raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. II-pm
Zaaknummer 127838
Te behandelen door E.S.F. Schepers-Janssen, I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Park Achterhoek en wijziging bestemmingsplan Logistiek Centrum Obelink

---

Aan de raad,

Inleiding
Aan de westzijde van de kern Winterswijk ligt een bedrijventerrein waar in het verleden de kaasfabriek van Coberco gevestigd was. Dit terrein maakt deel uit van de bebouwde kom van Winterswijk. De afgelopen jaren is hard gewerkt dit in onbruik geraakte bedrijventerrein een nieuwe invulling te geven. Een actuele lokale behoefte aan regulier bedrijventerrein en een concrete vraag van een lokale ondernemer heeft in 2019 geleid tot het verzoek van de grondeigenaar (Arrisveld BV) om het gebied op te delen in twee delen. Op het oostelijk zal het gezondheidspark Park Achterhoek gerealiseerd worden. Voor het westelijke deel van het plangebied is een plan ontwikkeld voor een logistiek centrum voor Obelink Vrijetijdsmarkt BV.

Voor het westelijke deel is een separaat bestemmingsplan vastgesteld op 18 juni 2020 door uw raad. Ook is door ons een omgevingsvergunning verleend om het logistieke centrum te kunnen realiseren. In oktober 2018 is het ontwerpbestemmingsplan Park Achterhoek ter inzage gelegd. Het doel van dat plan is een gezondheidspark tot stand te brengen waarin de menselijke gezondheid in brede zin de aandacht krijgt. Een unieke plek aan de rand van het dorp, direct naast het ziekenhuis en grenzend aan het schitterende buitengebied van Winterswijk. In april 2020 heeft uw raad een nota van uitgangspunten vastgesteld voor het nu vast te stellen bestemmingsplan. Voor dat deel van het gebied stellen wij dan ook voor het bestemmingsplan ‘Park Achterhoek’ vast te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan is daarbij op onderdelen aangepast ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Park Achterhoek wordt een belangrijke mijlpaal bereikt en de basis gelegd voor de feitelijke realisatie van het gezondheidspark. Er staan inmiddels meerdere organisaties in de startblokken om hun droom te gaan verwezenlijk op Park Achterhoek. Na jaren van voorbereiding kunnen we nu dus aan de slag met de uitvoering.

Omdat het plangebied voor het plan ‘Park Achterhoek’ grenst aan dat van het plan ‘Logistiek Centrum Obelink Vrijetijdsmarkt’ is de milieutechnische relatie tussen die twee plannen van belang. Dit betekent dat beide plannen geen (theoretische) negatieve invloed op elkaar mogen uitoefenen. In dat kader is het wenselijk het plan ‘Logistiek Centrum Obelink Vrijetijdsdmarkt’ een kleine aanpassing krijgt. Deze aanpassing betreft het expliciet uitsluiten van de mogelijkheid dat zich hier een bedrijf vestigt dat van negatieve invloed kan zijn op de veiligheid in het omliggende gebied. Deze aanpassing van het plan ‘Logistiek Centrum Obelink Vrijetijdsmarkt’ maakt daarom deel uit van dit voorstel.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan ‘Park Achterhoek’ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten NL.IMRO.0294.BP1803BTPARKACHTER-VA01 met bijbehorende bestanden waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.

2. Het beeldkwaliteitsplan Park Achterhoek d.d. 12 januari 2021 op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als welstandskader voor het plangebied van het plan ‘Park Achterhoek’.
3. Het bestemmingsplan ´Logistiek Centrum Obelink Vrijetijdsmarkt´ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten NL.IMRO.0294.BP2002SGLOGOBELINK -VA02 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het bestemmingsplan dat in de vergadering van 18 en 25 juni is vastgesteld door:
    a. Een staat van bedrijfsactiviteiten toe te voegen als bijlage bij de regels;
    b. In artikel 3.1 van de planregels een bepaling op te nemen die het vestigen van een inrichting die valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen uitsluit.

