Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 23 april 2024
Voorstel : 2024-063

Zaaknummer : 1894/2024/2913921
Documentnummer : 1894/2024/2913924
Datum collegebesluit : 11 maart 2024

Onderwerp
Vaststellen Bestemmingsplan ‘Zwenkgras 3 te Beringe’

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de anterieure overeenkomst en aanmeldingen omgevingsdialoog DHL

Voorstel
Te besluiten om:

1. Het “Bestemmingsplan Zwenkgras 3 Beringe (DHL)” IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0241-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding
Op het Industrieterrein Beringe, aan Zwenkgras 3, is momenteel een logistieke campus gevestigd. DHL heeft zo’n 60 % van de bestaande bebouwing (circa 9 hectare) in gebruik en heeft aangegeven dat er behoefte is aan uitbreiding voor verschillende klanten.
Er worden vanuit DHL in Beringe diverse hoogwaardige techbedrijven bediend, waarbij voornamelijk engineering aan verschillende technische producten plaatsvindt (denk aan routers, laptops, medische apparatuur). Grote hoeveelheden reserve-onderdelen van deze producten worden vanuit Beringe verspreid door West-Europa. Door apparatuur te controleren en te repareren wordt de levensduur hiervan verlengd. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan het omzetten van ‘waste economy’ naar ‘zero waste economy’.
Er werkt technisch geschoold personeel, waarbij piekperiodes worden opgevangen door de inzet van tijdelijke arbeidskrachten. Ook worden er werknemers technisch opgeleid, waardoor zij kunnen werken met de robotica die nodig is.
Zoals aangegeven, heeft DHL behoefte aan uitbreiding voor verschillende klanten. Hierbij is uitdrukkelijk een grote rol weggelegd voor het verduurzamen. Er worden onder meer warmtepompen, zonnepanelen en laadpalen voor elektrische (vracht)auto’s geplaatst.

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein is al sinds enige jaren opgenomen in het provinciale Ruimtelijk Economisch Bedrijventerreinen Informatie Systeem (Rebis) bij wijze van dynamisch voorraadbeheer. In Rebis is de bestaande voorraad aan bedrijventerrein zichtbaar, maar ook de planning en programmering voor de toekomst. De uitbreiding van het bedrijventerrein in Beringe is zichtbaar als nog te ontwikkelen toekomstig terrein. Er is dus in de regionale behoefteraming rekening gehouden met deze uitbreiding.
Omdat de uitbreiding van het bedrijf op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is, is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Beoogd effect
Het beoogd effect van het vast te stellen bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de uitbreiding van ter plaatse gevestigde logistieke bedrijf.

Argumenten

1.1 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure

De beoogde locatie aan de Zwenkgras te Beringe ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Agrarisch'. De locatie ligt aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein in Beringe.
Conform artikel 3.1 uit het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is daarom noodzakelijk om de uitbreiding van DHL mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd voordat de Omgevingswet in werking is getreden en kan daarom nog met een procedure op basis van de Wro worden vastgesteld.

1.2 Het plan past binnen de kaderstellingen Economie en Ruimte

Wij willen als gemeente bijdragen aan het goede leven in Peel en Maas. Bij alles wat wij als gemeente doen, is een drietal kernwaarden leidend: zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit.

Binnen het thema Ruimte is nadrukkelijk aandacht voor duurzaamheid. Niet voor niks is dat één van de kernwaarden en wordt het circulair ondernemen als omgevingsdoel benoemd. De transformatie van 'waste economy' naar 'zero waste economy' waar hier vol op wordt ingezet, is bij uitstek een voorbeeld van circulair ondernemen.
Door het plaatsen van zonnepanelen op de nieuwe hal wordt daarnaast energie opgewekt die regionaal kan worden gebruikt. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan duurzaamheid en circulariteit.
Door natuurinclusief te bouwen wordt de biodiversiteit daarnaast versterkt. Er wordt waardevol groen toegevoegd aan de planlocatie op basis van het landschappelijk inpassingsplan. Tevens vindt waterberging plaats op de planlocatie door middel van een retentiesloot en een vloeiweide om het hemelwater op de locatie te laten infiltreren. Daardoor draagt de ontwikkeling bij aan een vitale leefomgeving.

Een toekomstbestendige economie vormt onderdeel van het 'goede leven' in Peel en Maas. Hierdoor wordt immers gezorgd voor welvaart. Een toekomstbestendige economie kenmerkt zich door een solide economische structuur met verschillende dragers. Maakindustrie en logistiek worden specifiek als dragers benoemd. DHL past hier bij uitstek binnen.
Peel en Maas staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van de regionale economie. Door aan te sluiten bij de kracht van de regio levert de gemeente een bijdrage aan de ontwikkeling van en de innovatie in de lokale en regionale economie.
DHL is een wereldwijd gevestigd bedrijf, met een sterk gewortelde tech-divisie in Beringe. De uitbreiding van het bedrijf draagt bij aan de lokale en regionale economie. De uitbreiding van het bedrijf past hiermee in de kaderstellingen.

