Voorstel aan de raad

Nummer: 247

Portefeuille:	P. van Dijk
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Flevokust Haven Zuid

Voorgesteld besluit

1. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Uitbreiding Flevokust Haven Zuid', met de daarin opgenomen reactie op de ingekomen zienswijze en voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, vast te stellen;

2. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NLIMR0.0995.BP00100-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen vast te stellen;

3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

4. Het 'Beeldregieplan Flevokust Haven Zuid' vast te stellen.

Urgentie Raad

Urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad, maar er is wel een inspanningsverplichting richting kopende partijen om het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk vast te stellen. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

30 mei 2023 ontwerp-BP vastgesteld door college van B&W
25 april 2023 checklist Vroegtijdige Betrokkenheid Raad

Inleiding

Flevokust Haven
Op het bestaande bedrijventerrein Flevokust Haven, gelegen ten noorden van Lelystad (ingeklemd tussen de IJsselmeerdijk, de N307 en de A2) zijn diverse bedrijven gesitueerd. Daarnaast vinden er verschillende initiatieven plaats die leiden tot uitbreiding van het bedrijventerrein. De gewenste ontwikkelingen die aan de zuidkant van het bedrijventerrein plaatsvinden, de realisatie van twee XXL-kavels voor respectievelijk Bol.com (26 ha) en Bestseller (28,8 ha), kunnen alleen plaatsvinden als het planologische kader (het bestemmingsplan) wordt gewijzigd. In dit voorstel betreft het de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van Bol.com.



Afbeelding 1: situering 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' (topografische verbeelding Lelystad, luchtfoto en plankaart).

Locatie Bol.com
De XXL-kavel voor Bol.com (alsmede voor Bestseller) is gesitueerd in het zuidelijke gedeelte van Flevokust Haven, ook wel Flevokust Haven Zuid genaamd. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en grofweg zal zodoende hier voor circa 55 ha netto aan bedrijfskavels worden uitgegeven. De uitbreiding van Flevokust Haven is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de regionale behoefte aan XXL-kavels. Op de toekomstige bedrijfskavels zal onder andere havengebonden (logistieke) bedrijvigheid toegestaan zijn. Een impressie van het distributiecentrum van Bol.com is in afbeelding 2. weergegeven.



Afbeelding 2. Impressie distributiecentrum en situering ontwerp bouwplan

Bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' voor Bol.com
Het voorliggende bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' heeft betrekking op het initiatief van Bol.com. Ook voor de percelen van de naastgelegen gronden van Bestseller wordt een planologische procedure doorlopen. Het uitgangspunt was om één bestemmingsplan op te stellen voor beide initiatieven. Bestseller heeft echter in een eerder stadium de wens geuit om de planvorming onder eigen supervisie te laten redigeren. Zodoende zijn er twee bestemmingsplannen opgesteld die beiden in separate besluitvorming vastgesteld moeten worden.

Het bestemmingsplan maakt het initiatief van Bol.com planologisch mogelijk. Het bestemmingsplan bevat daarnaast een regeling voor de openbare ruimte (onder andere de wegen en het groen). Naast het bestemmingsplan is voor de milieueffecten een overkoepelende m.e.r.-beoordeling (beoordeling milieueffectrapportage) opgesteld, die uw college reeds op 30 mei jl. heeft geaccordeerd.

Procedure
Een bestemmingsplanprocedure volgt een specifiek tijdspad en proces. De besluitvormingsstappen van het onderhavige bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' kan als volgt worden opgesomd:

- 21-02-2023: het concept-ontwerpbestemmingsplan is door uw college vrijgegeven voor wettelijk vooroverleg met de overlegpartners (andere overheden);
- 25-04-2023: 'Checklist Vroegtijdige Betrokkenheid Raad' vastgesteld door de gemeenteraad;
- 30-05-2023: het ontwerpbestemmingsplan is op door uw college vastgesteld;

- 19-07-2023: het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen (er zijn 3 zienswijzen ingekomen, zie bijlage 6);

Vervolgstappen.