Relatie met (huidig) beleid
Het geldende bestemmingsplan voor dit gebied is het plan ‘Buitengebied West’. Op grond van dat plan kan er in dit gebied een kaasfabriek worden gerealiseerd (een bedrijf in de hoge milieucategorie 4.2). Daarnaast had een deel van het nu voorliggende plangebied een agrarische bestemming en een ander deel de bestemming bos. Het geldende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gezondheidspark niet mogelijk. In de structuurvisie Kom Winterswijk wordt de herstructurering van dit terrein benoemd. De structuurvisie spreekt daarbij van een herontwikkeling naar kantoren, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening. Het nu voorliggende plan ‘Park Achterhoek’ legt de nadruk op het thema gezondheid en daarmee op de maatschappelijke dienstverlening. De functie zorgverblijf wordt daaraan toegevoegd in dit plan. Naast de structuurvisie heeft uw raad op 23 april 2020 een nota van uitgangspunten vastgesteld waarin is verwoord welke aanpassingen wenselijk zijn voor het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.

Beoogd(e) effect(en)
Het doel van een bestemmingsplan is om een door de raad gewenst gebruik en de bijbehorende bebouwing toe te laten. Het doel van dit specifieke bestemmingsplan is om dit bedrijfsterrein, dat ligt direct naast het Streekziekenhuis Koningin Beatrix (SKB) en het bedrijventerrein Beatrixpark, te herontwikkelen tot een gebied waarin diverse functies op het gebied van zorg, geneeskunde en een gezonde levensstijl gecombineerd kunnen worden. Hierbij wordt zowel functioneel als ruimtelijk aansluiting gezocht bij zowel het ziekenhuis als het bestaande bedrijventerrein 'Beatrixpark'. Een belangrijke stap voor het bereiken van dit doel is het creëren van een juridisch-planologische basis voor deze herontwikkeling. Dit laatste in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. Om ruimte te kunnen bieden aan vernieuwende initiatieven die aansluiten bij de doelen voor het gezondheidspark is het wenselijk dat dit bestemmingsplan een hoge mate van flexibiliteit krijgt.

Argumenten

Ad 1.
a. Een nieuwe invulling van dit bestaande bedrijventerrein vraagt om een nieuw bestemmingsplan
Het plangebied bestaat uit een op dit moment onbenut bedrijventerrein en een al even onbenut gelaten agrarisch perceel. De ligging van dit terrein nabij het ziekenhuis en de concrete behoefte aan de ontwikkeling van een gezondheidspark in de vorm van Park Achterhoek maken dit terrein bij uitstek geschikt voor herontwikkeling. Het transformeren van een bestaand bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied draagt ook bij aan een zuinig ruimtegebruik.

De realisatie van Park Achterhoek is niet mogelijk op basis van het nu geldende bestemmingsplan. Door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen wordt de planologische basis gelegd voor de realisatie van Park Achterhoek. In het bestemmingsplan is aangegeven welk gebruik is toegelaten. Dit zowel voor het gebruik in feitelijke zin als voor de toegelaten bebouwing. Met andere woorden, het bestemmingsplan geeft aan welke activiteiten zijn toegestaan op Park Achterhoek en welke bebouwing daarvoor gebouwd mag worden.

Het bestemmingsplan Park Achterhoek bestaat uit een aantal elementen. Op de eerste plaats is dat het toegelaten gebruik. Dit gebruik wordt bepaald door twee hoofdbestemmingen, te weten de bestemming ‘Groen’ en de bestemming ‘Maatschappelijk – Park Achterhoek’. De bestemming groen laat het gebruik als groen toe en betreft de grotere groene mono functionele elementen in het gebied. Daarbij zijn langs de oost- en zuidzijde stevige groenelementen opgenomen die ook niet voor mensen toegankelijk zijn (paden en wegen uitgesloten). Dit is deels gedaan om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden en deels om ruimte te bieden voor behoud en ontwikkeling van ecologische waarden. Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk – Park Achterhoek’ zijn zowel maatschappelijke functies als verblijf toegestaan. Voor de term ‘verblijf’ is een begripsbepaling opgenomen in artikel 1 van de planregels. Onder dit begrip vallen diverse vormen van tijdelijk zorgverblijf, tijdelijk verblijf van medisch personeel, zorgwonen en de het tijdelijke verblijf door familie leden wiens naaste bijvoorbeeld een medische behandeling ondergaat in het SKB. Deze bestemming maakt daarmee een heel scala aan functies mogelijk die passen bij het doel om van Park Achterhoek een gezondheidspark in brede zin te maken. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt ook de realisatie van het project Stadstuinbouw mogelijk. De bebouwing voor die stadstuinbouw wordt daarbij gerealiseerd binnen Park Achterhoek. De agrarische activiteiten kunnen gaan plaatsvinden op het agrarische perceel ten noorden van Park Achterhoek. Dat agrarische perceel valt onder de werking van een reeds geldend bestemmingsplan.

