



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Verhuellweg'
Zaakdossier Z/21/014799 - D/21/050262
Portefeuillehouder Wethouder A. Boone
Raadsprogramma 3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg
Datum collegebesluit 24 augustus 2021

Opsteller Harm Schuiling **E-mail** harm.schuiling@doesburg.nl
Team Strategie Beleid en Projecten **Telefoonnummer** (0313) 48 14 01

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. Conform bijgaand raadsvoorstel en -besluit en met inachtneming van de 'Nota van antwoord zienswijzen Bedrijventerrein Verhuellweg Doesburg' het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Verhuellweg' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0221.BPL20001HBV-VA01.

Juridische grondslag

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

De bedrijven aan de Verhuellweg hebben al langere tijd dringend behoefte aan uitbreiding om de bestaande bedrijfsactiviteiten verder te kunnen ontwikkelen. Zij hebben op dit moment een sterke positie in de markt en zijn - als belangrijk knooppunt van de logistieke Hotspot Liemers / Achterhoek - een belangrijke schakel voor de Achterhoek en de daar gevestigde verladers binnen de maakindustrie. Tevens is het een belangrijke rechtstreekse binnenvaartverbinding naar de regio Twente. Voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van beide bedrijven is het voor hen van belang te blijven investeren in de huidige locatie om mee te kunnen met de eisen die nu en in de toekomst gesteld worden.

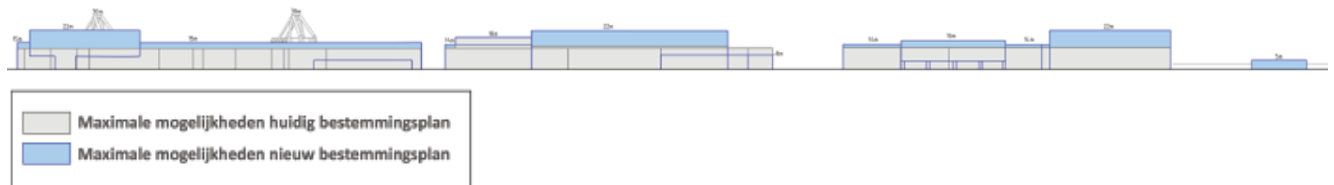
De afgelopen jaren hebben de bedrijven daarom veel geïnvesteerd in het bedrijventerrein. Zo is om containers per schip te kunnen laden, lossen en overslaan in 2010 een laad- en loswal en een opslagterrein gerealiseerd. Als vervolg hierop is in 2014 medewerking verleend aan de bouw van een LNG tankstation, een elektrisch aangedreven portaalkraan en een toename van de opslagcapaciteit van 8 naar 12 meter. Gelet op deze investeringen en ontwikkelrichting die sinds 2010 is ingezet voor het terrein is een verdere versterking meer in lijn met de ontwikkeling van het terrein dan een (gedeeltelijke) verhuizing of beëindiging van de bedrijven. De afgelopen jaren is daarom door veel partijen samengewerkt aan het onderzoek Logistiek Ecopark IJsselvallei Doesburg (LEID). Hier is veel tijd en geld geïnvesteerd in het onderzoeken van de mogelijkheden van de huidige locatie en aangrenzende gebied. Het voorkeursontwerp bleek ruimtelijke en technisch realiseerbaar maar gezien de (lange) realisatietermijn en noodzakelijke investeringen voor de bedrijven financieel niet haalbaar.

Op basis van die constatering is door de bedrijven gezocht naar mogelijkheden om toch, zoveel als mogelijk te kunnen voorzien in de uitbreidingsbehoefte. In dit geval nu binnen de huidige contouren van het bestaande bedrijventerrein. Op de kadeverlenging na vindt met het nieuwe plan geen uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein plaats. Wel wordt binnen de huidige bestemming 'bedrijventerrein het bouwvlak verruimd en voor enkele delen van het bestaande terrein een maximale bouwhoogte van 22 meter toegestaan. Op dit moment is hier een hoogte van 12 meter en deels 18 meter toegestaan.

