

STELLER M. Bonouvrié

VERANTWOORDELIJK
PORTEFEUILLEHOUDER C. Stolwijk

DATUM RAADSVERGADERING 26 januari 2017

ONDERWERP Vaststelling bestemmingsplan Spoorzone

NAAM PROGRAMMA VOLGENS
PROGRAMMABEGROTING Wonen

BELEIDSPRODUCT/
GEMEENTELIJKE TAAK Ruimtelijke Ordening

REGISTRATIENUMMER GEM - 1209946/310

VOORGENOMEN BESLUIT	1. stelt de "nota van beantwoording zienswijzen" en de "oplegnotitie nota van wijzigingen" behorende bij het bestemmingsplan "Spoorzone" vast; 2. komt (deels) tegemoet aan de zienswijzen, zoals aangegeven in de nota van beantwoording zienswijzen; 3. stelt het bestemmingsplan "Spoorzone" met plannummer NL.IMRO.0216.BPSpoorzone-VG02 gewijzigd vast, met toepassing van de Crisis- en Herstelwet (artikel 7c) wat onder meer betekent dat de looptijd van het bestemmingsplan 20 jaar bedraagt in plaats van 10 jaar; 4. besluit voorts toepassing te geven aan artikel 7c, lid 6 en 7 van de Crisis- en Herstelwet en in de regels van het bestemmingsplan een koppeling op te nemen met het beeldkwaliteitsplan en dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader te gebruiken bij de te verlenen omgevingsvergunningen binnen het plangebied; 5. stelt het Beeldkwaliteitsplan Spoorzone West, Culemborg , d.d. januari 2014 vast; 6. stelt geen exploitatieplan vast zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening; 7. de plaatsingscommissie (die zich op de programmatische ontwikkeling van het project richt) bestaat in ieder geval uit vertegenwoordiging van binnenstad, wijkwinkelcentra/ondernemers, het bedrijventerrein, de ontwikkelaar en de gemeente Culemborg wordt uitgebreid met vertegenwoordiging vanuit de Culemborgse cultuursector en de sociaal ondernemers; 8. de plaatsingscommissie heeft in elk geval tot opdracht om een zorgvuldige afweging te maken over of ontwikkelingen die zich aandienen met betrekking tot de Spoorzone, een eigen karakter hebben die aanvullend en versterkend werken voor de stad als geheel. Daarbij wordt er ingezet op vruchtbare samenwerking waar mogelijk tussen ontwikkelingen in (delen van) de stad en de Spoorzone. Hiervoor zal een helder afwegingskader worden opgesteld waaraan mogelijke ontwikkelingen getoetst worden. De raad zal voorafgaand aan de invulling van de Spoorzone over dit afwegingskader en over de werkwijze van de plaatsingscommissie op de hoogte worden gebracht door het College.
---------------------	--

KORTE SAMENVATTING VOORSTEL	De gemeenteraad heeft op 10 juni 2015 het bestemmingsplan "Spoorzone vastgesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij haar uitspraak van 3 februari 2016 beoordeeld dat het vaststellingsbesluit niet voldoet aan de daaraan door de wet te stellen eisen en vernietigde het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De overwegingen van deze uitspraak richten zich op een tweetal onderdelen: a. de toepassing van de 7^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van 13 mei 2014, en b. de toelichting van het bestemmingsplan Spoorzone, waarbij sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient te voorzien in een actuele regionale behoefte (artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) Op 22 juni 2016 is het reparatiebesluit van Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van kracht geworden, waardoor het bestemmingsplan wederom onder de werking van de Crisis- en herstelwet (Chw) in procedure kan worden genomen. Met het uitgebrachte rapport door de Stec Groep Ladder Spoorzone Culemborg wordt voldaan aan de wettelijke motiveringseisen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld om een hernieuwd vaststellingsbesluit te nemen op het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone zoals in 2014 ter inzage heeft gelegen. De gemeenteraad besluit nu met inachtneming van de actualisatie van de bestemmingsplanonderzoeken, het reparatiebesluit Chw en de aanpassingen/oplegnotitie opnieuw op de ingediende zienswijzen. Deels leiden deze zienswijzen en de uitkomsten van het Ladder-onderzoek niet tot een wezenlijk ander plan dan het ontwerpbestemmingsplan 2014. Wel wordt op een aantal onderdelen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Met de ontwikkelende marktpartij voor de westzijde van het stationsgebied is een anterieure overeenkomst gesloten in het kader van het kostenverhaal. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan als vervat in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk.
--	---

- 1.
2. AANLEIDING

Bij de vaststelling van de grondexploitatie door uw raad op 28 april 2011 is tevens de stedenbouwkundige onderlegger van het stationsgebied aan uw raad gepresenteerd. Voor de westzijde van de spoorzone is tevens een opgesteld. beeldkwaliteitsplan

Met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan is sprake van een richtinggevend kader voor de ontwikkeling van het gebied. De planperiode zal naar verwachting een langere doorlooptijd kennen, waardoor de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan is opgenomen.