Het tweede element is de toegelaten bebouwing binnen Park Achterhoek. Voor het plangebied als geheel is een bebouwingspercentage van 30% opgenomen. Ook zijn maximale bouwhoogten opgenomen. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor gasloos bouwen. Dit betekent dat alle nieuwbouw in het plangebied gasloos uitgevoerd moet worden. Dit is een vereiste dat verder gaat dat de bestaande wettelijke normen en draagt daarmee bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van onze gemeente. Een beeldkwaliteitsplan vormt het welstandskader kader voor de beeldkwaliteit voor deze gebouwen. Het bestemmingsplan biedt in combinatie met het beeldkwaliteitsplan een helder maar ook flexibel en met waarborgen omkleed kader voor de feitelijke realisatie van Park Achterhoek.

Tot slot zijn er de groene elementen in Park Achterhoek Naast de stevige groene ruimten aan de oost- en zuidzijde zijn ook groene elementen opgenomen binnen deze ‘groene kamer’. De feitelijke groene inrichting van het gebied wordt gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Dit is een juridisch bindende voorwaarde in de planregels. Het verwijderen van groen is gekoppeld aan een vergunningplicht. Onderdeel van de groene inrichting is de realisatie van een (begroeide) groene muur met aan één zijde een begroeide aarden wal. Deze muur met wal vormt een horizontale landmark die Park Achterhoek verbindt met het buitengebied en tevens zorg voor een fysieke afscheiding tussen het plangebied, de toekomstige stadstuinbouw en de nabijgelegen woningen aan de Groenloseweg.

<u>b. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Park Achterhoek zijn noodzakelijk</u>
Een ontwerp van het nu voorliggende bestemmingsplan heeft van 10 oktober 2018 tot en met 20 november 201 8 ter inzage gelegen. Het verzoek van de aanvrager om de herontwikkeling van het voormalige Coberco-terrein te splitsen in twee delen, leidt tot een aantal ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Daarnaast zijn er zienswijzen ingediend die ook leiden tot aanpassingen van het plan. De zienswijzen zijn samengevat en van een (concept) antwoord voorzien in de nota' zienswijzen Park Achterhoek'. Uw raad heeft deze nota zienswijzen vastgesteld op 23 april 2020. Alle wijzigingen als gevolg van ofwel de zienswijzen ofwel de ambtshalve wijzigingen zijn benoemd in de 'nota van uitgangspunten Park Achterhoek' die door uw raad is vastgesteld op 23 april 2020. De meest in het oog springende wijziging is de verkleining van het plangebied. Ook is de begripsbepaling voor het begrip 'verblijf' aangepast zodat verder verduidelijkt is welk gebruik is toegestaan in het plangebied en dat ook zorgwonen valt onder het begrip ‘verblijf’.

<u>c. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening</u>
Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moeten belangen afgewogen worden en moet rekening gehouden worden met een uitgebreid scala aan wetgeving met betrekking tot die belangen. Bij deze belangenafweging moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit volgt uit artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening. In de toelichting op het bestemmingsplan ‘Park Achterhoek’ is deze belangenafweging en de toetsing aan de relevante wetgeving beschreven. Waar nodig is nader onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd. In de toelichting en

