



Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Pavijen V, herziening noordrand

Toelichting

Gemeente Culemborg

Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Pavijen V, herziening noordrand

Toelichting

Gemeente Culemborg

Toelichting

Regels

Verbeelding

Datum:

oktober 2019

Identificatie:

NL.IMRO.0216.BPPavijenVherz-ON01

Datum vaststelling:

Inhoud

1.	Inleiding.....	7
	1.1 Aanleiding en doel	7
	1.2 Het plangebied	7
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
	1.4 Bij het plan behorende stukken	8
	1.5 Leeswijzer	8
2.	Planbeschrijving	9
	2.1 Huidige situatie en vigerende planregeling	9
	2.2 Archeologische onderzoek.....	11
	2.3 Omgevingsvergunning Tuincentrum	11
	2.4 Archeologisch beleid	12
	2.5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
	2.5 Vertaling in het bestemmingsplan	16
3.	Beleidskader	18
	3.1 Algemeen	18
	3.2 Toetsing aan actueel beleid	18
4.	Milieuhygiënische en planologische aspecten	19
	4.1 Bedrijven en milieuzonering	19
	4.2 kabels en leidingen	20
	4.3 Externe veiligheid.....	20
	4.4 Luchtkwaliteit.....	22
	4.5 Geluid	23
	4.6 Bodem	24
	4.7 Natuur	25
	4.8 Archeologie	27
	4.9 Water.....	28
5.	Juridische planopzet.....	30
	5.1 Herziening van de verbeelding	30
	5.2 Opzet van de regels.....	31
6.	Uitvoerbaarheid.....	32
	6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

Bijlagen	33
Bijlage 1:	Evaluatierapport opgraving Culemborg nieuwbouw bedrijfsruimten Pavijen V, Archol, juli 2017
Bijlage 2:	Notitie bestemmingsplan Pavijen V en compensatie heikikker, Bureau Waardenburg, 29 maart 2018
Bijlage 3:	Waterbalansberekening 2018 op basis van actuele inrichtingstekening, gemeente Culemborg, februari 2018

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Culemborg heeft op 20 juni 2013 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' vastgesteld. In dat bestemmingsplan is voor het volledige bedrijventerrein Pavijen V een actuele planregeling opgenomen, zowel voor de reeds bebouwde bedrijfspercelen als voor de nog uit te geven gronden. Op de gronden in het noordelijk deel van Pavijen V, grenzend aan de Wethouder Schoutenweg, is een maximum bebouwingspercentage van 25% van het bouwperceel toegestaan. De overige percelen op Pavijen V mogen voor 60% of 85% worden bebouwd. Het lage bebouwingspercentage in de noordrand hangt samen met een archeologische vindplaats die op deze locatie aanwezig was. Vanwege de aanwezigheid van deze vindplaats was hier een extensieve inrichting met een laag bebouwingspercentage beoogd. Inmiddels is nader archeologisch onderzoek verricht en is de vindplaats opgegraven. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 14 november 2017 het plangebied vrijgegeven voor ontwikkeling nu door het archeologisch onderzoek (juli 2017) de archeologische vindplaats (ex situ) is veiliggesteld. Hierdoor zijn er uit oogpunt van archeologie geen belemmeringen meer om het bebouwingspercentage van het noordelijk deel van Pavijen V te verhogen tot 60% en het zodoende in overeenstemming te brengen met het bebouwingspercentage op het overige deel van het bedrijventerrein.

Echter heeft het college van burgemeester en wethouders in oktober 2018, naar aanleiding van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de bouw van het tuincentrum op het perceel aan de Newtonweg besloten om in het ontwerpbestemmingsplan Pavijen V, herziening noordrand de bebouwingspercentage van 40 % en een gewijzigde bebouwingshoogte van 15 meter op te nemen. Dit geeft aan de bewoners Rietveldseweg ook de zekerheid dat er in de toekomst geen hogere bebouwing of verdichting van de bebouwing zal komen. Ook geeft dit ruimte aan de eigenaar van het in 2018 gerealiseerde bedrijvencomplex aan de Pascalweg om eventueel in de toekomst uit te breiden.

Tevens wordt in dit bestemmingsplan het archeologisch beleid, zoals in het ontwerp paraplubestemmingsplan Archeologie geregeld is, opgenomen.

Het bestemmingsplan is vormgegeven als een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V', waarbij de verbeelding en planregels gedeeltelijk wordt herzien. Dit betekent voor de planregels dat alle bouw en gebruiksregels die nu al gelden voor de noordrand van Pavijen V ongewijzigd van toepassing blijven, met uitzondering van het bebouwingspercentage van 25%, bouwhoogte van 20 meter van 1 perceel en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.

1.2 Het plangebied

Omdat dit bestemmingsplan een partiële herziening is van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V', is het plangebied van dit bestemmingsplan gelijk aan het plangebied van het huidige bestemmingsplan. Het plangebied omvat dus het volledige bedrijventerrein Pavijen V, dat is gelegen tussen de Wethouder Schoutenweg in het noorden en de N320 in het zuiden en dat aan de oostzijde grenst aan Pavijen I-IV en aan de westzijde aan de Laan naar Parijsch en het

buitengebied. De aanpassingen die in dit herzieningsplan worden gedaan zijn beperkt tot de noordelijke strook van het bedrijventerrein.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V'. In dat bestemmingsplan is het bedrijventerrein deels bestemd als 'Bedrijf – 2' (het zuidelijk deel van het terrein, waar bedrijven tot en met milieucategorie 4 zijn toegestaan) en deels als 'Bedrijf – 1' (het noordelijk deel van het terrein, waar bedrijven tot en met milieucategorie 3 zijn toegestaan). De wegen op het bedrijventerrein zijn bestemd als 'Verkeer' en de groenvoorzieningen langs de N320 als 'Groen'. De watergangen langs de Wethouder Schoutenweg, de Laan naar Parijsch en de N320 zijn bestemd als 'Water'. Dit herzieningsplan herzielt een gedeelte van de bestemming 'Bedrijf – 1' in het noordelijk deel van het bedrijventerrein.

Inmiddels is er een "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen" vastgesteld op 12 juli 2018 met IMRO-identificatie NL.IMRO.0216.BPParkeernormen-VG01. Het bestemmingsplan laat deze herziening ongemoeid.

Feitelijk wordt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' twee keer op onderdelen herzien: één keer door vaststelling van het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen' en één keer door vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V, herziening noordrand' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het voornemen om het bebouwingspercentage op het noordelijk deel van Pavijen V te verhogen en de bouwhoogte van het gebouw van het tuincentrum te verlagen. Tevens zal ingegaan worden op het archeologisch beleid zoals verwoord en opgenomen is in het ontwerp paraplubestemmingplan Archeologie.

In hoofdstuk 3 is beknopt ingegaan op het relevante beleidskader. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de juridische opzet van dit herzieningsplan. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en vigerende planregeling

Bedrijventerrein Pavijen V heeft een omvang van circa 44 hectare bruto, waarvan maximaal 30 hectare kan worden uitgegeven aan kavels voor bedrijven. Het bedrijventerrein grenst in het oosten aan Pavijen I-IV en wordt in het noorden begrensd door de Wethouder Schoutenweg, die de scheiding vormt tussen het bedrijventerrein en het woongebied Parijsch Zuid. De Laan naar Parijsch vormt de westelijke grens van het bedrijventerrein en sluit aan de zuidzijde van het plangebied aan op de N320. Op Pavijen V zijn bedrijfsgebouwen van verschillende schaal en grootte gerealiseerd, variërend van kleinschalige bedrijfsgebouwen voor lokale bedrijvigheid tot een relatief grootschalig distributiecentrum langs de westelijke rand van het bedrijventerrein. Er is sprake van een relatief hoge bebouwingsdichtheid en de architectuur en uitstraling van de bedrijfspanden is divers. Het bedrijventerrein is inmiddels grotendeels ingevuld en bebouwd. Op drie locaties langs de noordelijke rand van het bedrijventerrein kunnen nog bedrijfskavels worden uitgegeven.

Pavijen V is bestemd voor de vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 4.2. Op het noordelijk deel van het terrein geldt een beperking tot milieucategorie 3.2 en deels – langs de Wethouder Schoutenweg – tot milieucategorie 3.1. Door deze milieuzonering worden de zwaardere bedrijven op grotere afstand van de Wethouder Schoutenweg gerealiseerd, met het oog op de bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in Parijsch Zuid. Naast ‘reguliere’ bedrijven mogen op het hele terrein, overeenkomstig het gemeentelijk detailhandelsbeleid, ook grootschalige detailhandel in een beperkt aantal branches (auto’s, boten, caravans, keukens, sanitair en woninginrichting) en tuincentra worden gevestigd. In 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten een deel van het bedrijventerrein Pavijen (zone tussen Wethouder Schoutenweg en langs Anthonie van Diemenstraat/Costerweg en Bellweg) aan te wijzen waarbij onder andere sportscholen en dansscholen zich kunnen vestigen op het bedrijventerrein. Hiervoor dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend, waarbij getoetst wordt aan de beleidsregels ‘toepassing kruimelgevallenregeling bij Leisureactiviteiten’.

