

0805119

**NOTA ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
BEDRIJVENTERREIN PAVIJEN I T/M IV**

GEMEENTE CULEMBORG

Gemeente Culemborg

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I t/m IV

Projectgegevens:
NZW03-CUL00042-01A

Rosmalen, 25 november 2008

Telefoon: 073 52 33 900 Hoff van Hollantlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen
Telefax: 073 52 33 999 E-mail: bureau@croonen.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
1 NOTA ZIENSWIJZEN	1
2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	2
3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN	12

1 NOTA ZIENSWIJZEN

Algemeen

Van 19 september 2008 tot 31 oktober 2008 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I t/m IV' gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I t/m IV' van de gemeente Culemborg.

De inspraakreacties zijn ingediend door meerdere personen:

1. Bestuurlijk Adviesburo Menhart namens In den Eng (B.V.), Dr. A. Kuypeweg 36, 4153 XB Beesd;
2. J.E. Mühlbauer, Vanghoutstraat 7, 4105 HE Culemborg;
3. R. Mühlbauer, Staalweg 9, 4104 AS Culemborg;
4. N. Mühlbauer-Agnaou, Aalscholverweg 19, 4105 WB Culemborg;
5. Ardi Bouw B.V., Anth. van Diemenstraat 36, 4104 AE Culemborg;
6. Van Dillen Beheer, Industrieweg 8, 4104 AR Culemborg;
7. Koel V.O.F. namens Middelkoop B.V., Amstelsingel 21, 4105 GZ Culemborg;
8. Meurs Juristen BV, Zaagmolenlaan 12, 3440 AJ Woerden;
9. HF Style Beheer BV, Irene Vorrinkstraat 71, 4105 JA Culemborg
10. Gemeente De Schuilplaats, Postbus 92, 4100 AB Culemborg.

De binnengekomen zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van een reactie voorzien. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijzen onder nr. 1 t/m 9 zijn ontvankelijk verklaard doordat zij tijdig zijn ingediend. De zienswijze onder nr. 10 is niet-ontvankelijk omdat deze buiten de termijn is ingediend.

2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

1. Bestuurlijk Adviesburo Menhart, Dr. A. Kuypersweg 36, 4153 XB Beesd

Namens Beheersmaatschappij Gebr. In den Eng B.V. heeft bestuurlijk adviesburo Menhart een zienswijze ingebracht. Reclamant merkt op dat met de inhoud van de ingediende inspraakreactie (d.d. 8 oktober 2007) geen rekening is gehouden bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Reclamant gaf in deze inspraakreactie aan dat de gemeente in het verleden weigerde een reguliere bouwvergunning te verlenen, voor het geheel vervangen van bedrijfsruimten in een kantorencomplex aan de Parallelweg West 13-15. In een brief van 17 januari 2003 wordt aangegeven dat geen beslissing kon worden genomen, omdat er onvoldoende duidelijkheid bestond over het nieuwe bestemmingsplan en de ontwikkelingsvisie voor de stationsomgeving. Reclamant wenst haar plannen nog steeds te verwezenlijken en verzoekt het bestemmingsplan aan te passen en de plannen nodig te betrekken bij de visie rond de stationsomgeving.
2. Reclamant ziet niet in waarom ter plaatse van de Industrieweg 1 het bebouwingspercentage van 100 wordt teruggebracht naar 80 en heeft voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan haar rechten veiliggesteld door het bebouwingspercentage optimaal te benutten.
3. Reclamant geeft aan dat de bestemming 'woondoeleinden' op de locatie naast de Parallelweg 15 een onaanvaardbare belemmering teweeg brengt voor het ten volle kunnen benutten van de bestemming 'bedrijfsdoeleinden 1' en derhalve leidt tot bedrijfs- en vermogensschade. Het is niet duidelijk of de bestemming in dit opzicht doelmatig is, dit dient nader onderzocht te worden.

Reactie gemeente:

Inspraakreactie

Gesteld wordt dat de ingediende zienswijze tevens is ingediend in het kader van de inspraakprocedure als inspraakreactie. Deze inspraakreactie is door reclamant gedateerd op 22 oktober 2007. Binnen het gemeentelijke postsysteem is deze inspraakreactie niet geregistreerd, waardoor geconcludeerd kan worden dat de brief niet is binnengekomen. Poststukken die bij de gemeente binnenkomen, worden gescand en opgenomen in een digitaal postsysteem, waarna een ontvangstbevestiging wordt uitgeprint en verzonden binnen één week na binnenkomst van het poststuk. Aan reclamant is gevraagd een ontvangstbevestiging te overleggen. Deze is door reclamant niet overlegd.