1.3 Het plan past binnen de Omgevingsvisie Peel en Maas

Toekomstgericht ondernemen is expliciet benoemd in de omgevingsvisie. Een toekomstbestendige economie kenmerkt zich door een solide economische structuur, met verschillende economische dragers zoals logistiek en maakindustrie. Bedrijven die lokaal geworteld zijn, ondersteunen we. Als herstructurering onvoldoende mogelijkheden biedt, is uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen mogelijk.
De uitbreiding van DHL past binnen deze uitgangspunten. Het gebied is bovendien al opgenomen als toekomstig bedrijventerrein in Rebis (het provinciale Ruimtelijk Economisch Bedrijventerreinen Informatie Systeem). Er is dus in de regionale

behoefteraming al rekening gehouden met de mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein.
Door middel van het vast te stellen bestemmingsplan wordt de uitbreiding planologisch geregeld.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In eerste instantie is uitgegaan van een uitbreiding van het bedrijventerrein met een totale oppervlakte van 9 hectare (bedrijfshal, manoeuvreerruimte/verharding en landschappelijke inpassing). Het is echter zo dat de Omgevingsverordening Limburg geen ruimte biedt aan uitbreidingen van logistieke bedrijven boven de 5 hectare. Ook niet voor bestaande bedrijven. Er is daarom een apart bouwvlak opgenomen ter plaatse van de uitbreiding, waardoor geborgd is dat de nieuwe en de bestaande bedrijfshal niet aan elkaar vast kunnen worden gebouwd.
Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 5 hectare, met daar omheen manoeuvreerruimte. Er wordt ook voorzien in landschappelijke inpassing, die geborgd is in de planregels en het landschappelijk inpassingsplan.
Om een eventuele uitbreiding naar 9 hectare in de toekomst mogelijk te maken, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de planregels.

Er wordt momenteel gewerkt aan het formuleren van een uitzonderingsbepaling in de Omgevingsverordening Limburg, met voorwaarden die worden gesteld aan het uitbreiden van bedrijven boven de 5 hectare. We weten nog niet hoe deze uitzonderingsbepaling eruit gaat zien en dus ook niet of er bijvoorbeeld een maximale oppervlakte opgenomen zal gaan worden.
Een exacte planning voor deze uitzonderingsbepaling is ook nog niet bekend, maar de verwachting is dat deze in de tweede helft van 2024 in de Omgevingsverordening zal worden opgenomen. Het provinciale traject is echter nog onzeker, waardoor er nu toch voor gekozen is om de 5 hectare op deze manier direct planologisch te regelen en een eventuele uitbreiding tot 9 hectare op het moment dat de Omgevingsverordening dit mogelijk maakt. Bij het uitvoeren van de onderzoeken en het landschappelijk inpassingsplan is al rekening gehouden met de uitbreiding tot de maximale oppervlakte. Deze insteek is ook zo besproken met de initiatiefnemer.

1.5 Er wordt voorzien in landschappelijke inpassing

Een landschappelijk inpassingsplan vormt een expliciet en belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Op dit moment ligt er een gronddepot met vijzelgrond ten westen van de bestaande bedrijfshal. Dit depot is in eigendom van de gemeente en bevat circa 16.000 m^3 grond. De grondwal ligt in de weg voor de realisatie van de verharding en de bouw van de nieuwe bedrijfshal. In het verleden is er door de kwaliteitscommissie een paletadvies uitgebracht en is men tot het oordeel gekomen dat (een gedeelte van) de huidige grondwal kan worden gebruikt om de landschappelijke inpassing vorm te geven. Daarbij is wel expliciet als voorwaarde gesteld dat de wal onderdeel moest gaan vormen van de inpassing, waarbij het volledig aanwenden van alle grond niet het leidende uitgangspunt zou moeten worden.
Het inpassingsplan voorziet in een grondwal rondom de uitbreiding, waarbij streekeigen beplanting wordt aangebracht op de wal. Om hemelwater te kunnen infiltreren, wordt voorzien in een vloeiveld ten oosten van de bedrijfslocatie en ook wordt er struweel en pioniersvegetatie aangeplant om de rand van het ten noordoosten gelegen bos te versterken. De ARK is uitvoerig betrokken bij de vormgeving van de landschappelijke inpassing en het uiteindelijke plan is samen met de initiatiefnemers tot stand gekomen.
De nieuwe grondwal voldoet overigens ook weer aan de eisen van een Grootschalige bodemtoepassing (GBT, minimaal 5.000 m^3 en afwerking met minimaal een halve meter schone grond).

1.6 Overeenstemming bij overlegpartners tijdens Vooroverleg

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Dit is het vooroverleg.