Zoals genoemd in paragraaf 4.5 bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan bedraagt de beoogde bouwhoogte voor een deel van het gebouw van Ubbink maximaal 22 meter. Deze hoogte is noodzakelijk om de opslagcapaciteit van de hal achter het kantoor te vergroten om de benodigde opslag kwijt te kunnen. Op de verbeelding en in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is voor de betreffende gronden de maximale bouwhoogte gecorrigeerd naar 22 meter, dit was bij het ontwerpbestemmingsplan niet goed weergegeven. Het optimaal benutten van de bestaande locatie is van groot belang voor de bedrijfscontinuïteit van de bedrijven en daarmee het behoud van de bedrijven en werkgelegenheid.

Na vaststelling van dit nieuwe ruimtelijke kader / bestemmingsplan kunnen de bedrijven bouwplannen ontwikkelen en vergunningen aanvragen. Pas dan is bekend hoe het er concreet uit komt te zien. Bij de nadere uitwerking van bouwplannen zal de integrale commissie omgevingskwaliteit (welstand en cultuurhistorie) betrokken worden.

In onderstaande impressie is door de bedrijven gevisualiseerd welke maximale mogelijkheden worden mogelijk gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van de maximale mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.



Figuur: Doorsnede bebouwing

Op 15 december hebben wij u als gemeenteraad geïnformeerd over ons besluit over het ontwerpbestemmingsplan. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 59 zienswijzen ingediend. Er zijn vooral veel zorgen over de hoogte en het thema 'Verkeer' en het daarbij behorende uitgevoerd verkeerskundig onderzoek. Naar aanleiding hiervan zijn de bedrijven gevraagd om enkele onderzoeken, waaronder die op het gebied van verkeer, opnieuw uit te voeren of aan te vullen. De uitkomsten uit het geactualiseerde verkeersonderzoek zijn door hen vervolgens verwerkt in de uitgevoerde onderzoeken voor de luchtkwaliteit, het rapport stikstofdepositie en de ecologische voortoets. Uit alle onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de juridische haalbaarheid van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ter verduidelijking visualisaties opgesteld die beoordeeld zijn door het Gelders Genootschap.

Uit de (geactualiseerde) onderzoeken en de bijgevoegde Aanmeldnotitie blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Voor het nieuwe bestemmingsplan hoeft dan ook geen milieueffectrapport (MER) opgesteld te worden. De provincie heeft dit als bevoegd gezag bevestigd.

Enkele zienswijzen alsook ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn vermeld in de bijgevoegde 'Nota van antwoord zienswijzen Bedrijventerrein Verhuellweg Doesburg'.

Voorgesteld wordt om met inachtneming van deze nota, het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Verhuellweg' gewijzigd vast te stellen in uw vergadering van 30 september 2021.

Doel / meetbaar effect

Realiseren van een toekomstbestendig ontwikkelkader voor het watergebonden bedrijventerrein aan de Verhuellweg in Doesburg.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn betrokken bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 december jl. gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 59 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen waarvan er inmiddels 1 is ingetrokken en 4 voorstander zijn van de ontwikkeling.

Alle zienswijzen zijn betrokken bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. Een deel van deze zienswijzen heeft betrekking op dezelfde onderwerpen. Voor deze onderwerpen is een thematische beantwoording gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen en de (o.a. thematische) beantwoording daarvan verwijzen wij naar de bijgevoegde 'Nota van antwoord zienswijzen Bedrijventerrein Verhuellweg Doesburg'.

1.2 Naar aanleiding van de zienswijzen is extra onderzoek uitgevoerd door de bedrijven.

Naar aanleiding van de zienswijzen is extra onderzoek uitgevoerd door de bedrijven. Zo is de ladderonderbouwing van de kadeverlenging nader geduid en is het verkeersonderzoek geactualiseerd naar de meest recente gegevens. De uitkomsten uit het geactualiseerde verkeersonderzoek zijn vervolgens verwerkt in de uitgevoerde onderzoeken voor de luchtkwaliteit, het rapport stikstofdepositie en de ecologische voortoets. Hierbij is ook de provincie betrokken. Uit alle onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorliggende bestemmingsplanwijziging.