Reclamant stelt in zijn schrijven van 23 oktober 2008 dat met zijn eerder ingediende inspraakreactie geen rekening is gehouden.

Het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig tot stand is gekomen, rekeninghoudend met alle ingediende reacties van de vooroverleginstanties en ingediende reactie(s) in het kader van de inspraak.

Reclamant had bij uitblijven van een ontvangstbevestiging op of beantwoording van hun inspraakreactie door de gemeente, zelf actief kunnen informeren bij de gemeente. Thans wordt er een jaar na dato contact gezocht met de gemeente inzake het niet in behandeling nemen van de inspraakreactie. Aan reclamant is voorgesteld de inspraakreactie in te dienen als zijnde een zienswijze aan de gemeenteraad, zodat deze meegenomen kan worden bij

de vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder wordt de zienswijze beantwoord:

1. Het bestemmingsplan Pavijen I-IV heeft als uitgangspunt het vastleggen van de bestaande situatie. Daarnaast is het mogelijk en kan het wenselijk zijn beperkte ontwikkelingen/veranderingen binnen het plangebied mee te nemen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Reclamant geeft aan dat op 27 mei 2003 geen medewerking is verleend aan het bouwplan voor het geheel vervangen van bedrijfsruimten in een kantorencomplex aan de Parallelweg West 13-15. Deze medewerking is geweigerd, omdat het plan strijdig is met de voorschriften bij de bestemming 'Industrieterrein Klasse A' binnen het vigerende bestemmingsplan 'Plan in Onderdelen'. Binnen de bestemming zijn gebouwen voor industriële bedrijven toegestaan; de bouw van een kantorencomplex is niet met de bestemming in overeenstemming. Indien een bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan moet deze worden geweigerd (artikel 44 Woningwet).

Daarnaast heeft de welstandscommissie een negatief advies uitgebracht. De welstandscommissie geeft aan dat het bouwplan niet aansluit op de structuur en uitstraling van de omringende bebouwing. Dit komt met name door de forse bouwmassa; het gebouw heeft vier verdiepingen met een vijfde bouwlaag. Hiermee wordt het bouwplan als een ongewenste ontwikkeling ervaren ten aanzien van de omgeving en toekomstige ontwikkelingen. Dit advies is gevolgd.

Het bouwplan heeft een bouwhoogte van meer dan 12 meter (vier verdiepingen en een vijfde bouwlaag). Dit komt neer op minimaal 15 meter bouwhoogte. In het bestemmingsplan Pavijen I-IV is thans de bestaande hoogte van het pand van 10 meter opgenomen.

Reclamant geeft aan dat de bestaande bouwhoogte, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan een belemmering is voor de bouwplannen, omdat de wens bestaat hoger te bouwen dan 10 meter. De bestaande bebouwing van Educa-boek, aan de Industrieweg 1a wordt ter vergelijking aangehaald ter onderbouwing voor het ophogen van de bouwhoogte. Dit is evenwel geen reden op het perceel aan de Parallelweg West 13-15 toe te staan hoger te bouwen. Het gebouw van Educa-boek ligt verder binnen het plangebied bedrijventerrein, niet aan de rand. Tevens is er sprake van het vastleggen van de bestaande situatie binnen het bestemmingsplan.

Er is dan ook geen directe noodzaak het geweigerde bouwinitiatief te verwerken in het bestemmingsplan Pavijen I-IV.

Voorts is er op dit moment nog geen sprake van een definitieve ontwikkelingsplan van het Stationsgebied aan de overzijde van het pand Parallelweg 13-15. De stationsomgeving is een ontwikkelingsgebied, het bedrijventerrein Pavijen I-IV is een technische herziening, waarbij vrijwel geen ontwikkelingen voorkomen.