de bijgevoegde onderzoeken is daarmee uitgewerkt waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Ad 2.
Een beeldkwaliteitsplan als welstandskader voor de te realiseren gebouwen
Voor het plangebied van het plan 'Park Achterhoek' geldt de door de raad vastgestelde welstandsnota. In de welstandsnota wordt dit gebied aangemerkt als een regulier bedrijventerrein met een relatief laag welstandsniveau. Dit past niet bij de specifieke kwaliteit die wordt nagestreefd bij de ontwikkeling en realisatie van Park Achterhoek. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de realisatie van de groene elementen in het plangebied waarborgt. Als het gaat om de kwaliteit van de te realiseren gebouwen, dan is het gemeentelijke welstandsbeleid het aangewezen kader. Dit volgt uit artikel 12a van de Woningwet. Het opgestelde beeldkwaliteitsplan is opgesteld als specifiek welstandskader voor dit gebied. Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen treedt deze voor dit gebied in de plaats van de welstandsnota. Dit betekent dat de Welstandscommissie een bouwaanvraag zal (en ook moet) toetsen aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan. De combinatie van een voorwaardelijke verplichting voor de groene elementen en een beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing zorgt voor een optimale borging van de kwaliteit die nagestreefd wordt in het plangebied.

Ad 3.
Aanpassing van het plan 'Logistiek Centrum Obelink Vrijetijdsmarkt' is wenselijk
Het bestemmingsplan 'Logistiek Centrum Obelink Vrijetijdsmarkt' is op 18 juni 2020 door uw raad vastgesteld. Gecoördineerd met deze vaststelling is door ons een omgevingsvergunning verleend die de feitelijke realisatie van een logistiek centrum mogelijk maakt. Tegen deze twee besluiten is beroep ingesteld. Bij de behandeling van dat beroep is gebleken dat het vastgestelde bestemmingsplan de vestiging van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid van inrichtingen (verder kortweg Bevi-inrichting) niet expliciet uitsluit.

Dit betekent dat de theoretische mogelijkheid bestaat dat zich op deze locatie een bedrijf vestigt dat van negatieve invloed is op de veiligheid in de directe omgeving. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bedrijf dat gericht is op het vervoeren opslaan van explosieve stoffen. Hoewel de nu verleende omgevingsvergunning geen betrekking heeft op een Bevi-inrichting, is het wel wenselijk om deze theoretische mogelijkheid uit het bestemmingsplan te halen. Dit omdat op het naastgelegen Park Achterhoek verblijfsfuncties mogelijk worden gemaakt en dit zich potentieel niet verdraagt met de vestiging van een Bevi-inrichting (en vice versa). Ook was het niet het doel van het vastgestelde bestemmingsplan om een Bevi-inrichting mogelijk te maken op deze locatie. Onderdeel van het nu voorliggende voorstel is daarom een aanpassing van het plan 'Logistiek Centrum Obelink Vrijetijdsmarkt'.

Deze aanpassing betreft een aanpassing van de planregels. In artikel 3.1 wordt de volgende zinssnede toegevoegd: *"met dien verstande dat geen sprake mag zijn van een inrichting die valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen".* Verder wordt een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen als bijlage bij de planregels. Dit is een lijst van bedrijfsactiviteiten met de daarbij behorende milieucategorie. Door deze lijst in combinatie met de planregels (het toegelaten gebruik in combinatie met de begripsbepaling van dat gebruik) wordt expliciet gemaakt welk type bedrijven is toegestaan (en daarmee ook wat niet is toegestaan).

Uw raad is bevoegd deze aanpassing van de planregels te doen zonder dat daarvoor eerst een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd. Dit omdat het een ondergeschikte wijzing betreft die niet tot een wezenlijk ander bestemmingsplan leidt.

Financiële aspecten/risico's
Met de grondeigenaar (Arrisveld BV) is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst worden de gemeentelijke kosten verhaald (zoals de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan) en wordt het planschaderisico (in financieel opzicht) bij de aanvrager gelegd.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De procedure voor het herzien van bestemmingsplannen is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. De in deze wet voorgeschreven procedure te voorbereiding van de vaststelling van het plan ‘Park Achterhoek’ is doorlopen. Op grond van dezelfde wet is uw raad bevoegd het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
De plannen ‘Park Achterhoek’ en ‘Logistiek Centrum Obelink Vrijetijdsmarkt’ betreffen de herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein. Het her ontwikkelen van bestaande bedrijventerreinen draagt bij aan zuinig ruimtegebruik.