1.3 Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn extra visualisaties ter verduidelijking opgesteld en door het Gelders genootschap beoordeeld.

Veel zienswijzen hebben betrekking op het verhogen van de maximale bouwhoogte van het bedrijventerrein. Op een drietal locaties wordt een maximale hoogte van 22 meter toegestaan, nu geldt daarvoor nog een maximale hoogte van 12 meter en deels 18 meter. Veel van de bezwaarmakers wonen echter op grote afstand van de ontwikkeling of hebben vanuit hun woning geen zicht op het bedrijventerrein.

Om een goed beeld te krijgen van het nieuwe ruimtelijke kader zijn door de bedrijven visualisaties opgesteld. Deze zijn beoordeeld door het Gelders Genootschap. Zij is van mening dat voor de ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein stoere, watergebonden bedrijvigheid bij het karakter van de IJssel op deze plek aan de rand van het stedelijk gebied past. Zij geeft aan dat de incidentele verhogingen in maat en schaal proportioneel zijn en dat deze vanaf de Zwarte Schaar en de Ellecomsedijk nauwelijks impact hebben op contour van onze historische kern. De optopping (het kantoor) op de crossdock als hoogte accent is volgens haar goed voorstelbaar als verbijzondering van de architectuur van het bedrijfsgebouw. Zij concludeert dat het bestaande toetsingskader wat op dit moment van toepassing is op ontwikkelingen aan de Verhuellweg, voldoende houvast biedt om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

1.4 De provincie heeft alle onderzoeken en zienswijzen met betrekking tot het thema Natuur beoordeeld.

De provincie Gelderland is in Gelderland het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen).

De ecologische onderzoeken van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Verhuellweg' zijn opgesteld in het kader van het eerdere project LEID. Deze onderzoeken zijn door een provinciaal ecooloog begeleid en getoetst. De provincie geeft aan dat de onderzoeken zijn opgesteld volgens de voorwaarden die de Wet natuurbescherming daaraan stelt.

De ecologische omstandigheden op de locaties waar effecten zouden kunnen optreden, zijn sinds het uitvoeren van de onderzoeken niet veranderd geeft zij aan. De uitgevoerde onderzoeken zijn volgens haar daarom voldoende actueel voor dit bestemmingsplan.

Zij heeft de ontwikkeling getoetst op mogelijke effecten voor de aangewezen soorten voor Natura 2000-gebied Rijntakken en de daarvoor geformuleerde instandhoudingsdoelen. Zij geeft aan dat aangetoond is dat voor omliggende Natura 2000 gebieden (zoals Rijntakken en Veluwe) geen significant negatieve gevolgen optreden en dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingplan voldoende aangetoond is. De conclusie uit de verschillende onderzoeken en de uitgebreide ecologische beoordeling (mede tot stand gekomen in overleg met het kernteam stikstof van de provincie) is dan ook dat de natuurwaarden niet aangetast worden door deze ontwikkeling. Voor het plan is volgens de provincie dan ook geen m.e.r.-procedure nodig.

1.5 De gevraagde optimalisatie vindt voornamelijk plaats op eigen terrein en binnen de huidige bestemming 'bedrijventerrein'.

De gevraagde optimalisatie vindt - op de voorgestelde kadeverlenging en de mogelijke (multifunctionele) parkeeruitbreiding aan de oostzijde na- volledig plaats op eigen terrein en binnen de huidige contouren van het bestaande bedrijventerrein. Er worden geen nieuwe functies of ontwikkelingen met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De wijziging betreft dan ook voornamelijk dat voor enkele delen van het bestaande terrein een maximale bouwhoogte tot 22 meter wordt toegestaan. Op basis van het huidige bestemmingsplan is daar nu een hoogte tot 12 en (deels) 18 meter toegestaan.