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Het bestemmingsplan Plan in Onderdelen geeft de mogelijkheid het perceel 100% te bebouwen. Daarbij dient men 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te bouwen en 5 meter uit de achterperceelsgrens. Het feitelijk 100% bebouwen van kavels is onder het regime van het bestemmingsplan in onderdelen eveneens niet mogelijk. In de praktijk komt het neer op 80% bebouwen van de kavel. Er is ten opzichte van het bestemmingsplan Plan in Onderdelen geen sprake van een verslechtering van de bouwmogelijkheden.

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. De woning aan de Parallelweg 19-21 is een bestaande situatie en als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. In 1958 is reeds bouwvergunning voor deze twee-onder-één kap woning afgegeven. Binnen de bestemming B-1 ter plaatse van het perceel Parallelweg Weg 13-15 zijn bedrijven toegestaan binnen de categorieën 1 tot en met 3.2. De afstanden met betrekking tot een woning binnen het plangebied Pavijen I-IV worden niet geregeld in het bestemmingsplan. De afstanden met betrekking tot de in de nabijheid gelegen rustige woonwijken en/of gemengd gebied echter wel (milieuzonering in het kader van 'Bedrijven en milieuzoneringen' van de VNG). De hinder met betrekking tot een enkel woonhuis in het plangebied wordt geregeld in een milieuvergunning voor het bedrijf wanneer deze verleend dient te worden. Dit is niet bestemmingsplan gebonden en geldt ook in de huidige situatie.

De bestemming 'wonen' op het perceel Parallelweg West 19-21 is niets anders dan het vastleggen van een bestaande functie sinds 1958, waarbij reeds in de huidige planologische regelingen rekening mee gehouden moet worden in het kader van de milieuwetgeving. Op dit punt wordt het ontwerpbestemmingsplan niet gewijzigd. Er is geen sprake van een verslechtering voor omliggende bedrijven ten opzichte van het vigerende bestemmingsplannen.

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. J.E. Mühlbauer, Vanghoutstraat 7, 4105 HE Culemborg

Reclamant merkt op dat het pand Staalweg 9 ten onrechte niet is opgenomen in bijlage 2 'lijst bestaande detailhandel' en verzoekt dit alsnog te doen. Aangehaald wordt dat vanaf het jaar 1986 onafgebroken detailhandel in dit pand is gevestigd en dat bij aanvang een verklaring van geen bezwaar is afgegeven door B&W.

Reactie gemeente:

In het gebied waarvoor het bestemmingsplan Pavijen I-IV is opgesteld is thans verspreid detailhandel gevestigd, veelal in de woninginrichting. Het gaat hierbij om zowel grootschalige als kleinschalige detailhandel. Merendeel is ontstaan doordat een (meubel)fabriek de productieverboden producten ging aanbieden aan de groothandel met gebruik van een showroom. Langzamerhand is een verschuiving ontstaan richting de verkoop aan particulieren. Wanneer een fabriek ophield te bestaan, werd de detailhandel voortgezet en/of uitgebreid met andere producten. Hierdoor ontstond er een versnippering van detailhandel binnen het bedrijventerrein.

Door deze versnippering van detailhandel, zowel groot- als kleinschalig, is in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het bedrijventerrein het volgende beleid geformuleerd:

Het grootste deel van de detailhandel is gevestigd in het noordelijk deel, het overgangsgebied van bedrijfs- naar woongebied. Gekozen is deze zone aan te wijzen als een 'zone voor nieuwvestiging van grootschalige detailhandel'. Tevens zijn daarbij voorwaarden gesteld zoals dat het moet gaan om een bedrijf met meer dan 500 m2 verkoopvloeroppervlak, dat het om een doelgericht aanbod dient te gaan en dat het niet inpasbaar is in en niet concurrerend met de binnenstad.

Het bestemmingsplan regelt dat kleinschalige detailhandel en grootschalige detailhandel buiten de genoemde zone welke er thans gevestigd zijn, mogen

blijven voortbestaan. Wordt de detailhandel onderbroken of beëindigd, dan mag er geen nieuwe detailhandel meer in het betreffende pand plaatsvinden. Er is sprake van een uitsterfconstructie van vormen van detailhandel welke niet gewenst zijn binnen het plangebied en het onder voorwaarden toestaan van nieuwvestiging van detailhandel in de 'zone voor grootschalige detailhandel'. Dit geldt overigens niet voor grootschalige detailhandel met betrekking tot auto's, caravans en boten: deze vormen van detailhandel zijn binnen het gehele plangebied toegestaan.

