbeelding of toelichting.

Een groot deel van de ambtshalve aanpassingen vloeit voort uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 3 februari 2016 (201606246/1/R6). Naar aanleiding van deze uitspraak is er een nieuw behoefteonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn doorvertaald in de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan.

Daarnaast is een afwijking verleend voor een herontwikkeling van een deel van de meubelfabriek. De functies in het zuidelijke deel van het complex (locomotiefloods en aansluitend deel) zijn vergund met de omgevingsvergunning van 19 juni 2015. De verleende omgevingsvergunning is verwerkt in het bestemmingsplan.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

I. Regels

- a. In de regels is verduidelijkt dat voor stationsgerelateerde detailhandel maximaal 100 m² per vestiging is toegestaan.
- b. In artikel 1 'Begrippen' is een definitie voor meubelbedrijf opgenomen.
 - Meubelbedrijf:
Een bedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten uitsluitend bestaan uit de productie van meubelen.
- c. In artikel 11 'Leiding-Gas' onder 11.3 (afwijking van de bouwregels) en onder 11.4. (vergunningsplicht) is de tekst uitgebreid.

II. Verbeelding

- De ligging van de gasleiding is aangepast.

III. Toelichting.

In Hoofdstuk 6 Haalbaarheid, onder 6.1. Financieel is een passage toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen.

I. Regels

- a. In artikel 1 'Begrippen' is het volgende begrip aangepast:
 - Maatschappelijke voorzieningen: de omschrijving is aangepast in verband met resultaten Ladder onderzoek actuele regionale behoefte;
- b. In artikel 1 'Begrippen' zijn de volgende begrippen toegevoegd:

- Atelier: een ruimte die, of een complex van ruimten dat is bedoeld voor het vervaardigen van kunstzinnige producten en voorwerpen.
 - Grootschalige detailhandel: detailhandel in keukens, sanitair, woninginrichting, auto's, boten en/of caravans met een minimale oppervlakte van 500 m² winkelvloeroppervlakte per vestiging voor onder andere uitstalling.
 - Kwetsbaar object: een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.
 - Ondergeschikte functie/activiteit: functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.
 - Productiegebonden detailhandel: beperkt op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie voor wat betreft de bedrijfsvloeroppervlakte ondergeschikt is aan de productiefunctie.
 - Stationsgerelateerde detailhandel: detailhandel die is bedoeld voor de (trein)reiziger, met een beperkt aanbod aan goederen gericht op de behoefte van de reiziger. Hieronder wordt uitsluitend verstaan detailhandel in voedings- en genotmiddelen, persoonlijke verzorging, lectuur/boeken, bloemen, cadeauartikelen en afhaalzaken voor voeding.
- c. In artikel 1 'Begrippen' zijn de volgende begrippen komen te vervallen:
- Detailhandel, stationsgerelateerde
 - Detailhandel, grootschalig
- d. In artikel 3 'Bedrijf-Meubelbedrijf' is het volgende gewijzigd:
- Onder artikel 3.1 is onder sub a toegevoegd:
'met inbegrip van ondergeschikte productiegebonden detailhandel';
 - Onder artikel 3.1 is onder sub b. het volgende toegevoegd:

'ter plaatse van de aanduiding 'gemengd':
1. een multifunctionele ruimte voor theater- en muziekkuitvoeringen, bijeenkomsten, congressen en exposities;
 2. horeca in de categorieën I, II en IV;
 3. bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, met inbegrip van ondergeschikte productiegebonden detailhandel en met uitzondering van:
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - risicovolle inrichtingen;
 4. kleinschalig onderwijs;
 5. ateliers, werkplaatsen, (flexibele) werkplekken, cursusruimten en vergaderruimten;'
- Dit in verband met de verleende omgevingsvergunning.
- De titel van artikel 3.2.1 is gewijzigd van 'Bedrijfsgebouwen' in 'Gebouwen'. De regeling is hier verder op aangepast.

- Artikel 3.3 ‘Specifieke gebruiksregels’ is toegevoegd:

‘Specifieke gebruiksregels’

Horeca

De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan horeca in de categorieën I, II en IV mag niet meer bedragen dan 500 m².

Opslag en uitstalling

Opslag en uitstalling van goederen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak.

Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandelsactiviteiten, met uitzondering van ondergeschikte
- b. productiegebonden detailhandel als bedoeld in lid 3.1 onder a en lid 3.1 onder b, onder 3. ‘

- Artikel 3.4 ‘Afwijken van de gebruiksregels’ is toegevoegd:

‘Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 onder a ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, onder de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen mogen niet worden toegestaan.’

- De wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen.