- Besluitvorming van het college het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen;
- Besluitvorming van de raad ter vaststelling van het bestemmingsplan;
- Publicatie bestemmingsplan en inwerkingtreding;
- Eventueel beroepsmogelijkheid belanghebbende partijen.

Argumenten:

1. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Uitbreiding Flevokust Haven Zuid'', met de daarin opgenomen reactie op de ingekomen zienswijze en voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, vast te stellen;

1.1 De raad wordt verzocht een standpunt in te nemen over de ingekomen zienswijze en de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen van donderdag 8 juni t/m woensdag 19 juli 2023. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' is aangegeven hoe wordt voorgesteld om te gaan met de ingekomen zienswijzen. Daarnaast geeft de nota aan of er sprake is van wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan en waarop deze wijzigingen betrekking hebben. Er zijn 3 zienswijzen ingediend door omwonenden en een naburige ondernemer. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Zienswijze 1 – Naburige ondernemer
In deze zienswijze van een naburige ondernemer wordt gesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan geen dan wel onvoldoende rekening wordt gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van zijn gronden die hem nu geboden zijn. . Hij geeft aan dat door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' zijn uitbreidingsmogelijkheden worden ingeperkt. Ook wordt aangegeven dat een gedeelte van de gronden van Bol.com niet bebouwd mogen worden vanwege zijn bedrijfsvoering. Naar aanleiding van deze zienswijze zal ten aanzien van het laatste een wijziging in het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Op de plankaart zal een contour worden opgenomen waarbinnen niet gebouwd mag worden. Ook zullen de regels hierop worden aangepast. Hiervoor wordt u verwezen naar 2.1.

Zienswijze 2 – Vertegenwoordiger belangen bewoners van nabije woonwijken
De indiener stelt dat het bestemmingsplan niet afdoende onderbouwd is, daarnaast is een Woo-verzoek (Wet open overheid) bij de gemeente ingekomen. In deze brief is informatie opgevraagd en een verzoek tot verlenging van de zienswijzentermijn gesteld. De gemeente concludeert dat het niet mogelijk is om gelegenheid te bieden na de termijn inhoudelijke zienswijzen aan te dragen. Ook wordt in zienswijze 2 een aantal voorwaarden gesteld alvorens over wordt gegaan tot realisatie van de uitbreiding van Flevokust Haven. De voorwaarden zullen niet meegenomen worden in de besluitvorming. De gemeente geeft nog wel wat procesinformatie mee aan de steller van de zienswijze.

Zienswijze 3 – Bewoner Parkhaven
Een van de ondertekenaars van zienswijze 2 heeft ook op persoonlijke titel aanvullend een zienswijze op dit bestemmingsplan ingebracht. De zienswijze bevat een aantal vragen en zorgen over verkeer op land en over water, economische uitvoerbaarheid, milieugevolgen en de timing van het bestemmingsplan. De gemeente ziet in deze vragen en zorgen geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.2 De raad wordt verzocht een standpunt in te nemen over de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Met een aanliggend bedrijf zijn afspraken gemaakt over het realiseren van een interne ontsluitingsweg ter hoogte van een groenbestemming. Dit is mogelijk gemaakt door het opnemen van een smalle strook met de aanduiding 'weg' binnen de groenbestemming. Voor het overige zijn er geen wegen binnen de groenbestemming toegestaan, met uitzondering van calamiteitenroutes.

2. Het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Flevokust Haven Zuid’ gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NLIMR0.0995.BP00100-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen vast te stellen;

2.1 Naar aanleiding van de zienswijzen is een wijziging toegepast:

Zoals voornoemd onder zienswijze 1 is er een wijziging doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft het aanbrengen van veiligheidscontouren op de plankaart (de zogenaamde B- en de C-contour[1]). Tevens worden de regels (artikel 13) als volgt gewijzigd:

Artikel 13 lid 3 Veiligheidszone – bevi

13.3.1 Aanduidingsomschrijving
Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' gelden de volgende regels:

13.3.2 Bouwregels
In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi' geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

13.3.3 Afwijken van de bouwregels
Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.3.2 en toestaan dat kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:
a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
b. het groepsrisico wordt afgewogen.