Onderhavig plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. Het Waterschap is akkoord met het bestemmingsplan. Er wordt 100 % afgekoppeld en onderdeel van het inpassingsplan is het realiseren van een vloeiveld. Hier kan regenwater infiltreren. Het vloeiveld is met een aanduiding op de verbeelding vastgelegd.

Er is daarnaast meerdere malen ambtelijk overleg gevoerd met de provincie over dit bestemmingsplan. Er heeft ook overleg plaatsgevonden over de motivering hoe het bestemmingsplan in de provinciale Omgevingsverordening kan worden ingepast en het plan is voor het officiële vooroverleg aangeboden. Dit heeft ertoe geleid dat er geen aanleiding voor de provincie is om op- of aanmerkingen te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is door de provincie ook geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat dit in overeenstemming is met het plan dat in het vooroverleg is besproken.

1.7 Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling

Naast het publiceren in het gemeenteblad en de gemeentelijke website heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. Er is door de aanvrager een uitgebreide omgevingsdialoog georganiseerd, waar ook de leden van uw raad voor zijn uitgenodigd. Enkele leden waren ook aanwezig.
Een verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in de planstukken.

1.8 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijk een zienswijze kan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

2.1 Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatiewet van toepassing is

De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor uw raad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

In dit geval zijn er specifieke afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.
Er ligt, zoals ook al eerder is aangegeven, op dit moment een gronddepot met vijzelgrond ten westen van de bestaande bedrijfshal. De vijzel (onder meer maaisel, rubber- en ijzerdeeltjes) is afkomstig uit wegbermen en mag daarom niet zomaar worden hergebruikt. Dit depot is in eigendom van de gemeente en bevat circa 16.000 m^3 grond. De wal ligt in de weg voor de realisatie van de verharding en de bouw van de nieuwe bedrijfshal. De initiatiefnemer moet zorgen voor het afgraven en op een goede manier hergebruiken (in overeenstemming met de eisen die worden gesteld aan een Grootschalige bodemtoepassing) van de grond die in het depot is opgeslagen. Op basis van het landschappelijk inpassingsplan wordt alle grond hergebruikt in de nieuwe wal die onderdeel uitmaakt van de inpassing. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomst. Bij het bepalen van de bijdrage aan het Herstructureringsfonds, de kwaliteitsbijdrage en de bijdrage aan het Fonds Infrastructurele werken, is rekening gehouden met een totale oppervlakte van het plangebied van 9 ha.
Stel dat de provinciale Omgevingsverordening uiteindelijk bedrijfspercelen groter dan 5 ha toch niet mogelijk gaat maken door middel van een ontheffingsmogelijkheid, dan kan de afwijkingsbevoegdheid in het onderhavige bestemmingsplan niet worden toegepast. Op dat moment hoeft de initiatiefnemer minder te betalen omdat de oppervlakte van het gebied waarover de bijdragen worden berekend, kleiner wordt. Dan blijft het immers 5 ha (die nu rechtstreeks wordt geregeld) in plaats van 9 ha (die met de afwijkingsbevoegdheid geregeld zou worden).

Juridische afwegingen
Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten met de aanvrager. Deze is in de anterieure overeenkomst opgenomen.
Daarnaast zijn in de anterieure overeenkomst afspraken opgenomen in het kader van het verwijderen, hergebruiken en eventueel afvoeren van de grond die in het gemeentelijk gronddepot ligt. Onder punt 2.1 is hier nader op ingegaan.

Communicatie
De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:
- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden en ook zijn raadsleden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Verslaglegging is opgenomen in paragraaf 6.3.1 van de toelichting en bijlage 13 bij de stukken. De reacties vanuit de omgevingsdialoog waren positief van aard. De omwonenden hebben weinig moeite met de bouw van de nieuwe hal. Er zijn voornamelijk zaken aangekaart die niks van doen hebben met het bestemmingsplan, maar meer met de omgeving (bijvoorbeeld rommel bij de bushalte). Hier wordt, los van de bestemmingsplanprocedure, naar gekeken door de aanvrager.
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere het gemeenteblad en de gemeentelijke website op het moment dat het plan is vastgesteld door de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,	de burgemeester,
K.H. Werps	W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):
1. Toelichting, met bijlagen:
    1. Onderzoek ladder duurzame verstedelijking
    2. Landschappelijk inpassings- en beheerplan
    3. Vergunningschecker Waterschap Limburg
    4. Stikstofberekeningen
    5. Onderzoek Flora & Fauna
    6. Bodemonderzoek
    7. Onderzoek luchtkwaliteit
    8. Akoestisch onderzoek
    9. Geuronderzoek
    10. Asbestonderzoek
    11. Verkeerstoets
    12. Gevoeligheidsanalyse verkeerstoets
    13. Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)

2. Regels, met bijlagen:
    1. Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein
    2. Landschappelijk inpassings- en beheerplan

3. Verbeelding

<u>Niet openbaar/alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden</u>:
- Anterieure overeenkomst
- Aanmeldingen omgevingsdialoog DHL (niet-geanonimiseerd)