In het pand Staalweg 9-9a is een verfwinkel/groothandel en een winkel in kinderkleding gesitueerd.

Naar aanleiding van diverse overleggen en onderzoek is gebleken dat de eigenaar van het pand aan de Staalweg 9 in het bezit is van een detailhandelsvergunning. Deze vergunning is op naam gesteld van de heer J.E. Mühlbauer en gedateerd op 20 maart 1986.

Reclamant kan de detailhandel in verf op de begane grond en kinderkleding op de verdieping laten voortbestaan. Het adres Staalweg 9 wordt opgenomen in bijlage 2, de lijst van bestaande detailhandel.

Reclamant verzoekt of zijn pand aan de Staalweg 9 kan worden uitgezonderd van de uitsterfconstructie met betrekking tot detailhandel.

Gezien het nieuwe beleid, vervat in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Pavijen I-IV met betrekking tot detailhandel in het gebied, houden wij, ook in het geval van Staalweg 9, vast aan de uitsterfconstructie. Mochten beide bedrijven de detailhandelsactiviteiten staken dan wel onderbreken, is het niet toegestaan detailhandelsactiviteiten opnieuw op te starten in het pand Staalweg 9/9a. Dergelijke detailhandel in verf en kinderkleding van omvang, zoals in het pand aan de Staalweg 9, is immers kleinschalig en inpasbaar in de binnenstad.

Beide bedrijven zijn bij de Kamer van Koophandel ingeschreven als een groothandel met beperkte verkoop aan particulieren. Een groothandel (levering aan bedrijven) met eventueel een toonzaal/showroom is binnen het plangebied toegestaan. Uit de advertenties, websites en inrichting van beide bedrijven blijkt niet dat beide bedrijven gericht zijn tot de levering aan andere bedrijven. Particulieren kunnen hier onbeperkt terecht. Gezien deze omstandigheden behoren deze bedrijven onder de uitsterfconstructie te vallen.

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt in bijlage 2 aangevuld met 'Staalweg 9 en 9a'. Gezien het voorgaande valt het perceel aan de Staalweg 9-9a onder de uitsterfconstructie wat inhoudt dat het bestaande gebruik voortgezet mag worden conform de toestemming in 1986, mits het gebruik niet wordt onderbroken of gestopt.

3. R. Mühlbauer, Staalweg 9, 4104 AS Culemborg

1. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I t/M IV' het pand aan de Staalweg 9 ten onrechte niet is opgenomen in bijlage 2 'lijst bestaande detailhandel'.
2. Als het pand, Staalweg 9, wordt opgenomen in bijlage 2 'lijst bestaande detailhandel' krijgt het echter te maken met een uitsterfconstructie voor detailhandel. Reclamant is van mening dat het onterecht is als bij onderbreking of beëindiging van het bedrijf de status van detailhandel zal komen te vervallen en is van mening dat het bedrijf geen uitsterfconstructie behoort te krijgen, in ieder geval niet voor de bestaande activiteiten op deze locatie.

Reactie gemeente:

Voor de uitleg van het beleid met betrekking tot detailhandel in het bestemmingsplan Pavijen I-IV wordt verwezen naar het eerste deel van de beantwoording op de zienswijze ingediend door J.E. Mühlbauer, Vanghoutstraat 7, 4105 HE Culemborg.

Naar aanleiding van diverse overleggen en onderzoek is gebleken dat de eigenaar van het pand aan de Staalweg 9 in het bezit is van een detailhandelsvergunning. Deze vergunning is op naam gesteld van de heer J.E. Mühlbauer en gedateerd op 20 maart 1986.

Reclamant kan de detailhandel in verf op de begane grond en kinderkleding op de verdieping laten voortbestaan. Het adres Staalweg 9 wordt opgenomen in bijlage 2, de lijst van bestaande detailhandel.

Reclamant verzoekt voor het pand aan de Staalweg 9 te worden uitgezonderd van de uitsterfconstructie met betrekking tot detailhandel.

Gezien het nieuwe beleid, vervat in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Pavijen I-IV met betrekking tot detailhandel in het gebied, houden wij, ook in het geval van Staalweg 9, vast aan de uitsterfconstructie. Mochten beide bedrijven de detailhandelsactiviteiten staken dan wel onderbreken, is het niet toegestaan detailhandelsactiviteiten opnieuw op te starten in het pand Staalweg 9/9a. Dergelijke detailhandel in verf en kinderkleding van omvang, zoals in het pand aan de Staalweg 9, is immers kleinschalig en inpasbaar in de binnenstad.

