

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Stationsomgeving, herzien Voorbereidingsbesluit Pavijen I
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	5 april 2022
Behandelend ambtenaar:	Eline Roest - Bragt
Registratienummer:	GZDGCB152099/449990

Inleiding:

Op 20 mei 2021 is door uw raad een voorbereidingsbesluit genomen, dat op 2 juni 2021 in werking is getreden. Dit voorbereidingsbesluit had tot doel het tegengaan van nieuwe bouw- en bedrijfsactiviteiten op Pavijen I en II (ged.) zodat er geen nieuwe belemmeringen zouden ontstaan voor de transformatie naar woningbouw. Dit voorbereidingsbesluit loopt op 1 juni 2022 af.

Omdat de besluitvorming over de ontwerp structuurvisie met bijbehorende concept gebiedsexploitatie en concept ontwikkelstrategie in februari jl. door de raad is uitgesteld tot na afloop van het voorbereidingsbesluit en vanwege het uitstel van de Omgevingswet, wordt voorgesteld om het voorbereidingsbesluit opnieuw te nemen. We hebben dan meer tijd om specifieke keuzes te maken in een planologisch regime per deelgebied van Pavijen I en kunnen we de betrokken ondernemers zorgvuldig meenemen.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Het besluit zoals genomen op d.d. 20 mei 2021 met titel 'Voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.)' en registratienummer: GZDGCB152099/152110 per 26 april 2022 in te trekken;
2. conform artikel 3.7 Wro te verklaren dat er een bestemmingsplan wordt voorbereidt voor het gebied zoals weergegeven in bijlage I: contour voorbereidingsbesluit Pavijen I-IV (ged.);
3. te bepalen dat op grond van artikel 3.7 lid 4 Wro het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het aangewezen plangebied waarbinnen de functie 'bedrijf' al dan niet binnen de bestemming is toegestaan, of middels een functiewijziging, te wijzigen;
4. te bepalen dat op grond van artikel 3.7 lid 3 Wro artikel 3.3. Wro van toepassing wordt verklaard, zodat er voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden en het slopen van bouwwerken een omgevingsvergunning is vereist;

5. te bepalen dat het verboden is bouwwerkzaamheden te verrichten die er toe leiden dat de transformatie van het beoogde gedeelte van bedrijventerrein Pavijen naar wonen wordt bemoeilijkt; eventuele aanvragen omgevingsvergunningen hiertoe worden op grond van artikel 3.3. lid 1 Wabo aangehouden tot het voorbereidingsbesluit is vervallen of het voor te bereiden omgevingsplan in werking is getreden;
6. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde onder 2,3 en 4, indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan en indien het plan kan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
7. te bepalen om de geheimhouding te laten beëindigen op moment van inwerkingtreding van dit besluit;
8. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van bekendmaking.

Argumenten:

Voor het bedrijventerrein Pavijen I en II (ged.) is op 20 mei 2021 door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen, dat op 2 juni 2021 in werking is getreden. Dit voorbereidingsbesluit loopt op 1 juni 2022 af.

Een voorbereidingsbesluit heeft als doel om te voorkomen dat de gemeente tijdens het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan vergunningen moet afgeven die de toekomstig beoogde bestemming (in dit geval woningbouw) minder mogelijk / haalbaar maken. Door dit voorbereidingsbesluit worden nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning door de gemeente aangehouden en is het niet toegestaan om het gebruik van bedrijfsgronden te wijzigen. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven de maximale milieugebruiksruimte volgens het bestemmingsplan gaan benutten, en woningbouw niet meer mogelijk wordt. Het bestaande gebruik wordt als het ware bevroren.

De oorspronkelijke planning was om dit voorbereidingsbesluit, voor de termijn van aflopen op 1 juni 2022, te vervangen door een ontwerpbestemmingsplan.

Inmiddels is door uw raad besloten om de visie en gebiedsexploitatie op een later moment vast te stellen. Deze beide stukken dienen als grondslag voor het bestemmingsplan. Tevens is de inwerkingtreding van de Omgevingswet uitgesteld met een half jaar, waardoor de vaststelling van het bestemmingsplan doorgeschoven kan worden. Ook is er daardoor tijd ontstaan om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Door eerst nog een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen, is er daarnaast ook meer tijd beschikbaar om zorgvuldig een keuze te maken welk planologisch regime per deelgebied wordt toegepast in het bestemmingsplan. Daarmee wordt ook rekening gehouden met de belangen van de ondernemers.

De juiste basis voor het bestemmingsplan wordt in september aan de raad voorgelegd: de Structuurvisie stationsomgeving. Door het bestemmingsplan te baseren op een vastgestelde structuurvisie, ontstaat er extra rechtszekerheid en een solide basis voor het bestemmingsplan.