Het project Spoorzone maakt deel uit van de door de Ministerraad vastgestelde 7^e tranche van de Crisis- en herstelwet. De omissie in het Besluit uitvoering Chw is recentelijk hersteld. Uw raad neemt in dit kader een besluit om af te wijken

van de geldende wetgeving ten aanzien van de doorlooptijd van het plan en van

de mogelijkheid om in de regels van het bestemmingsplan een koppeling op te nemen met het vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor de westzijde van het plangebied.

Voor de oostzijde van het station is de bestaande situatie de voormalige fabriek Gelderland opgenomen in het bestemmingsplan, zoals deze met omgevingsvergunning van 16 juni 2015 is vergund.

De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan wordt verwijderd uit het plan, waaronder in de planregels en verbeelding. Daarnaast wordt voor het noordelijke deel van het complex met de eigenaar gezocht naar planologische ruimte en mogelijkheden voor de vestiging van duurzame economische dragers. Afhankelijk van de definitieve passende invulling kan gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijking of voor zover nodig medewerking worden verleend aan een afzonderlijke planherziening.

3. WETTELIJK OF
BELEIDSKADER
WAT IS HET VASTGESTELDE
BESTAANDE BELEID EN
WAAR KAN IK DAT
LEZEN?
- RAADSVORSTEL, JAAR
 - BELEIDSNOTA, JAAR, PAG.
 - BEGROTING, JAAR, PAG.

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening Crisis- en Herstelwet

4. BESTUURLIJKE
OVERWEGINGEN

De kwaliteitsimpuls aan de westkant van het spoor ter hoogte van het station is een belangrijke ontwikkeling voor de stad. Dit in aanvulling op de ontwikkelingen rondom het station die in de afgelopen periode al in gang zijn gezet of gerealiseerd zijn, zoals de Gelderlandfabriek, Stationsplein Oost, de verkeerssituatie Tunnelweg en de afslag N320 naar de Beesdseweg.

Crisis- en herstelwet

Op 22 juni 2016 is het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet "houdende een aanvulling en verduidelijking van de ten hoogste toegestane tijdsduur van de krachtens artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet bij wege van experiment toegestane afwijkingen (dertiende tranche) van kracht geworden. Daarmee zijn de regels voor de uitvoering van experiment uit de 7^e tranche Chw met terugwerkende kracht gerepareerd. Hierdoor kan het project Spoorzone wederom onder de werking van de Crisis en herstelwet in procedure worden gebracht.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Door Stec Groep is een advies uitgebracht ten aanzien van de actuele regionale behoefte van de beoogde ontwikkeling aan de westzijde van het station in de vorm van een Ladder voor duurzame verstedelijking, een wettelijke motiveringseis op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. Het gaat om onderzoek naar de onderdelen binnen de bestemming 'Gemengd' van het voorgenomen ontwikkelprogramma.

In het onderzoek van Stec Groep worden de effecten van het te bestemmen

programma in de Spoorzone op de omgeving in kaart gebracht. Op basis daarvan wordt de toegevoegde waarde en de duurzaamheid van het ontwikkelprogramma bepaald. De conclusie van het advies is als volgt:

- Spoorzone vraagt om een nieuwe hoogwaardige invulling: het gebied is verouderd en als entree van Culemborg onaantrekkelijk waardoor herinvulling gewenst is;
- Nieuw bestemmingsplan vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing van functies: in verband met de reikwijdte van het bestemmingsplan van 20 jaar dient er een balans gezocht te worden tussen het flexibel mogelijk maken van diverse functies en het minimaliseren van het (ruimtelijk) effect op de bestaande ruimtelijke structuren in Culemborg (zoals vestigingen in de binnenstad, wijkwinkelcentra en bedrijventerreinen) ;
- Het plan Spoorzone voorziet in actuele regionale behoefte: het (aangepaste) plan voorziet in een actuele regionale behoefte en de functie en oppervlakten passen bovendien binnen de aard en schaal van een stationsgebied.