Beide bedrijven zijn bij de Kamer van Koophandel ingeschreven als een groothandel met beperkte verkoop aan particulieren. Een groothandel (levering aan bedrijven) met eventueel een toonzaal/showroom is binnen het plangebied toegestaan. Uit de advertenties, websites en inrichting van beide bedrijven blijkt niet dat beide bedrijven gericht zijn tot de levering aan andere bedrijven. Particulieren kunnen hier onbeperkt terecht. Gezien deze omstandigheden behoren deze bedrijven onder de uitsterfconstructie te vallen.

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat bijlage 2 wordt aangevuld met 'Staalweg 9 en 9a'. Gezien het voorgaande valt het perceel aan de Staalweg 9-9a onder de uitsterfconstructie wat inhoudt dat het bestaande gebruik voortgezet mag worden conform de toestemming in 1986, mits het gebruik niet wordt onderbroken of gestopt.

4. N. Mühlbauer-Agnaou, Aalscholverweg 19, 4105 WB Culemborg

De gemeente Culemborg heeft de reclamante laten weten dat de bedrijfsactiviteiten in strijd zijn met de planvoorschriften uit zowel het vigerende bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I t/m IV'. Het bedrijf houdt zich bezig met detailhandel in kinderkleding. De gemeente kan een handhavingprocedure opstarten.

Reclamante is van mening altijd te goede trouw te hebben gehandeld en was zich niet bewust van deze strijdige handeling. Daarnaast handelt het bedrijf niet in 'normale handel' maar in 'outlethandel'. Deze branche kan vanuit concurrentie- en visuele aspecten niet consequent plaatsvinden in de binnensteden. Hierbij wordt dan ook verzocht binnen het bestemmingsplan detailhandel mogelijk te maken op de Staalweg 9, waarin tevens de rechtszekerheid behouden blijft om het bedrijf verder vorm te geven (dus zonder uitsterfconstructie).

Reactie gemeente:

Voor de uitleg van het beleid met betrekking tot detailhandel in het bestemmingsplan Pavijen I-IV wordt verwezen naar het eerste deel van de beantwoording op de zienswijze ingediend door J.E. Mühlbauer, Vanghoutstraat 7, 4105 HE Culemborg.

Naar aanleiding van diverse overleggen en onderzoek is gebleken dat de eigenaar van het pand aan de Staalweg 9 in het bezit is van een detailhandelsvergunning. Deze vergunning is op naam gesteld van de heer J.E. Mühlbauer en gedateerd op 20 maart 1986.

Reclamant kan de detailhandel in verf op de begane grond en kinderkleding op de verdieping laten voortbestaan. Het adres Staalweg 9 nemen wij dan ook op in bijlage 2, de lijst van bestaande detailhandel.

Reclamante verzoekt voor het pand aan de Staalweg 9 te worden uitgezonderd van de uitsterfconstructie met betrekking tot detailhandel.

Gezien het nieuwe beleid, vervat in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Pavijen I-IV met betrekking tot detailhandel in het gebied, houden wij, ook in het geval van Staalweg 9, vast aan de uitsterfconstructie. Mochten beide bedrijven de detailhandelsactiviteiten staken dan wel onderbreken, is het niet toegestaan detailhandelsactiviteiten opnieuw op te starten in het pand Staalweg 9/9a. Dergelijke detailhandel in verf en kinderkleding van omvang, zoals in het pand aan de Staalweg 9, is immers inpasbaar in de binnenstad.

Beide bedrijven zijn bij de Kamer van Koophandel ingeschreven als een groothandel met beperkte verkoop aan particulieren. Een groothandel (levering aan bedrijven) met eventueel een toonzaal/showroom is binnen het plangebied toegestaan. Uit de advertenties, websites en inrichting van beide bedrijven blijkt niet dat beide bedrijven gericht zijn tot de levering aan andere bedrijven. Particulieren kunnen hier onbeperkt terecht. Gezien deze omstandigheden behoren deze bedrijven onder de uitsterfconstructie te vallen.