Gezien ook de zorgen die er momenteel heersen onder (een deel van) de ondernemers, worden zienswijzen en wellicht beroep verwacht op het bestemmingsplan. De timing om nu een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, lijkt niet juist. Door de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan meer tijd te geven, is er ook meer tijd voor een zorgvuldige communicatie richting ondernemers.

Dit geldt tevens voor de financiële dekking van het bestemmingsplan. In september wordt volgens planning de gebiedsexploitatie definitief vastgesteld, waarin de dekking voor het vergoeden van planschade is opgenomen. Door nu het voorbereidingsbesluit opnieuw te nemen wordt het besluit over het bestemmingsplan opgeschoven tot na vaststelling van de gebiedsexploitatie, waarmee ook de datum dat er aanspraak gemaakt kan worden op planschade doorschuift. Door deze verschuiving wordt het bestemmingsplan pas vastgesteld als er dekking is voor het planschaderisico vanuit de vastgestelde gebiedsexploitatie. Hiermee wordt het financiële risico van het bestemmingsplan verkleind.

Daarom wordt voorgesteld om het huidige voorbereidingsbesluit te vernieuwen, door het bestaande voorbereidingsbesluit in te trekken en een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Het verlengen van het voorbereidingsbesluit is wettelijk gezien niet mogelijk, daarom moet het besluit worden vernieuwd. Tussentijds dienen dan wel de aangehouden aanvragen omgevingsvergunningen te worden verleend. Op het moment van collegebesluit zijn er geen aangehouden omgevingsvergunningen. Een aanvraag indienen vraagt veel werk, dus het risico op tussentijdse nieuwe aanvragen achten wij klein.

Aan het voorbereidingsbesluit zal de locatie van Middelkoop worden toegevoegd. De ontwikkeling van het deelgebied Beesdseweg staat redelijk vooraan in de planning voor woningbouw, maar wordt belemmerd door de planologische milieucontour van Middelkoop van milieucategorie 4.2. met een daarbij horende zone van 200 meter waarbinnen niet gebouwd mag worden. Door die locatie nu mee te nemen, wordt geborgd dat er geen ontwikkelingen plaats kunnen vinden die nadelig voor de woningbouwontwikkeling aan de Beesdseweg zijn.

Vervolg

Nadat het voorbereidingsbesluit opnieuw is genomen, zal de wijziging van het bestemmingsplan voor het omlaag brengen van de milieucategorieën op Pavijen I verder worden voorbereid. Het ontwerp bestemmingsplan zal na vaststelling van de structuurvisie, maar uiterlijk voor de inwerkingtreding van de omgevingswet, door het college ter inzage worden gelegd. De planning nu is dat dit gebeurt na vaststelling van de visie en gebiedsexploitatie in september 2022.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zullen bestaande bedrijven in fase 1 onder het overgangsrecht worden gebracht; nieuwe bedrijven mogen maximaal een milieucategorie van 2 (met bijbehorende hindercirkel van 30 meter) hebben. Voor bedrijven in fase 2 wordt nog bekeken wat een passende optie is en of er een middenweg gevonden kan worden tussen het huidige regime en wat voorgesteld wordt voor fase 1.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dan later, als de planvorming van de deelgebieden daarom vraagt, de woningbouw mogelijk worden gemaakt middels buitenplanse omgevingsplanactiviteiten; volgens de systematiek van de Omgevingswet. Aangezien dit ook naast het bestemmingsplan kan worden voorbereid, loopt de ontwikkeling van de woningbouw zelf dus geen vertraging op door het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit en doorschuiven van het bestemmingsplan. Daarmee wordt gekozen voor voor een gefaseerde aanpak, zodat per deelgebied een passend kader (binnen de vastgestelde structuurvisie) uitgewerkt kan worden. Ook kunnen plankosten eenvoudiger verhaald worden als het bestemmings- / omgevingsplan op verzoek van de initiatiefnemer in procedure wordt gebracht.

Geheimhouding

Omdat voor het opnieuw nemen van het voorbereidingsbesluit eventueel aangehouden aanvragen omgevingsvergunningen moeten verleend (of geweigerd), is het noodzakelijk geheimhouding op te leggen op de stukken en te voorkomen dat er ruchtbaarheid aan wordt gegeven, zodat we dit instrument van het voorbereidingsbesluit nog een keer kunnen inzetten en het bestemmingsplan goed voorbereiden.

Om deze geheimhouding niet te laten vervallen, moet deze door de gemeenteraad worden bekrachtigd. Het belang van openbaarheid weegt, op grond van artikel 10 lid 2, onder b en g, Wob, niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente en tegen het belang om onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechts-personen dan wel van derden te voorkomen.