Het aangepaste plan ziet er als volgt uit:

- Supermarkt (max 2.000 m² w.v.o.);
- Stationsgerelateerde detailhandel (max 600 m² w.v.o.);
- Horeca (max 4.200 m² b.v.o.);
- Bedrijfsruimte (max 8.000 m² b.v.o.);
- Maatschappelijke – en commerciële dienstverlening (max 1.500 m² b.v.o.);
- Leisure (max 3.000 m² b.v.o.).

Ten opzichte van het voormalige plan betekent dit een verkleining van het totale programma van 22.000 naar 20.100 m² b.v.o.; de functies kantoren en grootschalige detailhandel zijn komen te vervallen.

De aanpassingen in het programma en ten gevolge daarvan vormen geen wezenlijke verandering van het plan. De uitkomsten van het Ladder-onderzoek zijn vertaald in de bestemmingsplanregels.

Op 17 november jl. bent u geïnformeerd over de resultaten en conclusies over het Ladder-rapport. Voor deze bijeenkomst zijn ook de indieners van zienswijzen en andere belangstellenden uitnodigend en hebben gebruikt gemaakt van het spreekrecht.

Met Investment In den Eng zijn afspraken gemaakt over een overlegstructuur waarbij aandacht zal worden geschonken aan de borging van kwaliteitsaspecten in de planvorming. Voor de coördinatie van verdere planvorming wordt een kwaliteitscommissie en een plaatsingscommissie ingesteld. De kwaliteitscommissie zal zich richten op de stedenbouwkundige ontwikkeling (tussentijdse en eindkwaliteit); de plaatsingscommissie zal zich vooral richten op de programmatische ontwikkeling. Ons college beoogt in deze plaatsingscommissie ook deelname van de vertegenwoordigers van de detailhandel in de binnenstad (bijv. VOC, of de binnenstadsmanager) en KCB te bewerkstelligen. Daarnaast zijn aanvullende afspraken gemaakt over de programmatische invulling van het winkelvloeroppervlak stationsgerelateerde detailhandel. In de eerste fase zal maximaal 400 m² winkelvloeroppervlak worden gerealiseerd. De overige 200 m² zal in de latere fase worden

gerealiseerd; maar niet eerder dan na 5 jaar na de eerste 200 m² winkelvloeroppervlak in de eerste fase.

De ontwikkelaar stelt de bestaande loodsen ter beschikking voor tijdelijke initiatieven om de levendigheid van het gebied te veergroten. Verwacht wordt dat dit ook zal bijdragen aan de organische ontwikkeling en definitieve invulling van het gebied.

Tegen de achtergrond van de uitspraak van de Raad van State, de Repartiewet in het kader van de Crisis- en herstelwet, de uitkomsten van het Ladder-onderzoek zijn er geen redenen aanwezig zijn om een geheel nieuwe procedure te staten. Uit oogpunt van een zorgvuldige voorbereiding van het opnieuw te nemen besluit zijn de appellanten/derden in de gelegenheid gesteld om te reageren op herstelde gebreken, in casus het Ladder-rapport. In het geval Spoorzone blijft uitgangspunt dat de ontwikkelingen gelijk blijven zoals voorzien in het eerste (ontwerp)bestemmingsplan.

Uw gemeenteraad dient nu opnieuw en besluit te nemen over het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone. En daarbij de Reparatiewet, het Ladder-onderzoek en de ingediende zienswijzen en binnengekomen reactie te betrekken.

Bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan "Spoorzone" zijn zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn becommentarieerd in de bijgevoegde Nota van Zienswijze. De inhoud van de bezwaren richten zich met name op het ontstaan van een extra winkelcentrum in het spoorzonegebied en het daarmee gepaard gaan van ontwrichting van de bestaande winkelcentra.

Met de planologische regeling wordt niet beoogd het ontstaan van een vierde winkelcentrum, maar om het ontwikkelen van een (nieuwe) aantrekkelijke stationsomgeving met daarbij een supermarkt die uit de binnenstad wordt verplaatst.