Bij de bedrijven zijn daarnaast opslag en uitstalling en kantoordoeleinden ten dienste van de bedrijfsfunctie toegestaan. Tenslotte zijn onder meer parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan op de bedrijfspercelen.

Het vigerende bestemmingsplan kent twee bedrijfsbestemmingen. De bestemming ‘Bedrijf – 2’ geldt voor het zuidelijk deel van het bedrijventerrein en maakt bedrijven in milieucategorie 1 tot en met 4.2 mogelijk, met ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – categorie 4.2’ een beperking tot milieucategorie 4.1. De bestemming ‘Bedrijf – 1’ is opgenomen voor het noordelijk deel van het bedrijventerrein en staat bedrijven in milieucategorie 1 tot en met 3.2 toe. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – categorie 3.2’ is milieucategorie 3.1 de maximaal toegestane milieucategorie. Hoewel de bestemmingen verschillen voor wat betreft de maximaal toelaatbare milieucategorie, zijn de bouwregels voor gebouwen in beide bestemmingen gelijk:

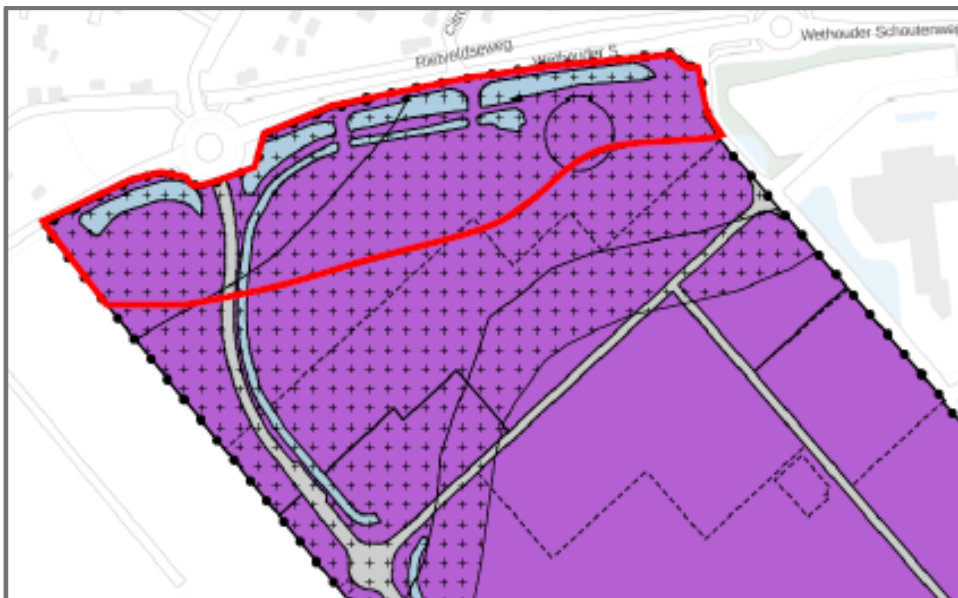
- het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 meter;

- De afstand van gebouwen tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 6 meter bedragen, met dien verstande dat deze afstand bij de bebouwing op percelen langs de Laan naar Parijsch en de Wethouder Schoutenweg niet minder mag bedragen dan 8 meter.
- De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen of de achterperceelsgrens dient ten minste 3 meter te bedragen, met dien verstande dat dat indien de zijdelingse perceelsgrens en/of achterperceelsgrens grenst aan een waterloop die niet vanaf de openbare weg kan worden onderhouden, de afstand ten minste 5 meter dient te bedragen (tenzij de bestaande afstand al kleiner is).

In verband met het streven naar zuinig en efficiënt ruimtegebruik is voor alle gronden ten zuiden van de Bellweg een maximum bebouwingspercentage van 85% aangegeven. Voor de gronden ten noorden van de Bellweg geldt een maximum bebouwingspercentage van 60% van het bouwperceel.

Het doel hiervan is om de meeste bebouwing te concentreren op het zuidelijk deel van Pavijen V en op het noordelijk deel van het terrein, als overgang richting de Wethouder Schoutenweg en de woongebieden ten noorden daarvan, een wat opener bebouwingsbeeld tot stand te brengen.

Langs de noordelijke rand van het terrein is voor een strook met een variërende breedte (circa 60 tot 110 meter, gemeten vanaf de plangrens) een bebouwingspercentage van 25% aangeduid. Deze beperking is in het bestemmingsplan opgenomen omdat ter plaatse een archeologische vindplaats aanwezig was. Met het bebouwingspercentage van 25% werd beoogd om slechts een extensieve inrichting van het terrein toe te staan, zodat de vindplaats ter plaatse (in situ) behouden kon blijven. Gebleken is echter dat het beperkte bebouwingspercentage de uitgifte en ontwikkeling van bedrijfskavels op dit deel van het terrein bemoeilijkt. Mede om die reden is de afgelopen jaren archeologisch onderzoek gedaan om in beeld te brengen of intensievere bebouwing van het gebied mogelijk is, die beter aansluit bij het overige deel van Pavijen V.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, in rood de gronden waar het bebouwingspercentage 25% bedraagt

2.2 Archeologische onderzoek

In het noordelijk deel van Pavijen zijn de afgelopen jaren diverse archeologische onderzoeken verricht. In 2013 heeft Archol een inventariserend archeologisch proefsleuvenonderzoek verricht, dat in 2014 is aangevuld met een booronderzoek. Uit deze onderzoeken is gebleken dat in een deel van het onderzoeksgebied resten aanwezig waren van een nederzetting uit de IJzertijd. Die resten zijn aangetroffen in het noordoostelijk deel van Pavijen V en zijn als behoudenswaardig geclassificeerd. In het overige deel van het onderzochte gebied werden geen sporen aangetroffen of was het bodemarchief verstoord. Dit deel is op basis van de onderzoeken uit 2013 en 2014 dan ook vrijgegeven voor (her)ontwikkeling.

Om ook de rest van het onderzoeksgebied vrij te kunnen geven, is besloten om de aangetroffen vindplaats nader te onderzoeken door middel van een archeologische opgraving (behoud ex situ). De opgraving is inmiddels afgerond en in het 'Evaluatierapport opgraving Culemborg nieuwbouw bedrijfsruimten Pavijen V' van Archol d.d. juli 2017 is het selectieadvies gegeven om het onderzochte deel van het plangebied volledig vrij te geven.



Overzicht van het (vrijgegeven) archeologisch onderzoeksgebied, in groen en blauw de vindplaats

Dit selectieadvies is door het college van burgemeester en wethouders op 14 november 2017 bekrachtigd in een selectiebesluit. De rapportage van het archeologisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Door de opgraving - en vervolgens de vrijgave van het onderzoeksgebied - is er uit archeologisch oogpunt geen noodzaak meer om het lage bebouwingspercentage van 25% te handhaven. Het percentage wordt daarom in dit herzieningsplan verhoogd

2.3 Omgevingsvergunning Tuincentrum

Op 3 juli 2018 heeft het college de ontwerp omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een tuincentrum aan de Newtonweg. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen

binnengekomen. De bezwaren richten zich niet tegen het tuincentrum zelf maar met name op omgevingsaspecten en verkeer.

In de ingebrachte zienswijzen werd gereageerd op de voorgenomen bebouwingshoogte en het bebouwingspercentage van het tuincentrum. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van een bebouwingspercentage van 60% met een bouwhoogte van 20 meter. De daadwerkelijke bouw van het tuincentrum kent evenwel een bebouwingspercentage minder dan 40% en een maximale bouwhoogte van 12.60 meter.

Het college heeft besloten om in het ontwerpbestemmingsplan Pavijen V Noordrand een gewijzigde bebouwingspercentage van 40 % en bebouwingshoogte van 15 meter op te nemen. Dit geeft aan de bewoners Rietveldseweg ook de zekerheid dat er in de toekomst geen hogere bebouwing of verdichting van de bebouwing zal komen.

Ook geeft dit ruimte aan de eigenaar van het in 2018 gerealiseerde bedrijvencomplex aan de Pascalweg om eventueel in de toekomst uit te breiden; de bebouwingspercentage gaat hier van 25 naar 40%.

Daarnaast is toegezegd om ook het bebouwingspercentage voor de speciaal bouwkael in de oksel van Laan naar Parijsch te heroverwegen en in de planvoorbereiding de bewoners te betrekken.