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat bijlage 2 wordt aangevuld met 'Staalweg 9 en 9a'. Gezien het voorgaande valt het perceel aan de Staalweg 9-9a onder de uitsterfconstructie wat inhoudt dat het bestaande gebruik voortgezet mag worden conform de toestemming in 1986, mits het gebruik niet wordt onderbroken of gestopt.

5. Ardi Bouw B.V, Anth. Van Diemenstraat 36, 4104 AE Culemborg

Reclamant merkt op dat het pand Industrieweg 23 ten onrechte niet is opgenomen op de bijlage 2 'lijst bestaande detailhandel' en verzoekt dit alsnog te doen. In het pand is een showroom ten behoeve van woninginrichting gevestigd.

Reactie gemeente:

Het pand aan de Industrieweg 23 stond leeg (opname 18-11-2008). Er was sprake van detailhandel in sanitair, voornamelijk badkamers. Deze vorm van detailhandel is niet wenselijk op dit deel van het bedrijventerrein en in strijd met het beleid in het ontwerpbestemmingsplan Pavijen I-IV. De zone grootschalige detailhandel in het noordelijk deel van het plangebied is aangewezen voor de detailhandel in keukens, sanitair en woninginrichting en bouwmarkten met een verkoopoppervlakte van minimaal 500 m².

Gezien de constatering van leegstand van het pand is de conclusie getrokken dat er geen sprake is van bestaande detailhandel en voortzetting daarvan, maar dat de detailhandel reeds is beëindigd.

Reclamant heeft kunnen aantonen door middel van een huurovereenkomst, dat het pand al sinds 1 april 2008 is verhuurd Comfort Meubels en Tapijten, ten behoeve van de verkoop van meubels en andere aanverwanten producten. Deze huurovereenkomst is gesloten voor de (wettelijke) terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (vanaf 19 september 2008).

Juridisch gezien is er sprake van de voortzetting van detailhandel, in dit geval in meubels. De huurder heeft het pand inmiddels ingericht.

Deze zienswijze wordt gegronnd verklaard en leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat bijlage 2 wordt aangevuld met 'Industrieweg 23'. Gezien het voorgaande valt het perceel aan de Industrieweg 23 onder de uitsterfconstructie wat inhoudt dat het bestaande gebruik voortgezet mag worden, mits het gebruik niet wordt onderbroken of gestopt.

6. Van Dillen Beheer, Industrieweg 8, 4104 AR Culemborg

Reclamant merkt op dat het pand aan de Industrieweg 16 en 18 en de Textielweg 18a, 18b, 18c en 18d ten onrechte niet is opgenomen op de bijlage 2 'lijst bestaande detailhandel' en verzoekt dit alsnog te doen. In het pand is een showroom ten behoeve van woninginrichting gevestigd.

Reactie gemeente:

De functies in het pand aan de Industrieweg 16, 18 en Textielweg 18a, 18b, 18c en 18d zijn divers. Enkel op het adres Textielweg 18 is er gedeeltelijk sprake van een toonzaal met meubels. Op de overige adressen is er sprake van bedrijfsactiviteiten niet zijnde detailhandel. Op het adres Textielweg 18 is er sprake van een groothandel, die grotendeels levert aan bedrijven. Het gaat hierbij niet (of in mindere mate) om detailhandel aan particulieren. Aangezien er geen sprake is van bestaande detailhandel worden de adressen Industrieweg 16, 18 en Textielweg 18a, 18b, 18c en 18d om deze reden niet opgenomen in de lijst van detailhandel.

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7. Koel V.O.F. namens Middelkoop B.V. Amstelsingel 21, 4105 GZ Culemborg

Namens Middelkoop Culemborg Beheer b.v. heeft Bouwkundig Ontwerp- en Tekemburo Koel V.O.F. een zienswijze ingebracht. In het verleden is een ontwerpstudie ingediend, welke diende ter ondersteuning van het verzoek van de reclamant om de aangegeven gronden als bouwgrond op te nemen in het bestemmingsplan. Het ingediende schetsontwerp wordt als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan beschouwd. Verzocht wordt de percelen, als bouwgrond, mee te nemen in het bestemmingsplan, conform het ingediende schetsplan.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan Pavijen I-IV is het vastleggen van de bestaande situatie. Daarnaast is het mogelijk en kan het wenselijk zijn beperkte ontwikkelin-

gen/veranderingen binnen het plangebied mee te nemen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Het verzoek ligt nu voor medewerking te verlenen aan de bouwplannen van Middelkoop B.V. De omliggende gronden zijn thans in het eigendom van Middelkoop B.V.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als 'agrarisch', waarop bebouwing in zeer beperkte mate mogelijk is.