Behoudens de oppervlakte van de supermarkt (verplaatsing met een beperkte vergroting van de verkoopvloeroppervlakte) wordt slechts toegestaan kleinschalige (stationsgerelateerde) detailhandel van 100 m² per vestiging met een ruimtelijke beperking tot een maximum van 600 m² WVO voor het gehele gebied. Uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat deze marktruimte er ook is.

Met Ahold en Action zijn overeenkomsten gesloten voor de AH-locatie aan de Boerenstraat. Met de komst van de Action naar de binnenstad blijft een bronpunt voor de binnenstad behouden.

Vorbereidingsbesluit.

Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan Spoorzone wordt uw raad voorgesteld een vorbereidingsbesluit te nemen voor de huidige AH-supermarktlocatie aan de Boerenstraat.

Voor de locatie Boerenstraat AH-supermarkt wordt besloten om een herziening van het bestemmingsplan Binnenstad voor te bereiden. Een en

ander in overeenstemming met de afspraken/overeenkomst met Ahold. De bestemming "Centrum-1" voor deze locatie zal worden aangepast. De vestiging van een nieuwe supermarkt zal hiermede worden uitgesloten. Binnen de bestaande en nieuwe bestemmingsplanherziening regels blijft de vestiging van de Action als detailhandelsvestiging mogelijk.

Voor de herontwikkeling van de voormalige meubelfabriek De Gelderland is besloten om voor dit gebied de bestaande situatie op te nemen in het bestemmingsplan. Met partijen hebben wij afgesproken voor de herontwikkeling van dit gebied een aparte ruimtelijke procedure (herziening bestemmingsplan cq. omgevingsvergunning) te voeren en om gezamenlijk te zoeken naar invullingmogelijkheden voor het noordelijk deel van de locatie waar de Stichting (nog) geen invulling voor heeft.

Het project Spoorzone hebben wij begin 2013 aangemeld in het kader van de Crisis- en herstelwet. De Chw maakt het mogelijk om te experimenteren met een bredere reikwijdte van het bestemmingsplan; waarbij het bestemmingsplan het karakter krijgt van een omgevingsplan in het kader van de toekomstige Omgevingswet.

De Spoorzone is inmiddels opgenomen in de 7^e tranche van de Crisis- en herstelwet. Op 15 mei 2014 is het besluit van de Ministerraad (geaccordeerd door de Tweede kamer) gepubliceerd.

Met deze toekenning bestaat nu de mogelijkheid om op onderdelen af te wijken van huidige wet- en regelgeving, waaronder de Wet ruimtelijke ordeningen, de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer.

Voor dit project stellen wij u voor om het besluit te nemen over twee onderdelen:

- a. het afwijken van de doorlooptijd van het bestemmingsplan van 10 jaar. Het bestemmingsplan is flexibel en geeft daarnaast marktpartijen de mogelijkheid om binnen de kaders tot een marktgerichte, organische planontwikkeling te komen.
- b. In de regels van het bestemmingsplan een directe koppeling te leggen met een door uw raad vast te stellen beeldkwaliteitsplan. Met dit plan wordt een kader aangegeven om omgevingsvergunningen te toetsen direct gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Het afwijken van de Wet geluidhinder of de Wet milieubeheer is in dit project niet aan de orde.

Zoals hierboven reeds aangegeven is de omissie in het Besluit uitvoering Chw hersteld. In dit kader is wel weer een (nieuw) besluit van de gemeenteraad noodzakelijk.

In overleg met de welstandscommissie is het concept Beeldkwaliteitsplan aangevuld. Dit beeldkwaliteitsplan heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan kan overeenkomstig worden vastgesteld.

Daarnaast dient een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan te worden doorgevoerd. Dit betreft de toelichting en regels met betrekking tot de bestemming Bedrijf-Meubelbedrijf. Daarbij is onder meer de mogelijkheid opgenomen om bedrijfsvestiging mogelijk te maken tot

de milieucategorie 3.1. Hierbij wordt rekening gehouden met een milieu (geluids)zone van 50 m. tot de dichtst bij zijnde woningen.

5. WAT BETEKENT HET ALS DE RAAD DIT VOORSTEL NIET OVERNEEMT?

Als het plan niet wordt vastgesteld kan er geen ontwikkeling van het stationsgebied plaatsvinden en kan er geen gevolg worden gegeven aan de afspraken die in de overeenkomst met de ontwikkelaar zijn gemaakt. Geen geactualiseerd bestemmingsplan en geen mogelijkheid voor in het innen van bouwleges bij aanvragen omgevingsvergunning binnen het plangebied.

