

Raadsvoorstel

STELLER	A. Gijzel
VERANTW.WETHOUDER	R. Geertzen
DATUM RAADSVERGADERING	12 februari 2009
ONDERWERP	Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV'
REGISTRATIENUMMER	0805118
VOorgenomen besluit	1. alle ingediende zienswijzen in beschouwing te nemen; 2. de zienswijze van 'Gemeente De Schuilplaats' niet-ontvankelijk te verklaren, wegens indiening buiten de wettelijke termijn van ter inzage legging; 3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren onder verwijzing naar de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV' met uitzondering van de zienswijzen van J.E. Muhlbauer, R. Muhlbauer en N. Muhlbauer-Agnaou en Ardi Bouw B.V.; 4. de zienswijzen van J.E. Muhlbauer, R. Muhlbauer en N. Muhlbauer-Agnaou gedeeltelijk gegrond te verklaren; 5. het pand Staalweg 9-9a te plaatsen op de lijst 'Bestaande detailhandel' op bijlage 2 behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV'; 6. hiermee het huidige gebruik in detailhandel in het pand Staalweg 9-9a te handhaven, totdat dit gebruik feitelijk wordt onderbroken en/of beëindigd; 7. de zienswijze van Ardi Bouw B.V. gegrond te verklaren; 8. het pand Industrieweg 23 te plaatsen op de lijst 'Bestaande detailhandel' op bijlage 2 behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV'; 9. hiermee het huidige gebruik van detailhandel in het pand Industrieweg 23 te handhaven, totdat dit gebruik feitelijk wordt onderbroken en/of beëindigd; 10. ambtshalve de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV' als volgt te wijzigen: a. de panden Rolweg 21 en Gutenbergweg 8 aan te duiden met 'sb-dim' (specifieke vorm van bedrijf-detailhandel in meubels); b. de artikelnummers achter de bestemmingen in de legenda op de plankaart te verwijderen; c. de bestemmingen in de legenda op alfabetische volgorde te plaatsen; 11. ambtshalve de regels als volgt te wijzigen: a. artikel 1 Begrippen in alfabetische volgorde te zetten; b. artikel 4.4.2 'Uitsterfconstructie' in 'Uitsterfconstructie meubelfabriek'; 12. ambtshalve toe te voegen aan de regels: a. artikel 4.4.3 Uitsterfconstructie detailhandel Er is sprake van feitelijk onderbreken en/of beëindiging van detailhandel indien ter plaatse de detailhandelfunctie voor minimaal 6 maanden onderbroken en/of beëindigd is geweest.

b. artikel 5.4.2 Uitsterfconstructie detailhandel

Er is sprake van feitelijk onderbreken en/of beëindiging van detailhandel indien ter plaatse de detailhandelfunctie voor minimaal 6 maanden onderbroken en/of beëindigd is geweest;

13. ambtshalve in de regels artikel 5.4 te vernummeren in 5.4.1;

14. het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV' van de gemeente Culemborg gewijzigd vast te stellen, zoals in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte voorschriften en plankaart;

1. AANLEIDING

De vigerende bestemmingsplannen 'Industrieterrein III', 'Industrieterrein IV' en het 'uitbreidingsplan in onderdelen' dateren uit de periode 1973 – 1978. Omdat deze erg verouderd zijn, is het wenselijk de bestemmingsplannen binnen dit plangebied te herzien en te bundelen binnen één bestemmingsplan. Hiermee wordt bewerkstelligd dat er een eenduidige en uniforme juridische regeling wordt opgesteld voor het toegestane gebruik en toegestane bebouwing binnen het gehele plangebied. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein I-IV' voorziet hierin.

2. WETTELIJK OF
BELEIDSKADER

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

3. GEDACHTEGANG

Het vast te stellen bestemmingsplan heeft een overwegend beheerskarakter. Desondanks wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk de nieuwvestiging van grootschalige detailhandel in het noordelijke deel van het plangebied. Dit wordt onder voorwaarden toegestaan. Het gaat hierbij om detailhandel in keukens, sanitair en woninginrichting en ook bouwmarkten. Deze vorm van (grootschalige) detailhandel is niet gewenst in het centrum van Culemborg. Verspreid in het plangebied bevindt zich reeds dergelijke grootschalige detailhandel. Op termijn dient deze verspreide detailhandel zich te verplaatsen richting de noordelijk gelegen zone. Er is sprake van een zogenaamde 'uitsterfconstructie', waarbij nieuwvestiging van detailhandel buiten de zone niet is toegestaan.

4. OVERWEGINGEN COLLEGE DIE
LEIDEN TOT VOORGENOMEN
BESLUIT

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Pavijen I-IV van 19 september tot en met 30 oktober 2008 zijn er tien zienswijzen ingediend. Eén daarvan is ingediend door 'Gemeente De Schuilplaats'. Deze zienswijze is op 27 november 2008 binnengekomen. Dit is buiten de termijn van de wettelijke terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze wordt niet-ontvankelijk verklaard. De Schuilplaats verzoekt in de brief van 27 november jl. om spreekrecht tijdens de vergadering van uw raad op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan u wordt voorgelegd. De Schuilplaats zal hiertoe een uitnodiging ontvangen.

In de nota van beantwoording zijn de overige negen zienswijzen samengevat en beantwoord. Drie zienswijzen hebben betrekking op één pand: Staalweg 9-9a. Gezien de omstandigheden genoemd in de nota van beantwoording dienen deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond worden verklaard. Voor het overige en de overige zienswijzen dienen de zienswijzen ongegrond verklaard te worden in verband met strijd met het gemeentelijke beleid vervat in het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Daarnaast dient een aantal ambtshalve wijzigingen te worden doorgevoerd.

A.

Tijdens de laatste controleronde op het bedrijventerrein zijn twee grootschalige vormen van detailhandel in meubels geconstateerd. 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 in de detailhandel in caravans, boten en auto's of een andere toegestane functie (bedrijven). Deze beperking werkt leegstand van grote panden in de hand. Door een aanduiding ten behoeve van de detailhandel in meubels op de betreffende percelen te plaatsen, wordt deze vorm detailhandel ter plekke toegestaan als een bestaande situatie.

B.

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.

C.

De laatste ambtshalve wijziging heeft betrekking op de SVBP 2008. 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.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen I-IV' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het in dit voorstel vermelde besluit, zodat voor het bedrijventerrein weer een bestemmingsplan geldt met een actuele en eenduidige regeling voor het gehele gebied.

4. PLANNING

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

5. FINANCIËN

Het bestemmingsplan Pavijen I-IV heeft geen financiële consequenties.

7. COMMUNICATIE

Het bestemmingsplan Pavijen I-IV heeft vanaf 19 september 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom ter inzage gelegd gedurende zes weken. Het bestemmingsplan is dan vatbaar voor beroep bij de Raad van State.

Burgemeester en Wethouders van Culemborg
De secretaris De burgemeester

P. v.d. Veer R. van Schelven

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,
gehouden op 12 februari 2009
De griffier De voorzitter

P.J. Peters R. van Schelven