Het verzoek om de agrarische gronden om te zetten naar een bedrijfsbestemming past niet binnen de technische herziening van dit bestemmingsplan. Het bouwinitiatief is niet op te vatten als een beperkte ontwikkeling die past binnen deze technische herziening.

Het gebied vraagt gezien de ligging, ingeklemd tussen bebouwing en infrastructuur (N320 en spoorbaan) om een gebiedsgerichte aanpak en ontwikkeling.

In dat kader dienen nadere onderzoeken te worden uitgevoerd, zoals water, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid, hinderlijke bedrijvigheid en bodem. Daarnaast dient bij de ontwikkeling rekening te worden gehouden met het 'Groenstructuurplan 2006-2016'. Ecologische gezien is het van belang een geleidelijke overgang te maken tussen het buitengebied en de stad.

De ontwikkeling van dit gebied dient een apart besluitvormingstraject te doorlopen. De wijziging van de agrarische bestemming is afhankelijk van de uitkomst van de genoemde onderzoeken.

Voor dit gebied kan een separate procedure voor de vaststelling van een partiele bestemmingsplanherziening worden gevoerd..

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8. Meurs Juristen BV. Zaagmolenlaan 12, 3440 AJ Woerden

Namens de Heer A. Roza woonachtig aan de Rijksweg 4, 4197 BC te Buurmalsen, heeft Meurs Juristen een zienswijze ingebracht. Reclamant merkt op dat op de eerste verdieping van het bedrijfspand aan de Industrieweg 2, een woning is gesitueerd. In bijlage 3 zijn de bestaande bedrijfswoningen opgenomen, maar de bedrijfswoning op de Industrieweg 2a komt hier ten onrechte niet op voor. Hierdoor is sprake van strijdig gebruik van de gronden.

In het verleden is weliswaar bouwvergunning aangevraagd voor het veranderen van het pand aan de Industrieweg 2. Beoogd werd het gebruik van de bedrijfswoning te verruimen bij mogelijk gebruik als kantoor. Reclamant merkt op dat de gemeente er ten onrechte vanuit is gegaan dat de bedrijfswoning is komen te vervallen. Het gebruik als woning zou derhalve in strijd zijn met zowel het vigerende als het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant heeft vanaf het begin een bedrijfscomplex met bedrijfswoning en wil daar aan vast houden en verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Reactie gemeente:

Industrieweg 2a komt als bedrijfswoning niet voor op bijlage 3 van het ontwerpbestemmingsplan. Formeel gezien is er geen sprake van een bedrijfswoning: op 4 september 1997 is door de heer A. Roza een bouwaanvraag ingediend. De aanvraag van de heer Roza hield in het veranderen van opslagruimten en woning tot kantoren op de eerste verdieping en een show-

room en wijzigen deel van de werkplaats in kantoren op de begane grond. De aanvraag betrof een bouwvergunning voor het gewijzigd uitvoeren van een bouwplan waarvoor reeds een bouwvergunning is afgegeven op 10 augustus 1995.

Op 2 december 1997 is de bouwvergunning conform de aanvraag verzonden. Op de bijbehorende en gewaarmerkte tekening van de nieuwe toestand (kenmerk B-01) is het pand Industrieweg 2/Randweg 3 niet meer voorzien van inpandige bewoning. Enkel kantoren, vergaderruimten en andere bijbehorende verkeersruimten zijn ingetekend. Op basis van deze tekening is bouwvergunning verleend.

Bestaande bedrijfswoningen binnen het plangebied zijn geïnventariseerd en opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan. Het bewonen van een deel van het pand Industrieweg 2 is niet aan te merken als een bestaande bedrijfswoning. De reden hiervoor is dat bij bouwvergunning van 2 december 1997 dit gebruik is gewijzigd in 'kantoren'. In 1998 is met de uitvoering van het bouwplan het gebruik van een deel van het pand als bedrijfswoning beëindigd.