13.3.4 Niet toegestaan gebruik
Gronden en opstallen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi' mogen niet worden gebruikt als kwetsbaar object.

13.3.5 Afwijken van de gebruiksregels
Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid X en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als kwetsbaar object, mits:
a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
b. *het groepsrisico wordt afgewogen.*

Artikel 13 lid 4 Aandachtszone – gebouwen
Ter plaatse van de aanduiding 'aandachtszone – gebouwen' mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden opgericht die voldoen aan de eisen opgenomen in bijlage IV van de Circulaire ‘opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik’ van 19 juni 2016.

2.2 Er is een ambtelijke wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naast een wijziging die voort is gevloeid uit een zienswijze is er ook een ambtshalve aanpassing doorgevoerd (een aanpassing op initiatief van de gemeente). Deze ambtshalve wijziging betreft een kleine aanpassing van de plankaart (middels de aanduiding ‘weg’) en in de regels waardoor een strook van de openbare ruimte als ontsluitingsweg kan dienen. Tevens wordt aan artikel 5 lid 1 een sub c en d toegevoegd:

Artikel 5.1 lid c: een calamiteitenroute;

Artikel 5.1 lid d: ter plaatse van de aanduiding 'weg' tevens een weg ten behoeve van het aangrenzende bedrijf;

[1] B- en de C-contour behorende bij de bestaande opslagmagazijnen

2.3 De raad dient als bevoegd orgaan een besluit omtrent vaststelling te nemen.

Het besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het digitaal vaststellen wordt gebruik gemaakt van de (juridische) ondergrond ontleend aan BGT datum 26-07-2022.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. De gemeente heeft een grondexploitatie opgesteld met alle kosten en opbrengsten die zijn gemoeid met deze gebiedsontwikkeling. De kosten worden volledig gedekt door de opbrengsten.

4. Het ‘beeldregieplan Flevokust Haven Zuid’ vast te stellen.

4.1 De gemeenteraad dient als wettelijk bevoegd orgaan een besluit omtrent vaststelling van het beeldregieplan te nemen.

Als aanvulling op de welstandsnota is één beeldregieplan opgesteld voor beide bestemmingsplannen ‘Uitbreiding Flevokust Haven Zuid’ en ‘Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West’ genaamd beeldregieplan ‘Flevokust Haven Zuid’ (bijlage 3 Toelichting). Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het beeldregieplan het toetsingskader. Het besluit omtrent het vaststellen van het beeldregieplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure tot vaststelling van het beeldregieplan.

Kanttekeningen

-

Financiën

Het initiatief betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Binnen het plangebied wordt alleen het bos en de openbare ruimte die benodigd is gerealiseerd. De bouwkavels worden tegen marktconforme prijzen aangeboden. In paragraaf 3.1.3 van de toelichting is aangetoond dat hier behoefte aan is. Voor de uitgifte wordt gerekend met een verkoopprijs welke passend is bij de markt voor Lelystad en vergelijkbaar is met ontwikkelingen in omliggende gemeenten.

De gemeente heeft een grondexploitatie opgesteld met alle kosten en opbrengsten die zijn gemoeid met deze gebiedsontwikkeling. De kosten worden volledig gedekt door de opbrengsten. Hiermee is de financiële haalbaarheid geborgd. Het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor niet noodzakelijk en zal hiervan worden afgezien.

Vervolg

Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Flevokust Haven Zuid’ gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Flevopost, en met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Nu er zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpplan en het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kunnen degenen die een zienswijze heeft ingediend beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de bij vaststelling voorgestelde wijzigingen, almede een belanghebbende die kan aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen.

Ten aanzien van de zienswijzennota kan worden gemeld dat deze zal worden toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

Bijlagen

1. Regels
2. Bijlagen bij Regels
3. Toelichting
4. Bijlagen bij Toelichting
5. Verbeelding
6. Nota van zienswijzen en wijzigingen

Lelystad, 12 september 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*