Verder is in het kader van duurzaamheid van belang dat een van de ambtshalve wijzigingen die zijn verwerkt in het vast te stellen plan ‘Park Achterhoek’ is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting dat alle nieuwe gebouwen gasloos moeten worden uitgevoerd. Het gasloos bouwen is op dit moment geen wettelijke plicht voor alle nieuwe gebouw die in dit plangebied gerealiseerd kunnen worden. Deze voorwaardelijke verplichting gaat dus verder dan de nationale wetgeving en betekent daarmee een extra impuls voor de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
In het proces zijn onder meer omwonenden en met ondernemers die in de omgeving van het plangebied een bedrijf hebben intensief op de hoogte gehouden van de voorbereidende werkzaamheden voor dit bestemmingsplan. Dit zowel plenair als in individuele gesprekken. De laatste plenaire bijeenkomst was op 4 maart 2020. In de fase tussen het ontwerp bestemmingsplan en de vaststelling is een regisseur aangesteld door ons college. Deze regisseur vormde enerzijds de verbinding tussen de toekomstige gebruikers van Park Achterhoek, de ontwikkelaar en de gemeente. Anderzijds vormde deze regisseur een brugfunctie als het gaat om de afstemming van de belangen van omwonenden en die van de initiatiefnemer voor Park Achterhoek.

Er heeft verder zowel een voorontwerp als een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De indieners van inspraakreacties op voorontwerp hebben een reactie ontvangen van ons college. De indieners van zienswijzen op het ontwerp hebben in april 2020 een door uw raad vastgestelde reactie op hun zienswijzen ontvangen. Uw raad heeft daarbij ook een nota van uitgangspunten vastgesteld voor de vaststelling van het plan Park Achterhoek. Daarin is aangegeven welke wijzigingen zijn aangebracht in het plan ten opzichte van het ontwerp. Het gaat daarbij zowel om de wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen.

Uit de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan en de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kwamen onder meer de volgende twee punten naar voren. In het voorontwerp en het ontwerp was een landmark opgenomen in de vorm van een bouwhoogte van 22 m voor een beperkt deel van het plangebied. Uit de ontvangen reactie blijkt dat er de nodige weerstand was tegen deze bouwhoogte. Verder volgde uit de inspraakreacties en zienswijzen dat een deel van de omwonenden de wens heeft om een fysieke barrière te creëren tussen het plangebied voor Park Achterhoek en hun woningen. Onder leiding van de regisseur hebben de initiatiefnemer voor Park Achterhoek en de betreffende omwonenden dit idee voor een fysieke barrière gezamenlijk verder uitgewerkt. De ontwikkelaar heeft verzocht om de landmark in de vorm van een hoogteaccent te laten vervallen en te vervangen door een landmark in de vorm van een groene (begroeide) muur met aan één zijde een (begroeide) grondwal. Deze landmark vormt daarbij een fysieke verbinding tussen Park Achterhoek en het naastgelegen gebied. Dit element vormt tevens een afscheiding van de stadstuinbouwactiviteiten in dat naastgelegen gebied. In het bestemmingsplan Park Achterhoek is enerzijds de bouw van deze muur en de aanleg van de wal toegelaten. Daarnaast is dit element ook onderdeel van een in het plan opgenomen voorwaardelijke verplichting. Dit laatste betekent dat de ontwikkelaar ook de publiekrechtelijke plicht heeft deze te realiseren. Tot slot is dit element opgenomen in het beeldkwaliteitsplan zodat deze ook deel uitmaakt van het toetsingskader voor de Welstandscommissie.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad het bestemmingsplan ‘Park Achterhoek’ gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen, dan zal dat vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. In die periode kunnen alle belanghebbenden beroep in eerste en enige aanleg instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het instellen van beroep geldt de voorwaarde dat ofwel een zienswijze is ingediend op het ontwerp bestemmingsplan of dat het beroep is gericht tegen de punten van het plan die gewijzigd zijn ten opzichte van het ontwerp. Indien er geen beroep wordt ingesteld, dan is het plan daags na het einde van de beroepstermijn onherroepelijk. Voor het bestemmingsplan ‘Logistiek Centrum Obelink Vrijetijdsmarkt’ geldt dat het gewijzigde plan wordt gepubliceerd en ook voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn van 6 weken beroep instellen tegen de in het plan aangebrachte wijzigingen.

Winterswijk, 19 januari 2021
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
G.W. Goedmakers	B.J.J. Bengevoord