Naar aanleiding hiervan zijn aanvullende Stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor het perceel in de oksel van Laan naar Parijsch en is onder andere een bebouwingspercentage van 60% vastgesteld. Op de aanvullende Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit perceel zal hieronder nader worden in gegaan.

2.4 Archeologisch beleid

Het vigerende bestemmingsplan kent de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'.

De gemeente heeft op dit moment het ontwerp paraplubestemmingsplan Archeologie in procedure, waarbij het in september 2018 vastgesteld geactualiseerde archeologisch beleid is opgenomen en juridisch is verankerd.

In dit herzieningsplan zijn in de regels en de verbeelding de dubbelbestemmingen ('Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3') overgenomen uit het paraplubestemmingsplan Archeologie.

In Paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

2.5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Door de verhoging van het bebouwingspercentage van 25% naar 40% en 60% zal de extensieve inrichting van de noordelijke rand van Pavijen V niet worden gerealiseerd zoals eerder voorgesteld. Daarom is opnieuw gekeken naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor deze locatie gelden. De bouwregels die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, blijven hiervoor leidend. Dat betekent dat onder andere de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen (6 à 8 meter tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens en 3 à 5 meter tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen) ongewijzigd blijven. In de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn wel aanvullende eisen opgenomen voor onder andere de beeldkwaliteit en de inrichting van de bedrijfspercelen. Deze voorwaarden zijn gericht op een zorgvuldige inpassing van de bedrijfsgebouwen op het noordelijk deel van Pavijen. In combinatie met het ruime en groene profiel van de Wethouder Schoutenweg garanderen de stedenbouwkundige voorwaarden een passend stedenbouwkundig beeld, zodat de verhoging van het bebouwingspercentage van 25% naar 40% en 60% uit oogpunt van een goede

ruimtelijke ordening niet bezwaarlijk is. Hierna worden de relevante onderdelen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden weergegeven.

Context

Het bedrijventerrein Pavijen is vanwege het samenhangende beeld met deels representatieve bedrijfsbebouwing te kenmerken als modern bedrijventerrein. Het terrein heeft een heldere stedenbouwkundige opzet met een zorgvuldige en doelmatige opzet van de openbare ruimte, die de representativiteit van de gebouwen ten goede komt. Vooral langs de Wethouder Schoutenweg wordt dit beeld versterkt door inrichtingselementen als bomen en groenstroken. De gebouwen zijn vrijstaand en met hun voorgevel georiënteerd op de weg, die tevens een hoogwaardige uitstraling hebben. Representatieve ruimten en kantoren liggen in het algemeen aan de voorzijde.

De bebouwing is in principe individueel en eenvoudig van opzet. De opbouw is tot twee lagen hoog met een plat dak. De panden bestaan uit loodsachtige volumes, waarbij entreepartijen en kantoorgedeelten veelal vormgegeven zijn als accenten of zelfs verzelfstandigd. Ze hebben een grote variatie in maat en schaal. De gevels zijn representatief en hebben een heldere opzet en detaillering. Het materiaalgebruik is overwegend modern. Gevels van plaatmateriaal en gevouwen staalplaat komen net als glaspuien en gladde baksteen veel voor. Het kleurgebruik is terughoudend.

Bebouwing

Bebouwingsdichtheid

Kavels mogen voor maximaal 40 en 60% bebouwd worden (zie kaart)



Kaart bebouwingsdichtheid

Afstand tot erfgrans

Gebouwen staan in principe parallel aan/of haaks op de weg. Minimale afstand van bebouwing tot de erfgrans met de openbare weg is 6 meter. Voor kavels gelegen aan de Wethouder Schoutenweg is de minimale afstand 8 meter. Voor de zijdelingse- en achterperceelsgrens geldt een minimale afstand van 3 meter tot de erfgrans.

Afstemming op de rooilijn van naastgelegen kavels is gewenst.

Representatieve ruimtes

De meer representatieve ruimtes, zoals kantines, baliefuncties en kantoorgedeelten, dienen aan de openbare kant van de kavel gepositioneerd te worden.

In het geval van een hoekkavel dient de hoek bovendien extra architectonische aandacht te krijgen en een tweezijdige oriëntatie te hebben. Daarbij is de voorgevel gericht op de belangrijkste weg.

Welstandscriteria

De bebouwing langs de Wethouder Schoutenweg valt onder een reguliere toetsing, welstandsniveau 2. De beoordeling is gericht op representativiteit van de bedrijfspanden en zorgvuldigheid van de architectuur (Welstandsnota, d.d. juli 2004, gemeente Culemborg).

Hieronder een samenvatting van de belangrijkste welstandscriteria.

Massa

- per terrein is er één hoofdmassa
- gebouwen zijn overwegend vrijstaand en individueel
- bedrijfspanden hebben een eenvoudige hoofdvorm, puntdaken zijn niet toegestaan
- bij stedenbouwkundige aanleidingen zelfstandige volumes vormgeven als accenten
- entreepartijen en kantoorgedeelten zijn vormgegeven als accenten of als zelfstandige volumes
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is aan de Wethouder Schoutenweg en de Laan naar Parijsch zorgvuldig
- gebouwen langs de Wethouder Schoutenweg en Laan naar Parijsch hebben een representatieve uitstraling
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- materiaal- en kleurgebruik is representatief en samenhangend
- kleurgebruik langs de randen van het bedrijventerrein en de overgang naar het landschap is terughoudend en in samenhang met de landschappelijke context
- materiaal- en kleurgebruik van aanbouwen is afgestemd op het hoofdvolume
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat

Terreininrichting

Er dient voor de terreininrichting een inrichtingsplan te worden overlegd. Er dient daarbij een voorstel gedaan te worden voor de (landschappelijke) zone van 8 meter en de landschappelijke inpassing aan de Wethouder Schoutenweg en de Laan naar Parijsch. In verband met het eigendom van de watergang (dat bij het waterschap komt te liggen), dient de inrichting van de strook langs de watergang met het waterschap te worden afgestemd. Er dient alleen langs de Laan naar

Parijsch rekening te worden gehouden met een onderhoudszone van 4 tot 5 meter. De watergangen langs de kavels aan de Wethouder Schoutenweg kunnen van de andere zijde worden onderhouden.

Parkeren

Het parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden. Het parkeren wordt gerealiseerd met parkeervakken haaks op de openbare rijbaan. Als er meer parkeren nodig is, zal dit elders op het eigen terrein plaatsvinden.

Reclame

Reclame-uitingen dienen zo veel mogelijk in de gevel opgenomen te worden.

Terreinafscheidingen/hekwerken

In de zone tussen de weg en de voorgevel mogen geen hekwerken of opslag van goederen staan (ook geen afvalcontainers en dergelijke). De zichtzijden naar de Laan naar Parijsch en de Wethouder Schoutenweg mogen eveneens niet verstoord worden door hekwerken. Bij een hoekkavel geldt dat voor de twee zijden die aan de weg zijn gelegen. Vrijstelling van deze bepaling ten aanzien van hekwerken kan worden verkregen indien aangetoond kan worden dat

1. het bedrijf volgens de verzekeraar(s) een zeer hoog risicoprofiel heeft (klasse IV);
2. het beveiligingsplan wordt geïntegreerd in de collectieve beveiliging op Pavijen (V);

Laden en lossen

In elk bouwplan dient aantoonbaar een mogelijkheid voor het laden en lossen van grotere vrachtwagens opgenomen te worden, om te voorkomen dat dit op de rijweg plaatsvindt. Het kan gaan om een oprit met laaddeur aan de zijkant of een rondrijdmogelijkheid met laaddeuren aan de achterzijde.

Buitenopslag

Buitenopslag in welke zin dan ook is alleen toegestaan aan de 'achterzijde' van het gebouw en dient vanaf de openbare weg niet zichtbaar te zijn. Eventuele 'showroom'-activiteiten (goederen die buiten worden getoond) kunnen onder bepaalde voorwaarden toegestaan worden. In een dergelijk geval dient nut en noodzaak ervan voor de normale uitvoering van de voorziene bedrijfsactiviteiten te worden aangetoond.

Landschappelijke inpassingszone

Aan de Wethouder Schoutenweg en de Laan naar Parijsch ligt een landschappelijke inpassingszone. Hier dient de inrichting van de openbare groenstrook (met dubbele watergang en fietspad) 'over te gaan' in de terreininrichting.

Het ontwerp dient in samenhang met de landschappelijke inpassingszone te worden ontworpen. Op de kavel zelf komt een landschappelijke inrichting bestaande uit hagen, boomgroepen of solitaire bomen (inheemse soorten) ter afscherming van de kavel. Zo blijven de 'achterkanten' van de bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk uit het zicht.