Het onderzoek in 2017 naar de haalbaarheid om een Logistiek Ecopark IJsselvallei Doesburg (LEID) te realiseren richtte zich destijds op een (22 meter hoge) uitbreiding van het bedrijventerrein met circa 20 hectare. Het huidige plan wat in het nieuwe bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt betreft echter een heel ander en minder ingrijpend plan. Alle ontwikkelingen vinden nu voornamelijk binnen de bestaande bestemming 'Bedrijventerrein' van het huidige bestemmingsplan plaats.

1.6 Het verzoek verankert de ingezette ontwikkeling van de watergebonden locatie in Doesburg.

De afgelopen jaren zijn al veel stappen gezet om de watergebonden bedrijfslocatie aan de Verhuellweg te versterken. Zo is in 2010 medewerking verleend aan de realisatie van een laad- en loswal en een opslagterrein op het bedrijventerrein. Als vervolg hierop is in 2014 medewerking verleend aan de bouw van een LNG tankstation voor zowel trucks als binnenvaartschepen, een elektrisch aangedreven portaalkraan en een toename van de opslagcapaciteit van 8 naar 12 meter waardoor meer containers per keer overgeslagen kunnen worden.

De containerterminal is inmiddels een belangrijke schakel voor de Achterhoek en de daar gevestigde verladers binnen de maakindustrie. Tevens is het een belangrijke rechtstreekse binnenvaartverbinding naar de regio Twente. Voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van beide bedrijven is het voor hen van belang te blijven investeren in de huidige locatie om mee te kunnen met de eisen die nu en in de toekomst gesteld worden. Betere benutting van de bestaande bedrijfslocatie is van groot belang om de ingezette ontwikkeling en versterking van de watergebonden locatie in Doesburg te verankeren.

1.7 Een toekomstbestendig bedrijventerrein is van groot belang voor Doesburg en de Regio.

Het watergebonden bedrijventerrein aan de Verhuellweg betreft een belangrijke schakel in de Gelderse corridor. Het betreft één van de weinige logistieke hotspotlocaties in Gelderland met een belangrijke schakelfunctie. Samen met Tiel en Nijmegen zijn zij belangrijke knooppunten voor transport over water in Gelderland. De provincie heeft dan ook aangegeven verheugd te zijn dat de doorontwikkeling van het watergebonden bedrijventerrein wordt voortgezet door het bestaande bedrijventerrein optimaal te benutten.

Daarbij komt, zoals de Nota van Bevindingen van de Toekomstvisie Doesburg 2040 aangeeft, de Doesburgse economie klein en kwetsbaar over, met een sterke afhankelijkheid van de regio en de grote bedrijven in onze eigen gemeente (ca. een kwart van de banen worden geschapen door de vier grootste bedrijven in Doesburg). Het aantal vestigingen van bedrijven in onze gemeente is immers relatief laag, de groeimogelijkheden voor bedrijventerreinen beperkt (ruimtelijk opgesloten) en de beschikbare ruimte zo goed als vergeven. Het beter benutten en optimaliseren van onze bestaande bedrijventerreinen is dan ook van groot belang voor behoud en versterking van de werkgelegenheid. De bedrijven aan de Verhuellweg behoren tot de grootste werkgevers van Doesburg en zijn tevens sterk maatschappelijk en financieel verankerd in onze samenleving. Medewerking verlenen aan een toekomstbestendig kader waarbinnen de bedrijven zicht kunnen blijven ontwikkelen. Dit draagt dan ook bij aan het bestaansrecht en verankering van beide groeiende bedrijven in onze gemeente en de regio en voorkomt dat deze bedrijven (met haar werkgelegenheid en maatschappelijk / financiële verankering) uitwijken naar een andere locatie buiten onze gemeente.

Kanttekeningen

1.1 Niet iedereen is voorstander van de voorgenomen ontwikkeling.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 59 zienswijzen ingediend waarvan er inmiddels 1 is ingetrokken en 4 voorstander zijn van de ontwikkeling. Een groot deel van deze zienswijzen hebben gelijklopende onderwerpen. Voor deze onderwerpen is in de bijgevoegde 'Nota van antwoord zienswijzen Bedrijventerrein Verhuellweg Doesburg' een thematische beantwoording gemaakt.