- e. In artikel 5 ‘Gemengd’ is het volgende gewijzigd:

- De tekst van artikel 5.1 ‘Bestemmingsomschrijving’ is deels gewijzigd. De nieuwe tekst luidt:

‘De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een supermarkt;
- b. stationsgerelateerde detailhandel;
- c. horeca in de categorieën I t/m IV;
- d. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen.
- e. leisure in de milieucategorieën 1 en 2 van de Lijst van Leisurefuncties, zoals opgenomen in bijlage 2;
- f. commerciële en maatschappelijke dienstverlening;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. kleinschalig onderwijs;
- i. terrassen;
- j. nutsvoorzieningen;

- k. parkeervoorzieningen;
 - l. erven en verhardingen;
 - m. groenvoorzieningen;
 - n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- De titel van artikel 5.2.1 is gewijzigd van 'Bedrijfsgebouwen' in 'Gebouwen'. De regeling is hier verder op aangepast.
 - De specifieke gebruiksregeling voor detailhandel is gewijzigd in:

'Detailhandel is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er is uitsluitend stationsgerelateerde detailhandel en maximaal één supermarkt toegestaan;
 - b. voor stationsgerelateerde detailhandel gelden de volgende voorwaarden:
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte aan stationsgerelateerde detailhandel mag niet meer bedragen dan 600 m² winkelvloeroppervlakte;
 - 4. de oppervlakte van een detailhandelsvestiging mag niet meer bedragen dan 100 m² winkelvloeroppervlakte;
 - c. voor een supermarkt gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. er is maximaal één supermarkt toegestaan;
 - 2. de oppervlakte van de supermarkt mag niet meer bedragen dan 2.000 m² winkelvloeroppervlakte;
 - 3. gebruik van de supermarkt is uitsluitend toegestaan indien het gebruik van de supermarkt aan de Boerenstraat, op het perceel kadastraal bekend als CLB00 C2881, is gestaakt en dit gebruik gestaakt blijft.'
- De specifieke gebruiksregeling voor supermarkt is komen te vervallen.
 - De specifieke gebruiksregeling voor horeca is gewijzigd in:
 - a. 'De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan horeca in de categorieën I en IV mag niet meer bedragen dan 800 m².
 - b. De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan horeca in categorie II mag niet meer bedragen dan 900 m².
 - c. De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan horeca in categorie III mag niet meer bedragen dan 2.500 m².'

- Er is een specifieke gebruiksregeling voor bedrijven toegevoegd:

'De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 8.000 m².'

- Er is een specifieke gebruiksregeling voor leisure toegevoegd:

'De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan leisure mag niet meer bedragen dan 3.000 m².'

- Er is een specifieke gebruiksregeling voor commerciële en maatschappelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalig onderwijs toegevoegd:

'De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan commerciële en maatschappelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalig onderwijs mag niet meer bedragen dan 1.500 m².'

- De regeling van strijdig gebruik is deels gewijzigd. De nieuwe tekst luidt:

‘Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandelsactiviteiten, behoudens stationsgerelateerde detailhandel, en één supermarkt;
- b. het gebruik van de gronden voor functies speciaal bedoeld of geschikt voor niet of verminderd zelfredzame doelgroepen;
- c. het gebruik van de gronden voor onderwijsvoorzieningen anders dan kleinschalig onderwijs.’

- De regeling met betrekking tot het afwijken van de gebruiksregels is deels gewijzigd. De nieuwe tekst luidt:

‘Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.1 onder d ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en 3.2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), onder de volgende voorwaarden:
 1. de bedrijven zijn naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2;
 2. er mag geen sprake zijn van onevenredige hinder voor de omliggende functies;
 3. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;’

- f. De tekst van artikel 17.1 ‘Wetgevingszone – wijzigingsgebied’ is deels gewijzigd. De nieuwe tekst luidt:

‘Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied’ wijzigen in de bestemming ‘Gemengd’, onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van bebouwing mag niet meer bedragen dan 26 m;
- b. het bebouwingspercentage van de derde tot en met zesde bouwlaag mag niet meer bedragen dan 80%;
- c. na wijziging mag de brutovloeroppervlakte binnen de bestemming ‘Gemengd’ niet meer bedragen dan 20.100 m²;
- d. het bepaalde in artikel 5.4.2 tot en met 5.4.6 blijft ongewijzigd van toepassing;
- e. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f. de ontwikkeling dient stedenbouwkundig inpasbaar te zijn.

- g. Artikel 18, 18.1 ‘Parkeren’ is toegevoegd:

- a. ‘Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en deze in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.'
- h. Naast de hiervoor genoemde aanpassingen zijn de regels nog op een aantal ondergeschikte technische aspecten aangepast.

II. Verbeelding

- Op de verbeelding is voor een deel van de meubelfabriek de aanduiding 'gemengd' opgenomen.

III. Toelichting

In de toelichting is op verschillende plaatsen de inhoud aangepast.

- a. De inleiding is aangepast als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 3 februari 2016.
- b. Hoofdstuk 3.4 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is toegevoegd. In dit hoofdstuk is het uitgevoerde onderzoek naar de actuele regionale behoefte beschreven. Het bijbehorende programma is in Hoofdstuk 2 van de toelichting opgenomen.
- c. Het hoofdstuk 'Milieuhygiënische en planologische verantwoording' is aangepast. Er heeft een actualisatie van een aantal onderzoeken plaatsgevonden. Daarnaast heeft aanvullend onderzoek stikstof plaatsgevonden en is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn verwerkt in de toelichting.
- d. Hoofdstuk 5 'Juridische planopzet' is aangepast aan de wijzigingen in de regels.
- e. Hoofdstuk 6 'Haalbaarheid' is aangepast aan het procedureverloop.
- f. De verleende omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van een deel van de meubelfabriek is verwerkt in de toelichting.
- g. Voor het overige is de toelichting waar nodig aangepast aan wijzigingen die zijn verricht in de regels en de verbeelding.