Special-kavel

Aan de westzijde van de Laan naar Parijsch ligt één 'special-kavel'. Deze kavel heeft een bijzondere ligging (aan rotonde, watergangen en open landschap, op kruising van twee belangrijke toegangswegen) en een bijzondere vorm. Het bebouwingspercentage voor deze kavel is max. 60%

Alle stedenbouwkundige randvoorwaarden die gelden voor de reguliere kavels, gelden ook voor deze special-kavel. Verder moet de invulling van deze kavel recht doen aan de beeldbepalende plek en het groene/blauwe karakter van de kavel. Er zou gebruik gemaakt kunnen worden van de rondingen van het perceel door het gebruik van hagen of door op een andere wijze de randen te accentueren. Hekwerken zijn niet toegestaan, met uitzondering van de directe toegang vanaf de weg. Geparkeerde auto's van medewerkers dienen uit het zicht te zijn en buitenopslag of langdurig parkeren van voertuigen (>24 uur) is niet toegestaan.

Door het juiste ontwerp van gebouw en door de perceelsinrichting en het materiaalgebruik kan een gewenste overgang worden gecreëerd van buitengebied naar bedrijventerrein. De overgang van het perceel naar het landschap is van groot belang. Eenduidige, en bij voorkeur groene omranding van de kavel, bijvoorbeeld in de vorm van een rondom gaande haag.

De architectonische kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte dient hoogwaardig te zijn. Het bouwvolume heeft een eenduidig, helder volumeconcept en is alzijdig ontworpen. Het gebouw kan uiteenlopende functies huisvesten, die zorgvuldig moeten worden gepositioneerd ten opzichte van de omgeving, teneinde de relatie van de bebouwing met de entree routes (Wethouder Schoutenweg en Laan naar Parijsch) en de omgeving tot stand te kunnen brengen. Gelet op de ligging van de bebouwing in de groene ruimte van het entreegebied moeten natuurlijke, duurzame materialen worden toegepast die mooi verouderen. Er wordt uitgegaan van natuursteen, baksteen en/of hout, aangevuld met (gekleurd) beton of volkern-plaatmateriaal in natuurlijke kleuren.

positie op de kavel zorgvuldig gepositioneerd ten opzichte van de omgeving
functies met veel verhard maaiveld langs de Laan naar Parijsch
functies met weinig verhard maaiveld aan de andere zijden

architectuur eenduidig, helder bouwvolume
alzijdig ontworpen gebouw
gevelindeling en/of dakrand als raamwerk van verschillende functies
gevelindeling ondersteunt heldere hoofdvorm

materiaalgebruik natuurlijke, duurzame materialen
regionale en lokale materialen, ambachtelijk gedetailleerd
natuursteen, baksteen en/of hout
materialen die mooi verouderen
eventueel: (gekleurd) beton of volkern-plaatmateriaal in natuurlijke kleur

2.6 Vertaling in het bestemmingsplan

De ruimtelijk relevante criteria die onderdeel zijn van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn in het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' al geregeld. Zo bevatten de bouwregels van de bedrijfsbestemmingen voorwaarden die een vrije afstand tot de perceelsgrens garanderen, zodat de gewenste (landschappelijke) inpassingszones aan de zijde van de Wethouder Schoutenweg en de Laan naar Parijsch vrij blijven van bebouwing. Daarnaast blijft er – onder andere door een bebouwingspercentage van maximaal 40% en 60% voor te schrijven – rond de gebouwen voldoende ruimte over voor parkeren. Via het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen' wordt bovendien een parkeerregeling aan de planregels toegevoegd, zodat bij

verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De overige criteria die deel uitmaken van de stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben met name betrekking op de architectuur en uitstraling van de bebouwing en op de terreininrichting. Deze aspecten kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld, maar worden getoetst via de welstandsnota en/of vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten bij de verkoop van gronden.

Aangezien alle ruimtelijk relevante aspecten al zijn geregeld in het huidige bestemmingsplan, is herziening van de planregels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' niet noodzakelijk. Op twee punten dienen de planregels te worden herzien. Dit betreft de bouwhoogte van het tuincentrum, deze is naar aanleiding van de bezwaren verlaagt naar maximaal 15 meter. Tevens worden de regels ten aanzien van archeologie aangepast aan het geactualiseerde archeologisch beleid. Het archeologisch beleid is vertaald in het ontwerp paraplubestemmingsplan Archeologie, die op dit moment in procedure is gebracht.

De verbeelding dient aangepast te worden door het maximum bebouwingspercentage voor het noordelijk deel van Pavijen V op te hogen van 25% tot 40% voor de percelen aan de Pascalweg 2 en de Newtonweg 13. Het perceel in de oksel van de Laan naar Parijsch/Wethouder Schoutenweg zal worden verhoogd tot maximaal 60%. Tevens zal op de verbeelding aan de Newtonweg 13 de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte' 15 meter worden opgenomen.

Ook zal op de verbeelding de dubbelbestemming Waarde – Archeologie worden aangepast aan het archeologische beleidskaart, die 1-op-1 is vertaald naar de verbeelding behorende bij het paraplubestemmingsplan Archeologie. In het plangebied krijgen de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3'.

In hoofdstuk 5 is aangegeven hoe de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' wordt herzien door middel van dit herzieningsplan en wat de systematiek van de planregels is.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan maakt geen vergroting van bedrijventerrein Pavijen V mogelijk en staat ook geen nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein toe. De partiële herziening ziet slechts op een verhoging van het bebouwingspercentage voor de bedrijfspercelen langs de noordrand van het terrein, waarmee invulling wordt gegeven aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De toegelaten functies (bedrijvigheid, grootschalige detailhandel in een beperkt aantal branches en tuincentra) wijzigen niet ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De verdere uitgifte van Pavijen V kan na vaststelling van dit herzieningsplan blijven plaatsvinden zoals ook al het geval is op basis van het huidige bestemmingsplan.

3.2 Toetsing aan actueel beleid

Het actuele provinciale beleid (de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland), het actuele regionale beleid (het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Regio Rivierenland, versie 2016) en het actuele gemeentelijke beleid (de Structuurvisie Culemborg 2030) gaan uit van afronding van bedrijventerrein Pavijen V door invulling van de nog resterende kavels. Op regionaal niveau is afstemming bereikt over de ontwikkeling van (nieuwe) bedrijventerreinen in de regio Rivierenland. Deze afstemming heeft tot doel dat alleen terreinen worden ontwikkeld waar aantoonbaar vraag naar is. Voor Culemborg betekent dit dat Pavijen V (resterend aanbod van 4,9 hectare) op 'groen' blijft staan. De overige locaties in Culemborg, Rietveld (15 hectare) en Beesdseweg (2,2 hectare), staan op 'oranje': de behoefte aan deze plannen moet nog worden aangetoond en de plannen moeten regionaal nog worden afgestemd. Hoewel het Regionaal Programma Bedrijventerreinen een dynamisch document is, is de hoeveelheid nieuw bedrijventerrein die in Culemborg nog kan worden uitgegeven, op dit moment dus beperkt tot de afronding van Pavijen V door de invulling van de resterende bedrijfskavels. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de uitgifte van de bedrijfskavels in de noordrand van Pavijen V te bevorderen door verhoging van het bebouwingspercentage en past binnen het actuele beleidskader.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Dit bestemmingsplan heeft slechts een beperkte ruimtelijke impact, aangezien uitsluitend het bebouwingspercentage op een aantal nog uit te geven bedrijfspercelen wordt verhoogd. De gronden waar het bebouwingspercentage wordt verhoogd, hebben in het geldende bestemmingsplan al een bedrijfsbestemming die bedrijven, grootschalige detailhandel en tuincentra bij recht toestaat. Hieraan wijzigt niets ten gevolge van deze planherziening. Het aantal milieuaspecten dat moet worden onderzocht, is dan ook beperkt: er kan grotendeels worden volstaan met een verwijzing naar de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' (vastgesteld in 2013) zijn verricht. Hierna wordt aandacht besteed aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1. Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijven-lijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de regels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Door middel van een zonering kan worden vastgelegd waar de verschillende categorieën bedrijvigheid kunnen worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' / 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. In onderstaande tabel is aangegeven om welke afstanden het gaat:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk/rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Door het opnemen van een zonering en een Staat van Bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (grofmazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw

bedrijf vindt in het kader van de milieuvergunning of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

4.1.2 Milieuzonering Pavijen V

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' is voor Pavijen V een zonering opgenomen. Daarbij is voor de woningen ten noorden van de Wethouder Schoutenweg uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Op basis van de gemeentelijke uitgangspunten is bepaald dat bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 (categorie 4 uitsluitend in het zuidelijk deel van Pavijen V) rechtstreeks toelaatbaar zijn in dit plangebied, voor zover deze voorkomen op de als bijlage bij de planregels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. De indicatieve afstanden uit de VNG-brochure zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' vertaald in een concrete zonering, die is afgestemd op de kadastrale ondergrond. De zonering komt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' terug in het onderscheid tussen twee bedrijfs-bestemmingen ('Bedrijf-1' en 'Bedrijf-2'). Binnen deze bestemmingen is bedrijvigheid in bepaalde categorieën toegestaan:

- **Bedrijf-1:** bedrijvigheid in milieucategorie 1 t/m 3.2 (indicatieve afstand maximaal 100 meter), waarbij geldt dat langs de noordelijke rand van Pavijen V uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 t/m 3.1 is toegestaan.;
- **Bedrijf-2:** bedrijvigheid in milieucategorie 1 t/m 4.2 (indicatieve afstand maximaal 300 meter), waarbij geldt dat op enkele percelen maximaal milieucategorie 4.1 is toegestaan.