Het bewonen van een deel van het pand Industrieweg 2 is dan ook in strijd met het vigerende en ontwerpbestemmingsplan Pavijen I-IV in gebruik. Om deze reden wordt Industrieweg 2a niet opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan als zijnde een bedrijfswoning. Momenteel loopt een onderzoek naar handhavingsactie.

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

9. HF Style Beheer BV, Irene Vorrinkstraat 71, 4105 JA Culemborg

Reclamant geeft aan dat het pand aan de A. van Diemenstraat 8b mede in gebruik is als verkooppunt voor detailhandel en verzoekt dit pand als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De hoofdfunctie van het pand aan de A. van Diemenstraat 8-8b is meubelfabriek. Daarbij is het verkopen van productiegebonden producten toegestaan. Op de lijst van detailhandel als bijlage bij het bestemmingsplan staan enkel de bedrijven vermeld die als hoofdfunctie 'detailhandel' bedrijven. Hiervan is in het pand A. van Diemenstraat 8b geen sprake. Het huidige gebruik van detailhandel op het perceel A. van Diemenstraat 8b is niet in strijd met het ontwerpbestemmingsplan Pavijen I-IV.

Het pand Ant. van Diemenstraat 8b wordt niet geplaatst op in de lijst van detailhandel.

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

10. Gemeente De Schuilplaats, Postbus 92, 4100 AB Culemborg.

Van 19 september 2008 tot 31 oktober 2008 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I t/m IV' ter inzage gelegen.

De zienswijze door reclamant is binnengekomen op 27 november 2008. Dit is buiten de termijn.

De zienswijze is niet-ontvankelijk.

Reclamant heeft reeds eerder een verzoek ingediend om het pand Anthonie van Diemenstraat 2 te wijzigen en de vestiging van een

kerk/congrescentrum mogelijk te maken. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 april 2007 besloten hier geen medewerking aan te verlenen. Naar aanleiding hiervan zijn raadsvragen gesteld over de motivatie van de weigering. Deze vragen zijn beantwoord bij brief van 9 januari 2008. Vervolgens heeft reclamant in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend. In de beantwoording hierop is aangegeven dat de gemeente bij het standpunt blijft, geen medewerking te verlenen aan het toestaan van een kerk/congrescentrum op het bedrijventerrein.

Reclamant wordt uitgenodigd om gebruik te maken van het spreekrecht bij de raadsvergadering.

3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Tijdens de laatste controleronde op 18 november 2008 op het industrieterrein zijn twee grootschalige vormen van detailhandel in meubels ontdekt. Het gaat om 'Bradaal' aan de Rolweg 21 en 'Actueel Wonen' aan de Gutenbergweg 8. Deze twee grootschalige vormen van detailhandel in meubels zijn dermate grootschalig (6000 en 3000 m²) dat het niet reëel is deze te willen verplaatsen naar de noordelijke zone. Deze panden zijn gebouwd ten behoeve van de detailhandel in meubels, zodat het qua uitstraling van het pand lastig is deze panden te beperken tot de vestiging van de detailhandel in caravans, boten en auto's of een andere toegestane functie (bedrijven). Deze beperking werkt leegstand van dergelijke zeer grote panden in de hand. Door een aanduiding ten behoeve van de detailhandel in meubels op de betreffende percelen te plaatsen, kan de detailhandel uitgebreid worden met de detailhandel in meubels. Dit geschiedt door middel van een ambtshalve wijziging.

Op de plankaart wordt per bestemming verwezen naar het bijbehorende artikelnummer van de regel. De verwijzingen zijn niet correct; er wordt verwezen naar een onjuist artikelnummer bij de bestemming. Volgens de regeling 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008' wordt deze verwijzing niet verplicht gesteld. De verwijzing van het artikelnummer achter de bestemming op de plankaart kan dan ook worden verwijderd. Tevens worden de bestemmingen in de legenda bij de plankaart in alfabetische volgorde gezet. Dit geschiedt door middel van een ambtshalve wijziging.

In artikel 1 van de regels staan de begrippen. Een eis in de SVBP is dat deze begrippen in alfabetische volgorde worden gezet, na de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'. Het begrip 'aanbouw' dient boven het begrip 'aanduiding' te worden geplaatst. Dit geschiedt door middel van een ambtshalve wijziging.

V:\rol\agi\Pavijen\Vaststelling\Nota van beantwoording zienswijzen def.doc

Rosmalen, 25 november 2008
Croonen Adviseurs b.v.