6. COMMUNICATIE

Bij de voorbereidingen van dit bestemmingsplan is overleg gepleegd met diverse overlegpartners.

Het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.2. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden. De reacties vanuit de inspraak en het vooroverleg hebben geleid tot enkele aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Spoorzone" heeft van 14 mei tot en met juni 2014 ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen en 4 vooroverlegreacties ingediend.

Over het rapport Ladder duurzame ontwikkeling heeft op 17 november 2016 een bespreking in uw raad plaatsgevonden. Daarbij is door verschillende organisaties een reactie gegeven.

Nadat door de gemeenteraad het bestemmingsplan is vastgesteld zal het plan wederom ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan is dan vatbaar voor beroep bij de Raad van State. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

Bij de publicatie van het vaststellingsbesluit zal worden voldaan aan artikel 11 van het Besluit Crisis- en Herstelwet.

7. PLANNING EN CONTROL (MUTATIES OP DE PROGRAMMABEGROTING)

NB. Onderdeel 7 alleen invullen indien van toepassing

- 7A. WAT WILLEN WE BEREIKEN MET DIT VOORSTEL?
- WAT IS HET BEOOGDE EFFECT EN HOE METEN WE DAT EFFECT?
 - WELKE PRESTATIES GAAT DE GEMEENTE LEVEREN EN HOE METEN WE DAT?
 - WANNEER GAAN WE WAT DOEN (PER JAAR UITGESPLITST)?
 - WELK BELEID MET BIJBEHORENDE PRESTATIES VERVALT?
- 7B. WAT ZIJN DE KOSTEN BIJ DIT VOORSTEL (PER JAAR UITGESPLITST)?
- ZIJN ER HOGERE KOSTEN VERBONDEN AAN DIT VOORSTEL IN VERGELIJKING MET HET BESTAANDE BUDGET? ZO JA, HOE WORDT DIT FINANCIËEL AFGEDEKT?
 - WELK HUIDIG BUDGET VERVALT?
 - WORDT VOOR DEZE KOSTEN EEN RESERVE OF VOORZIENING AANGEWEND EN KAN DE RAAD VRIJ OVER DEZE RESERVE OF VOORZIENING BESCHIKKEN?
 - HOE ZIET HET VERLOOP VAN DEZE RESERVE OF VOORZIENING ERUIT BIJ DEZE NIEUWE AANWENDING?
- 7C. WAT IS DE TIJDSPLANNING VOOR DE REALISATIE VAN DIT VOORSTEL?
- 7D. WELKE FINANCIËLE EN ANDERE RISICO'S KENT HET VOORSTEL?

Een bestemmingsplan, wat voldoet aan de huidige wettelijke vereisten. Een actueel en digitaal bestemmingsplan voor de toetsing van omgevingsvergunningen. Een ruimtelijk kader om ontwikkeling stationsgebied mogelijk te maken.

BIJLAGEN

- Aanvullende onderbouwing Ladder horeca Spoorzone (GEM- 1209946/16180)
- Bestemmingsplan Spoorzone Toelichting (GEM- 1209946/16158)
- Bestemmingsplan Spoorzone Regels (GEM- 1209946/161/16159)
- Bestemmingsplan Spoorzone Verbeelding (GEM- 1209946/16160)
- Nota van beantwoording zienswijzen (GEM- 1209946/16162)
- Nota van Wijzigingen (GEM- 1209946/16163)
- Bestemmingsplan Spoorzone Beeldkwaliteitsplan (GEM- 1209946/16165)
- Ladder Spoorzone Culemborg Stec Groep (GEM- 1209946/16166)

ACHTERLIGGENDE STUKKEN

- Oplegnotitie bestemmingsplan Spoorzone (GEM- 1209946/16173)
- Besluit reparatie Crisis- en herstelwet (22 juni 2016) (GEM- 1209946/16174)
- Brief ministerie I&M reparatie Crisis- en herstel wet (GEM- 1209946/16175)
- Staat van bedrijfsactiviteiten (GEM- 1209946/16189)
- Lijst van leisurefuncties (GEM- 1209946/ 16190)

Burgemeester en Wethouders van Culemborg
De secretaris

L. Vonk

De burgemeester (wnd)

C.J.G.M. de Vet

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,
gehouden op 26 januari 2017

De griffier

H. van Belzen

De voorzitter

C.J.G.M. de Vet