In dit herzieningsplan wordt een deel van de bestemming 'Bedrijf – 1' herzien. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – categorie 3.2', die geldt voor het noordelijk deel van het plangebied, is één op één overgenomen op de verbeelding van dit herzieningsplan, zodat de milieuzonering niet wijzigt.

4.1.3 Nieuwe bedrijven

Als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staten van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van afwijking. De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Uitgesloten van vestiging zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie, kantoren en sociaal culturele en recreatieve voorzieningen. Voorts zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

4.2 kabels en leidingen

In het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' bevinden zich geen kabels en leidingen die planologisch relevant zijn.

4.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten, zowel bij bedrijven als vanwege transport met gevaarlijke stoffen (over weg, water, spoor en door buisleidingen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en

groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water) en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In 2011 heeft de gemeenteraad van Culemborg de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is verwoord op welke wijze het belang van externe veiligheid doorwerkt in bijvoorbeeld bestemmingsplannen. Onderdeel van de beleidsvisie is een geactualiseerde signalerings-kaart externe veiligheid waarop de bestaande risicobronnen in Culemborg en de daarbij behorende aandacht zones zijn weergegeven. Belangrijke begrippen binnen het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico² en het groepsrisico³.

4.3.1 Transport van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt ruimschoots verwijderd van 2 belangrijke transportassen van gevaarlijke stoffen (de A2 en de spoorlijn Utrecht- Den Bosch) waardoor het aspect externe veiligheid vanwege deze risicobronnen niet in het plangebied speelt. Over de provinciale weg N320 die in het zuiden aan het plangebied grenst kan sprake zijn van het vervoer van brandbare gassen in tankwagens ter bevoorrading van lpg-tankstations en propaantanks. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door de kans op relevante ongevalsscenario's op de provinciale weg en de effectafstanden van deze scenario's. Uitgaande van 244 tankwagens met brandbaar gas per jaar (inschatting volgens pilot-studie 2006) ligt de PR 10-6-contour niet buiten de weg. Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal personen dat slachtoffer kan worden van een incident. Uitgaande van een bedrijventerrein met een gemiddelde personendichtheid van 40 personen per ha (bedrijven in dagdienst) op gemiddeld 50 m van de weg levert het bestemmingsplangebied geen wezenlijke bijdrage aan het groepsrisico.

4.3.2 Risicovolle inrichtingen

Op Pavijen V zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. In de beleidsvisie is aangegeven dat de vestiging van nieuwe bedrijven met een groot extern veiligheidsrisico niet wordt toegestaan. Inrichtingen met een beperkte risicobelasting op de omgeving zijn onder voorwaarden wel mogelijk. De vestiging van nieuwe Bevi-bedrijven waarbij (toekomstig) woongebied ligt binnen het invloeds-gebied of een (bouw)perceel van derden ligt binnen de PR 10-6 contour is in beginsel niet toegestaan. Hiertoe zijn in de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' regels opgenomen, die met deze planherziening ongewijzigd van kracht blijven. In de omgeving van het plangebied ligt recreatiepark Beaugarde. Op dit terrein is een grote propaantank aanwezig die onder het regime van het Bevi valt.

² Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat die persoon op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Voor kwetsbare objecten als woningen geldt een grenswaarde (10-6 ; één op een miljoen) die inhoudt dat een dergelijk object niet binnen de PR 10-6 contour mag zijn gelegen.

³ Het groepsrisico geeft de kans weer dat een groep personen overlijdt ten gevolge van een ongeval bij een risicobron. Het groepsrisico kent geen grenswaarde maar wel een oriëntatiewaarde waarboven de verantwoording voor de acceptatie van het risico nadrukkelijk moet worden afgelegd.

Het invloedsgebied rond de propaantank met een inhoud van 20 m³ en de opstelplaats van de propaantankwag en raakt het noordwestelijke deel van het plangebied. Ten behoeve van de vaststelling van het plaatsgebonden risico is in 2009 een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. De berekeningen zijn uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk Parijsch Zuid. Uit de risicoberekeningen blijkt dat de PR 10-6 contour ligt op circa 55 meter vanaf de tankwag en. Het plangebied Pavijen V ligt niet binnen deze contour.

Dit betekent dat grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden. Ook de resultaten van groepsrisicoberekeningen zijn opgenomen in de notitie 'QRA vanwege Parc Beaugarde'. Berekend is dat het invloedsgebied ligt op circa 300 meter rondom de opstelplaats van de propaantankwag en. Binnen dit gebied moet het aantal aanwezige personen worden geïventariseerd voor het uitvoeren van groepsrisicoberekeningen. Het aantal personen dat zich bevindt binnen het invloedsgebied bepaalt de hoogte van het groepsrisico. De hoogte van het groepsrisico wordt voornamelijk bepaald door de mensen aanwezig op het park.

Een toename van het aantal personen buiten het park leidt niet tot een wezenlijke verhoging van het groepsrisico. In het kader van het beperken van het groepsrisico is een aantal maatregelen genomen. Over deze maatregelen heeft afstemming plaatsgevonden met de regionale brandweer. Die maatregelen kunnen niet worden geborgd binnen dit bestemmingsplan maar zijn voorgeschreven in het kader van de omgevingsvergunning voor milieu voor Parc Beaugarde. De maatregelen bestaan uit:

- het plaatsen van een sprinkler boven het propaanvulpunt;
- gevelopeningen van gebouwen zoveel mogelijk van de risicobron afkeren;
- bestemmingen en of objecten specifiek bedoeld voor het verblijf van verminderd of niet-zelf-redzame personen buiten het effectgebied realiseren;
- personen binnen het effectgebied van de propaantankwag en voorlichten over de risico's en hoe zij moeten handelen bij een incident;
- Het realiseren van een sirene die is aangesloten op de het landelijke sirenenetwerk centraal in het plangebied.

4.3.3 Conclusie

Alleen de propaantank op het recreatieterrein van Parc Beaugarde is relevant voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid. De normen voor het plaatsgebonden risico worden niet overschreden en daarnaast neemt het groepsrisico als gevolg van het conserverende karakter van het bestemmingsplan niet toe. Het treffen van bronmaatregelen ter beperking van het risico verbonden aan de propaantank en de opstelplaats van de propaantankwag en heeft een positief effect op de veiligheid maar kan niet in het bestemmingsplan voor Pavijen V worden geborgd. Het actueel houden van de omgevingsvergunning voor milieu van Parc Beaugarde is daartoe het geschikte instrument.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2). Artikel 5.16, eerste lid van de Wet milieubeheer geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:

- Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen
- De Regeling niet in betekenende mate bijdragen
- De Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bepalen wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval als aannemelijk wordt gemaakt dat het project geen grotere toename voor stikstofdioxide en fijn stof veroorzaakt dan 1,2 µg/m³. Als de toename groter is valt een project niet binnen die regeling. In de Ministeriële Regeling geldt voor een aantal categorieën van projecten een – getalsmatige – invulling van het begrip NIBM. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten.

Als een project binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling NIBM valt dan is geen verdere toetsing nodig. Het project geldt automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het (financiële en administratieve) voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

De luchtkwaliteit op Pavijen V voldoet ruimschoots aan de grenswaarden zoals die voor stikstofdioxide en fijn stof gelden. De gemiddelde achtergrondconcentratie bedroeg in 2011 voor NO₂ 22,7 µg/m³ en voor fijn stof 26,4 µg/m³. De wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 µg/m³. De drukkerre doorgaande wegen nabij het plangebied zijn de provinciale weg N320 en de Wethouder Schoutenweg. Voor de provinciale weg N320 (de weg met de grootste verkeersintensiteit) heeft de provincie Gelderland in het kader van het provinciale inpassingsplan in 2012 een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de luchtkwaliteit. Uit dat onderzoek blijkt dat nu en in de toekomst met zekerheid voldaan wordt aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hierdoor kan een verdere toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

4.5 Geluid

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in het Staatsblad gepubliceerd. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de Wgh is onder meer bepaald dat de geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB Lden. Op grond van de normstelling in de wet kan de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten aan de hand van een akoestisch onderzoek worden getoetst. Op het bedrijventerrein Pavijen V zijn geen geluidgevoelige objecten aanwezig. Het bedrijventerrein zelf vormt wel een geluidbron richting de omgeving. Het geluid wordt geproduceerd door de aanwezige bedrijven (industrielawaai) en het verkeer van en naar het bedrijventerrein (wegverkeerslawaai).