Kanttekeningen:

Langere beperking ondernemers

Doordat het voorbereidingsbesluit opnieuw wordt genomen, worden ondernemers langer beperkt. Met het ter inzage laten gaan van een ontwerpbestemmingsplan, is er namelijk meer ontwikkelruimte. Met het nemen van het voorbereidingsbesluit worden namelijk alle wijzingen qua bouwen en gebruiksactiviteiten op slot gezet. Het belang van een zorgvuldige voorbereiding en communicatie met ondernemers over een ontwerp bestemmingsplan weegt

voor nu echter zwaarder. Overigens bestaat er wel de mogelijkheid om per casus gemotiveerd van het besluit af te wijken en de vergunning te verlenen.

Werkingsduur voorbereidingsbesluit

De werkingsduur van het voorbereidingsbesluit onder het huidige recht is 12 maanden; mocht binnen deze termijn geen bestemmingsplan of omgevingsplan zijn voorbereid vervalt het van rechtswege en moeten aangevraagde omgevingsvergunningen die worden aangehouden vanwege het voorbereidingsbesluit, worden verleend. Er zijn geen aanvragen bekend die worden aangehouden.

Op dit moment wordt een ontwerpbestemmingsplan voorbereid, dat na vaststellen van de visie in september 2022 als ontwerp ter inzage zal gaan. De verwachting is dus dat deze werkingsduur geen belemmering oplevert.

Juridische gevolgen

Het voorbereidingsbesluit zelf heeft geen rechtsgevolg: er staat geen bezwaar en beroep tegen open. Ook dient het niet als grondslag voor nadeelcompensatie of planschade.

Kosten, Baten, Dekking:

Er zijn geen financiële consequenties aan dit besluit verbonden. De gemaakte uren voor het opstellen van deze stukken en eventuele facturen voor ondersteuning komen ten laste van het voorbereidingskrediet van het project stationsomgeving.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Het opnieuw nemen van een voorbereidingsbesluit heeft geen rechtsgevolg. Door het nemen van dit besluit wordt verklaard dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid. Pas bij de procedure van het omgevingsplan / bestemmingsplan zijn juridische bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Ook pas dan kan er aanspraak gemaakt worden op een plankostenvergoeding.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Dit besluit treedt in werking op de dag van de publicatie in het Gemeenteblad, de Culemborgse Courant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zullen de bedrijven die gelegen zijn in het werkingsgebied ervan per brief op de hoogte worden gesteld. Daarnaast worden op dit moment gesprekken gevoerd. Vanaf de inwerkingtreding ervan zal dit besluit daarin ook worden meegenomen.

Tevens zal de Omgevingsdienst Rivierenland geïnformeerd worden.

Dit besluit is voorbereid in het kernteam Stationsomgeving. Aangezien het niet gewenst is dat er nieuwe ontwikkelingen gaan plaatsvinden die de transformatie van Pavijen I naar wonen belemmeren, heeft er geen participatie met de omgeving plaatsgevonden. Op deze manier wordt voorkomen dat er snel nog aanvragen omgevingsvergunningen worden ingediend, die bij het aflopen van het eerder genomen voorbereidingsbesluit, eerst verleend moeten worden alvorens er een nieuw besluit genomen kan worden.

Bijlagen:

- Werkingsgebied voorbereidingsbesluit Pavijen I-IV (ged.) (GZDGCB152099/455227)

GEHEIM

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/152099/449990

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Het besluit zoals genomen op d.d. 20 mei 2021 met titel 'Vorbereidingsbesluit bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.)' en registratienummer: GZDGCB152099/152110 per 26 april 2022 in te trekken;
2. conform artikel 3.7 Wro te verklaren dat er een bestemmingsplan wordt voorbereidt voor het gebied zoals weergegeven in bijlage I: contour vorbereidingsbesluit Pavijen I-IV (ged.);
3. te bepalen dat op grond van artikel 3.7 lid 4 Wro het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het aangewezen plangebied waarbinnen de functie 'bedrijf' al dan niet binnen de bestemming is toegestaan, of middels een functiewijziging, te wijzigen;
4. te bepalen dat op grond van artikel 3.7 lid 3 Wro artikel 3.3. Wro van toepassing wordt verklaard, zodat er voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden en het slopen van bouwwerken een omgevingsvergunning is vereist;
5. te bepalen dat het verboden is bouwwerkzaamheden te verrichten die er toe leiden dat de transformatie van het beoogde gedeelte van bedrijventerrein Pavijen naar wonen wordt bemoeilijkt; eventuele aanvragen omgevingsvergunningen hiertoe worden op grond van artikel 3.3. lid 1 Wabo aangehouden tot het vorbereidingsbesluit is vervallen of het voor te bereiden omgevingsplan in werking is getreden;
6. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde onder 2,3 en 4, indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan en indien het plan kan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
7. te bepalen om de geheimhouding te laten beëindigen op moment van inwerkintreding van dit besluit;
8. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van bekendmaking.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 21 april 2022.

De griffier

A.N. van Aarsen

De voorzitter

G. van Grootheest