De afweging van de ingediende zienswijzen vraagt een zorgvuldige afweging (er worden immers tegenstrijdige belangen met elkaar verenigd (wonen versus verkeer, industrie versus recreatie en natuurbescherming)). Veel van de bezwaarmakers wonen echter op grote afstand van de ontwikkeling of hebben vanuit hun woning geen zicht op het bedrijventerrein. Zij zijn feitelijk geen belanghebbenden. In de toelichting wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten en de juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet de besluitvorming over het bestemmingsplan ingegeven zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening. Dat er bij de meeste indieners van de zienswijzen onvoldoende maatschappelijk draagvlak bestaat, betekent niet dat een bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het ontbreken van maatschappelijk draagvlak is volgens de Wet ruimtelijke ordening dan ook geen reden om planologische medewerking aan een bestemmingsplan te weigeren. De uitgevoerde onderzoeken en de toelichting van het bestemmingsplan motiveren waarom het verzoek van de bedrijven ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is. Dit vormt de juridische basis voor de besluitvorming over het bestemmingsplan.



1.2 Wat gebeurt er als geen medewerking wordt verleend aan de gevraagde optimalisatie?

Het bedrijventerrein aan de Verhuellweg heeft geen ruimte om uit te breiden. Het terrein ligt opgesloten tussen de Provinciale Weg (N317), Het Zwarte Schaar, De IJssel ligt en watergang De Fles. Gelet op de ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van het Natura 2000-gebied Rijntakken vraagt iedere bestemmingsplanwijziging een uitgebreide en kostbare procedure. Afgelopen jaren is door de bedrijven daarom veel tijd en geld geïnvesteerd om te onderzoeken wat de ontwikkelmogelijkheden in het gebied zijn om de bedrijfsvoering in de toekomst te kunnen continueren. Op basis van alle onderzoeken en het nieuwe bestemmingsplan zien de bedrijven mogelijkheden om het bestaande bedrijventerrein beter te benutten. Dit biedt de bedrijven de mogelijkheid hun bedrijfsactiviteiten op het bestaande terrein te optimaliseren en in de toekomst voort te zetten. Dit draagt bij aan behoud van de werkgelegenheid en de maatschappelijk / financiële verankering van de bedrijven in onze gemeente.

Indien geen medewerking wordt verleend zullen alle uitgevoerde onderzoeken verjaren. Voor eventuele toekomstige ontwikkelingen en / of bestemmingsplanwijzigingen op het bedrijventerrein zal opnieuw veel en langdurig onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de haalbaarheid ervan. Het is de vraag of de bestaande en/of eventuele toekomstige bedrijven opnieuw tijd en geld zullen investeren in de huidige locatie in Doesburg of dat zij naar een andere locatie buiten onze gemeente zullen uitwijken. Voor de bedrijven is het namelijk van groot belang dat zij snel en gericht op het bedrijventerrein kunnen ontwikkelen.

1.3 Planologische wijzigingen bieden mogelijkheden voor het indienen van planschadeverzoeken.

Iedere verandering van het planologische regime kan een planschadeoorzaak zijn waardoor een belanghebbende, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek kan indienen om een tegemoetkoming van de schade, indien degene in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van deze vaststelling. Met de initiatiefnemers is een overeenkomst afgesloten waardoor eventuele schade van derden ex artikel 6.1 Wro op hen verhaald kunnen worden.

Financiën

N.v.t.

Uitvoering

Planning

Nadat het bestemmingsplan door u is vastgesteld zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij beroep wordt ingesteld tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan. Het kan dan zijn dat (onderdelen van) het bestemmingsplan later in werking treedt.

Communicatie

Het besluit wordt, naast de wettelijk verplichte digitale toezending aan de overlegpartners, bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Doesburgs streekblad de Regiobode, in de Staatscourant en op de website van onze gemeente. Daarbij zal het plan ook digitaal raadpleegbaar zijn via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.



Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)

- Nota van antwoord zienswijzen Bedrijventerrein Verhuellweg Doesburg
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Verhuellweg