Het bedrijventerrein Pavijen V is een bestaand bedrijventerrein waarvoor in 2013 een actueel bestemmingsplan is vastgesteld. In geval van een herziening/actualisatie van een vigerend bestemmingsplan dient alleen een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd indien er nieuwe akoestische relevante situaties kunnen optreden zoals:

- het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten/bestemmingen;
- het realiseren van nieuwe geluidproducerende objecten/bestemmingen;
- het realiseren van andere wijzigingen, waardoor bijvoorbeeld de verkeerscirculatie wijzigt;
- het positief bestemmen van nieuwe ontwikkellocaties.

Voor die nieuwe situaties kan worden nagegaan of er sprake is van de ligging in de geluidzone van een weg of onderzoek plaatsvinden naar de geluidbelasting die zal optreden in de nieuwe situatie. Vervolgens dienen deze onderzoeken te worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder en op basis daarvan volgt de eventuele noodzaak tot het treffen van (geluidwerende) maatregelen.

In geval er geen akoestisch relevante wijzigingen verbonden zijn aan het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven. Het vigerende bestemmingsplan is immers onherroepelijk en akoestisch gezien treden geen wijzigingen op waardoor de bestaande (akoestische) situatie wordt bestendigd.

Dit herzieningsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen (in de zin van uitbreiding van het bedrijventerrein of verhoging van de milieucategorieën) mogelijk. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd en ook geen nieuwe geluidbronnen toegestaan anders dan reeds in het vigerende bestemmingsplan is voorzien.

Ook verandert er niets aan de verkeersstructuur op Pavijen V noch in milieucategorie, die een belangrijke indicatie is voor de te verwachten geluidbelasting van de bedrijven die zich kunnen vestigen op Pavijen V. Akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

4.6 Bodem

Het gebied waarop Pavijen V is/wordt gebouwd is altijd agrarisch gebruikt. Er hebben zich geen boomgaarden in het gebied bevonden.

4.6.1 Bodemkwaliteit algemeen: Bodemkwaliteitskaart regio Rivierenland

Binnen de regio Rivierenland is in 2011 een Bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart is vastgesteld in combinatie met een nota Bodembeheer. Op grond van statistische doorrekeningen van alle beschikbare analysegegevens van bodemmonsters in het gebied is Pavijen V ingedeeld in een deelgebied met bodemkwaliteit AW 2000 ('schoon'). Deze bodemkwaliteit is gebaseerd op bodemonderzoeksgegevens op onverdachte percelen. De bodemkwaliteit is niet representatief voor:

- a. oorspronkelijke bebouwingen aan de Wethouder Schoutenweg (voornamelijk onderdeel van boerderijen: woonhuizen met bijbehorende tuinen en erven met opstallen);
- b. gedempte sloten;
- c. In gebruik genomen bedrijfsterreinen op Pavijen V.

Voor deze locaties is aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk om de actuele bodemkwaliteit te kunnen bepalen. Bij grondwerkzaamheden bij gedempte sloten mag zintuiglijk niet afwijkende grond normaal verwerkt worden in het gebied. Bij zintuiglijke afwijkingen moeten de adviseurs Bodem ingelicht worden. In overleg wordt dan besloten hoe het werk vervolgd kan worden. Het is niet uitgesloten dat hierbij eerst onderzoek naar het dempingsmateriaal noodzakelijk is.

4.6.2 Onderzoeken op Wethouder Schoutenweg 4 en 5

Binnen Pavijen V waren de Wethouder Schoutenweg 4 en 5 de enige percelen die in 2012 nog gedeeltelijk bebouwd waren met oorspronkelijke opstallen. In 2007 en 2011 hebben hier verkennende en aanvullende bodemonderzoeken plaatsgevonden waarbij bij Wethouder Schoutenweg 5 langs enkele stallen puinpaden met asbest zijn aangetroffen. Bij de sloop van de stallen, in 2012, is de puinverharding met asbest door een voor asbestverwijdering gecertificeerde aannemer verwijderd. In een aangrenzende voormalige watergang is hierbij ook dempingmateriaal met asbest aangetroffen. Ook dit materiaal is verwijderd.

4.6.3 Grondwaterkwaliteit

Het grondwater bleek in alle onderzoeken in het algemeen niet verontreinigd. Lokaal is sprake van licht verhoogde gehalten voor enkele zware metalen en/of vluchtige aromatische koolwaterstoffen.

4.6.4 Risico op aantreffen niet-gesprongen explosieven

In het zuidoostelijke deel van perceel N 3374 (achter Wethouder Schoutenweg 4) ligt een risico-strook voor het aantreffen van niet-gesprongen explosieven. Bij grondwerkzaamheden aldaar moet vooraf overleg plaatsvinden met de adviseurs Bodem.

4.6.5 Bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen

In het algemeen zullen voor bouwplannen die gerealiseerd worden op niet bebouwde percelen, die vroeger als landbouwgrond in gebruik waren, vrijstellingen voor het verrichten van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen verleend kunnen worden. Deze vrijstellingen gelden voor een periode van maximaal 5 jaar, en gelden niet voor de bepalingen genoemd als punten a t/m c.

4.7 Natuur

In verband met planontwikkeling moet de zogenaamde natuurtoets worden uitgevoerd in het kader van de natuurwetgeving. Het doel hiervan is om in beeld te brengen welke (beschermde) planten- en diersoorten voorkomen in het plangebied en hoe de planontwikkeling ingrijpt op de soorten en hun leefomgeving.

4.7.1 Quickscan flora en fauna

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' in 2013 is er, ondanks het conserverende karakter van het plan, voor gekozen om een verkennend onderzoek (quickscan) uit te voeren. Dit in verband met de aanwezigheid van nog te ontwikkelen kavels. De belangrijkste conclusies worden hieronder opgesomd.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplangebied Pavijen V herbergt leefgebied van de strikt beschermde bittervoorn, kleine modderkruiper en gewone dwergvleermuis. De kans op verblijfplaatsen van vleermuizen is zeer klein, maar kan op voorhand niet worden uitgesloten op basis van de beschikbare gegevens. Bij sloop en renovatie van bebouwing en het rooien van bomen dient per project te worden nagegaan of nader veldonderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Bij werk aan watergangen dient per project te worden nagegaan of er een kans op effecten op bittervoorn en kleine modderkruiper is, dan wel dat schade door het nemen van maatregelen kan worden voorkomen. De slotenbeheer-kaart van de gemeente kan hiervoor als uitgangspunt gebruikt worden.

Beschermde natuurgebieden

In of nabij Pavijen V liggen geen beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden of gebieden die deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk). Plannen en projecten op Pavijen V zullen geen effecten hebben op beschermde gebieden of het NNN.

Aanbevelingen

In het rapport is een aantal aanbevelingen gedaan:

- Op basis van de huidige kennis en met inachtneming van de juiste mitigerende maatregelen wordt nader veldonderzoek naar beschermde flora, ongewervelden, amfibieën, vissen en grondgebonden zoogdieren niet noodzakelijk geacht.
- Per project in het bestemmingsplangebied dient door een ter zake deskundige beoordeeld te worden:
 - wat zijn de effecten van de ingreep op (strikt) beschermde soorten?
 - is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk?
 - Welke mitigerende en/of compenserende maatregelen zijn noodzakelijk?
- De compensatie voor heikikker in de oksel van de Laan naar Parijsch/Wethouder Schoutenweg voldoet niet. Potenties voor nieuw leefgebied van de heikikker zijn aanwezig in het zuidelijk deel van Pavijen V. Dit vanwege de aanwezigheid van kwel en de nabijheid van actueel heikikkerleefgebied.

4.7.2 Aanvullend onderzoek compensatie heikikker

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' – en daarmee ook de uitvoerbaarheid van dit herzieningsplan – is in 2018 nader onderzoek gedaan naar de compensatie voor de heikikker. De rapportage 'Notitie bestemmingsplan Pavijen V en compensatie heikikker, Bureau Waardenburg, 29 maart 2018' is als bijlage opgenomen. Voor de compensatie is een perceel aan de noordwestzijde van Pavijen V, in de hoek van de Laan naar Parijsch en de Wethouder Schoutenweg, ingebracht (perceel 10). Dit perceel is volledig bestemd als 'Bedrijf – 1', maar heeft nu een agrarische/natuurlijke inrichting.

Uit het nader onderzoek blijkt dat het perceel op dit moment geen functie heeft voor de heikikker en dat dit in de toekomst ook niet zal veranderen, aangezien het niet aannemelijk is dat de heikikker zich hier zal vestigen vanwege de beperkte oppervlakte van het perceel en de geïsoleerde ligging ten opzichte van mogelijk leefgebied van de heikikker. De groenstrook langs de Dieselweg, aan de zuidzijde van Pavijen V, is in potentie wél geschikt als biotoop voor de heikikker, zeker als hier natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.

Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers blijft er bij ontwikkeling van perceel 10 als bedrijfsperceel een vergelijkbaar oppervlak potentieel biotoop voor de heikikker beschikbaar. In ecologisch opzicht is een groenstrook met natuurvriendelijke oevers langs de Dieselweg een ontwikkeling die gunstiger is voor de heikikker dan de instandhouding van de huidige situatie op perceel 10. De strook langs de Dieselweg biedt als compensatie voor de heikikker kwantitatief een afdoende alternatief voor perceel 10 en is van betere kwaliteit. Het aanhouden van perceel 10 als compensatie voor de heikikker is daarom niet zinvol. Omdat zich op dit moment geen heikikkers bevinden op perceel 10, worden bij de ontwikkeling van het perceel als bedrijfsperceel (op basis van de geldende bestemming 'Bedrijf – 1') ten aanzien van de heikikker geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden. De bedrijfsbestemming die in het bestemmingsplan

‘Bedrijventerrein Pavijen V’ – en in dit herzieningsplan – aan perceel 10 is gegeven, is dus uitvoerbaar.

4.8 Archeologie

In het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Pavijen V’ zijn voor het noordelijk deel van Pavijen V de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen met als doel de mogelijke aanwezige archeologische waarden te beschermen.

In 2018 is het geactualiseerde archeologisch beleid vastgesteld, waarbij onder andere de volgende punten zijn aangepast:

- Het terugbrengen van 6 naar 5 archeologische beleidscategorieën (niet twee maar één Archeologisch Waardevol Gebied);
- Het terugbrengen van 5 naar 4 dubbelbestemmingen in ruimtelijke plannen (Archeologische Waardevol Gebied en Archeologisch Onderzoeksgebieden A,B en C corresponderend met Waarde archeologie 1,2,3 en 4);
- Het aanpassen van het regime (ondergrens of drempelwaarde voor onderzoek);
- Het gelijktrekken van het diepte regime onderzoeksgebied B met Archeologisch waardevol gebied en onderzoeksgebied A (i.v.m. standaarddiepte bouwvoor van 30 cm);
- Het bijstellen van het diepte regime Onderzoeksgebied C van 3 meter naar 2 meter (i.v.m. trefkans archeologie vanaf deze diepte).

Het archeologisch beleid is vertaald in het paraplubestemmingsplan Archeologie, die op dit moment in procedure is gebracht.

In dit herzieningsplan zijn de dubbelbestemmingen (‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 3’) overgenomen uit het paraplubestemmingsplan Archeologie.

De dubbelbestemmingen regelen voor diverse vergunningstypen, zoals aanleg-, bouw- en sloopvergunningen, waarbij gronden met een bepaalde oppervlaktemaat en diepte worden geroerd, een onderzoeksverplichting. Het zuidelijke deel van Pavijen V is getypeerd als gebied met lage archeologische verwachting en heeft dus geen dubbelbestemming gekregen.

In de afgelopen jaren is voor de noordrand van Pavijen V archeologisch onderzoek verricht en is de aanwezige vindplaats opgegraven, waarna het gebied archeologisch is vrijgegeven (zie ook paragraaf 2.2).

Voor de gronden die zijn vrijgegeven worden de dubbelbestemmingen uit het paraplubestemmingsplan Archeologie nog wel opgenomen in dit herzieningsplan, aangezien het paraplubestemmingsplan 1-op-1 is overgenomen van het Archeologisch verwachtingskaart die gelijktijdig is vastgesteld met het geactualiseerd archeologisch beleid. Deze gronden zullen pas bij de actualisatie van het archeologisch beleid en het Archeologisch verwachtingskaart aangepast worden.

In de regels is daarom een afwijkingsregel opgenomen waarbij geen omgevingsvergunning of een archeologisch rapport nodig is indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.9 Water

Voor Pavijen V zijn in het Waterplan Culemborg 2004-2014 geen directe maatregelen opgenomen. Op het nieuwe bedrijventerrein wordt door het principe van meervoudig ruimtegebruik extra berging gecreëerd. Deze extra berging wordt benut ten behoeve van Pavijen I-IV. Belangrijk is om de inundatievelden mede te bestemmen als waterberging. Indien dit niet het geval is heeft ook Pavijen V te maken met een bergingstekort van 1200 m³ wat in de westrand (Rietlanden) geborgen zal moeten worden. Hier is in het Waterplan vooralsnog niet vanuit gegaan.

4.9.1 Waterhuishoudkundig plan

In het 'Waterhuishoudings- en rioleringsplan Bedrijventerrein Pavijen V 2007' is het onderstaande uitgewerkt. In het waterhuishoudkundig plan uit 2007 is, in overleg met Waterschap Rivierenland, gekozen voor het volgende waterhuishoudkundig concept:

- wadi's op openbaar terrein bedoeld voor het zuiveren van afstromend hemelwater van wegen (deels als waterberging);
- watergangen met inundatievelden bedoeld voor het bergen en afvoeren van hemelwater;
- particuliere bergingsvoorzieningen.

Langs de Pascalweg, Bellweg, Ohmweg, Morseweg en Marconiweg is ruimte gereserveerd voor wadi's en daarnaast ligt een watergang. Het water van de wegen stroomt hier rechtstreeks in de wadi en het water van de daken stroomt rechtstreeks in de watergangen. Voor hemelwater wordt dus geen riolering aangelegd.

Wadi's op openbaar terrein

Het afstromende hemelwater van verhard oppervlak wordt primair naar wadi's afgevoerd. Het water infiltreert in de bovenste bodemlaag en wordt vertraagd afgevoerd via drainbuizen naar de watergangen. De huidige bodemopbouw heeft een te geringe doorlatendheid. Om de benodigde infiltratiecapaciteit van de wadi's te waarborgen dient een grondverbetering tijdens de aanleg toegepast te worden. De doorlatendheid van deze grond moet minimaal 0,5 m/dag zijn. Indien gedurende een bepaalde tijd veel neerslag valt, en de beschikbare berging in de wadi's onvoldoende is, stort het water via zogenaamde 'slokops' over naar de drains onder wadi's. Deze drains monden uit in de watergangen.

Oppervlaktewater in Pavijen V

Het streefpeil in Pavijen V wordt 0,00 m+NAP. Het streefpeil in Pavijen I-IV is 0,15 m+NAP (stuwpeil is 0,12 m+NAP) en benedenstrooms van Pavijen V is het polderpeil 0,30 m-NAP à 0,50 m-NAP. Langs de meeste wegen worden watergangen aangelegd. Het deel van de A-watergang ten noorden van de N320 dat in Pavijen V ligt maakt deel uit van het plan. Aan de noordoever van de A-watergang ten noorden van de N320 worden inundatievelden aangelegd. Deze komen bij een peil-stijging onder water te staan. Hemelwater afstromend vanaf daken worden direct afgevoerd naar open water. Hierbij wordt er, op grond van waterkwalitatieve aspecten, vanuit gegaan dat er geen uitlogende bouwmaterialen zullen worden toegepast.

Particuliere bergingsvoorziening

Op een aantal locaties kan het over verhard oppervlak afstromend water naar een wadi worden afgevoerd. Dit potentieel licht verontreinigde water dient via een bodempassage naar het oppervlaktewater afgevoerd te worden. Hiervoor dient op particulier terrein een voorziening getroffen te worden.

Conclusie

Door wijzigingen in de inrichting van Pavijen V zijn de ligging en afmeting van de wadi's en watergangen gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. In het nieuwe plan, dat de basis was voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' is minder ruimte voor wadi's en meer ruimte voor watergangen. De dwarsprofielen van de watergangen zijn in overleg met Waterschap Rivierenland gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijk ontwerp. Waterschap Rivierenland hanteert als norm voor de afvoer uit het gebied 1,5 l/s/ha bij alle neerslag gebeurtenissen. In het oude waterhuishoudingsplan is echter uitgegaan van een afvoernorm gedifferentieerd aan de herhalingstijd van de gebeurtenis. De waterbalans van de nieuwe inrichting is doorgerekend. De peilstijgingen voldoen zowel bij de nieuwe als de oude afvoernormen aan de vastgestelde normen voor peilstijgingen in Pavijen V. De gemeente Culemborg en Waterschap Rivierenland zijn overeengekomen uit te gaan van het bergingsoverschot berekend met de nieuwe afvoernorm van 1,5 l/s/ha. Het bergingsoverschot hierbij is 743 m³ (bij T = 10).

4.9.2 Verhoging van bebouwingspercentage in de noordrand

In 2002 is er een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor de ontwikkeling van bestemmingsplan Pavijen V. In het rapport van 2002 is uitgegaan van:

- bruto 40 ha;
- 80% verhard dus 32 hectare verharding;
- de verharding bestaat voor 50% uit daken en 50% uit verharding.

In 2007 is deze versie geactualiseerd. De geactualiseerde versie is nu nog van toepassing, daarin wordt uitgegaan van dezelfde oppervlakken:

- het bruto oppervlak van Pavijen V bedraagt 40 ha;
- het totale verharde oppervlak van Pavijen V bedraagt 80% van het bruto oppervlak;
- het verhard oppervlak wordt 100% afgekoppeld;
- totale verharding die afwatert op wadi's is 62.000 m²;
- totale verharding die rechtstreeks afwatert op oppervlaktewater is 258.000 m².

Het verhogen van het bebouwingspercentage van 25% naar 40% en 60 % in de noordrand van het plangebied Pavijen V blijft binnen de uitgangspunten van het in 2007 geactualiseerde waterhuishoudkundig plan. Dit blijkt uit een actuele waterbalansberekening, die als bijlage is opgenomen (Waterbalansberekening 2018 op basis van actuele inrichtingstekening, gemeente Culemborg, februari 2018). Met de waterhuishoudkundige voorzieningen die op het bedrijventerrein zijn/worden getroffen kan de toename van het bebouwd oppervlak dus worden opgevangen. Hiervoor zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft aangegeven in te stemmen met de verhoging van het bebouwingspercentage in de noordrand, aangezien de verhoging van het bebouwingspercentage van 25% naar 40% en 60% nog past binnen de eerder berekende 80% (oftewel 32 hectare) verhard oppervlak voor het totale plan Pavijen V.

5. Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' wordt in dit bestemmingsplan aangepast door het bebouwingspercentage voor het noordelijk deel van Pavijen V te verhogen naar 40% en 60%. Op het perceel van het tuincentrum wordt de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte' 15 meter geplaatst. Ook zal op de verbeelding de dubbelbestemming Waarde – Archeologie worden aangepast, de gronden krijgen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3'. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' zal niet verder worden aangepast en blijft voor het overige ongewijzigd van toepassing.

In de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' worden een tweetal aanpassingen gedaan. Dit betreft de bouwhoogte van het tuincentrum, deze is naar aanleiding van de bezwaren verlaagd naar maximaal 15 meter. Tevens worden de regels ten aanzien van archeologie aangepast aan het geactualiseerde archeologisch beleid, waarbij het beleid is vertaald in het ontwerp paraplubestemmingsplan Archeologie, die op dit moment in procedure is gebracht.

Voor het opstellen van een partiële herziening zijn geen standaarden of modelafspraken voorhanden. Hierna wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan is vormgegeven.

5.1 Herziening van de verbeelding

Omdat dit veegplan is vormgegeven als partiële herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' is het plangebied van dit bestemmingsplan gelijk aan het plangebied van het vigerende bestemmingsplan. De plangrens omvat daarom het volledige bedrijventerrein Pavijen V. Op de verbeelding van dit veegplan zijn niet alle gronden binnen deze plangrens voorzien van bestemmingen en aanduidingen, maar zijn uitsluitend de gronden ingetekend waar in dit bestemmingsplan een aanpassing wordt gedaan: de gronden aan de noordrand van Pavijen V, voor zover die gronden in het vigerende bestemmingsplan zijn bestemd als 'Bedrijf – 1'.

De verbeelding dient aangepast te worden door het maximum bebouwingspercentage voor het noordelijk deel van Pavijen V op te hogen van 25% tot 40% voor de percelen aan de Pascalweg 2 en de Newtonweg 13. Het perceel in de oksel van de Laan naar Parijsch/Wethouder Schoutenweg zal worden verhoogd tot maximaal 60%. Tevens zal op de verbeelding aan de Newtonweg 13 de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte' 15 meter worden opgenomen.

Ook zal op de verbeelding de dubbelbestemming Waarde – Archeologie worden aangepast aan het archeologische beleidskaart, die 1-op-1 is vertaald naar de verbeelding behorende bij het paraplubestemmingsplan Archeologie. In het plangebied krijgen de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3'.

Om onduidelijkheid te voorkomen, is ervoor gekozen om het hele aaneengesloten bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf – 1' aan de noordrand van Pavijen V opnieuw te bestemmen, en niet slechts de gronden waarvoor een bebouwingspercentage van 25% gold. Voor de gronden waar al een bebouwingspercentage van 60% gold, verandert er niets door deze

planherziening. Door ook deze gronden opnieuw te bestemmen, is de verbeelding van dit herzieningsplan - zowel digitaal als analoog - wel duidelijker en beter leesbaar. Voor de betreffende gronden zijn de enkelbestemming 'Bedrijf – 1', en alle bouw- en functieaanduidingen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Daarbij is uitsluitend de maatvoeringsaanduiding voor het noordelijk deel van het terrein aangepast van 25% naar 40% en 60% en de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte' toegevoegd. Tevens zijn de dubbelbestemmingen archeologische waarden gewijzigd. Alle overige aanduidingen zijn ongewijzigd gebleven, zodat de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet wijzigen. Voor de gronden die op de verbeelding opnieuw zijn bestemd, vervangt de verbeelding van dit bestemmingsplan de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V'. Voor de overige gronden binnen het plangebied zijn geen bestemmingen of aanduidingen ingetekend. Op grond van de toepassingsverklaring zoals opgenomen in de planregels (zie paragraaf 5.2) blijft hier de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' ongewijzigd van toepassing. Het (opnieuw) intekenen van de bestemmingen en aanduidingen voor deze gronden is daarom niet noodzakelijk.

5.2 Opzet van de regels

Omdat in de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' geringe aanpassingen hoeven te worden gedaan, bestaan de regels van dit herzieningsplan uit een beperkt aantal artikelen, verdeeld over drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en omvat slechts twee artikelen. Artikel 1 bevat de begripsbepalingen die van belang zijn voor het herzieningsplan. In dit artikel zijn slechts begripsbepalingen opgenomen voor 'plan' en 'bestemmingsplan'. Artikel 2 betreft het toepassingsbereik. In het toepassingsbereik is aangegeven dat de verbeelding en gedeeltelijk de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V' wordt herzien. Tevens is het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen' van de gemeente Culemborg van overeenkomstig van toepassing.

Hoofdstuk 2 – Algemene regels

Hoofdstuk 2 bevat slechts 2 artikelen waarvan artikel 4 over de herziening van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie gaat. Hier is er voor gekozen om de dubbelbestemmingen ook te nummeren als artikel 8 en 9, conform het bestemmingsplan Pavijen V. Artikel 8 en 9 zijn overgenomen van het op dit moment in procedure zijnde ontwerp paraplubestemmingsplan Archeologie. Artikel 3 bevat de aanpassing van de regels met betrekking tot de bouwhoogte. In de gehele plangebied geldt een bouwhoogte van 20 meter, echter op het perceel van het tuincentrum geldt een afwijkende bouwhoogte van 15 meter.

Hoofdstuk 3 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 3 betreft de overgangs- en slotregels en bevat twee artikelen. Artikel 5 bevat het overgangsrecht. In dit bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 6 bevat de slotregel. In deze regel is aangegeven dat de regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V, herziening noordrand'.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit herzieningsplan ziet op een beperkte aanpassing van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V', waardoor het bebouwingspercentage in de noordrand wordt verhoogd van 25% tot 40% - 60%. Het doel hiervan is de uitgifte van de kavels te bevorderen. De vaststelling van dit bestemmingsplan heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de exploitatie van Pavijen V. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Pavijen V, herziening noordrand' wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de betrokken instanties. De vooroverlegreacties worden, voor zover daar aanleiding toe is, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Zoals toegezegd door het college worden de indieners van de zienswijzen tegen de omgeving van het tuincentrum bij de planvoorbereiding betrokken. Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van die procedure wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de periode van terinzagelegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlagen

- Bijlage 1:** Evaluatierapport opgraving Culemborg nieuwbouw bedrijfsruimten Pavijen V, Archol, juli 2017
- Bijlage 2:** Notitie bestemmingsplan Pavijen V en compensatie heikikker, Bureau Waardenburg, 29 maart 2018
- Bijlage 3:** Waterbalansberekening 2018 op basis van actuele inrichtingstekening, gemeente Culemborg, februari 2018