Datum raad	15 december 2022	Zaaknummer	2225574
Datum college	8 november 2022		
		Portefeuille	Economie, financiën en Dienstverlening J.H.M Goijaarts

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan ‘Foodpark Veghel 2021, fase 4’

Samenvatting

Op 26 juli 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ‘Foodpark Veghel 2021, fase 4’ in procedure te brengen.

Aan de zuidkant van Veghel, gelegen aan de A50 ter hoogte van afslag 10 Eerde, ligt het bedrijventerrein Foodpark Veghel. Foodpark Veghel is een aantrekkelijke locatie voor bedrijven in de voedingsindustrie die nieuwe samenwerkingsverbanden zoeken. Hierdoor ligt de focus op vernieuwing, samenwerking, versterking en profilering van onze voedingsindustrie. De gemeente Meierijstad heeft de ambitie om Foodpark Veghel verder te laten groeien.
In 2016 is het bestemmingsplan ‘Foodpark Veghel 2016’ vastgesteld, waarna een deel van het terrein (fase 1) is ontwikkeld. In 2019 is voor een volgende fase 2 een bestemmingsplan vastgesteld, het bestemmingsplan ‘Foodpark Veghel, uitbreiding’ en in 2020 is medewerking verleend aan de vestiging van een bedrijf door middel van het verlenen van een Omgevingsvergunning voor 'De Kempkens ongenummerd te Veghel', dit was fase 3.
Bij de opzet van het bedrijventerrein Foodpark is het de bedoeling geweest om het bedrijventerrein in zuidelijke richting af te ronden, zodat bedrijfsbebouwing mogelijk is tot ongeveer het eind van de Corridor. Door middel van dit bestemmingsplan wordt deze zuidelijke afronding van Foodpark mogelijk gemaakt.

Ook is in dit plan de landschappelijke afronding van het bedrijventerrein opgenomen en het besluitgebied van de Omgevingsvergunning voor De Kempkens die in 2020 is verleend, zodat één samenhangend plan ontstaat. In dit laatste gebied worden overigens geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 25 augustus tot donderdag 6 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen Op het ontwerpbestemmingsplan ‘Foodpark Veghel 2021, fase 4’ is een vijftal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan op enkele punten aan te passen. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de regels, de verbeelding en de toelichting aangepast.

Nu wordt voorgesteld het plan gewijzigd te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan ‘Foodpark Veghel 2021, fase 4’.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwing.
Programma 2. Verkeer, vervoer en waterstaat.

Behandeling in commissie
1 december 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. De ingekomen zienswijze van milieuvereniging Het Groene Hart Brabant niet-ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan ‘Foodpark Veghel 2021, fase 4’ gewijzigd vast te stellen;
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom naar de raad
De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding
Aan de zuidkant van Veghel, gelegen aan de A50 ter hoogte van afslag 10 Eerde, ligt het bedrijventerrein Foodpark Veghel. Foodpark Veghel is een aantrekkelijke locatie voor bedrijven in de voedingsindustrie die nieuwe samenwerkingsverbanden zoeken. Hierdoor ligt de focus op vernieuwing, samenwerking, versterking en profilering van onze voedingsindustrie. De gemeente Meierijstad heeft de ambitie om Foodpark Veghel verder te laten groeien.
In 2016 is het bestemmingsplan ‘Foodpark Veghel 2016’ vastgesteld, waarna een deel van het terrein (fase 1) is ontwikkeld. In 2019 is voor een volgende fase 2 een bestemmingsplan vastgesteld, het bestemmingsplan ‘Foodpark Veghel, uitbreiding’ en in 2020 is medewerking verleend aan de vestiging van een bedrijf door middel van het verlenen van een Omgevingsvergunning voor 'De Kempkens ongenummerd te Veghel', dit was fase 3.
Bij de opzet van het bedrijventerrein Foodpark is het de bedoeling geweest om het bedrijventerrein in zuidelijke richting af te ronden, zodat bedrijfsbebouwing mogelijk is tot ongeveer aan de Corridor. Door middel van dit bestemmingsplan wordt deze zuidelijke afronding van Foodpark mogelijk gemaakt. Ook is in dit plan de landschappelijke afronding van het bedrijventerrein opgenomen en het besluitgebied van de Omgevingsvergunning voor De Kempkens die in 2020 is verleend, zodat één samenhangend plan ontstaat. In dit laatste gebied worden overigens geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Voor het plangebied vigeert op dit moment het bestemmingsplan 'Foodpark Veghel 2016', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2016, en de bestemmingen Agrarisch, Groen, Wonen en Bedrijf . De voorgenomen ontwikkeling, het afronden van Foodpark Veghel, past niet in dit bestemmingsplan.

Bedrijventerrein Foodpark
Het bedrijventerrein Foodpark is gericht op de vestiging van bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie, tot maximaal milieucategorie 3.2. Daarnaast zal het bedrijventerrein ruimte bieden voor bedrijven die reeds in de gemeente gevestigd zijn en behoefte hebben aan uitbreidingsruimte. De locatie Foodpark Veghel is een van de locatie in Noord-Brabant waar grootschalige logistieke bedrijven worden gefaciliteerd.
Om tot een goede overgang tussen stedelijk en landelijk gebied te komen en het bedrijventerrein op een goede manier landschappelijk in te passen wordt er rondom het bedrijventerrein een zeer robuuste groenstrook aangelegd. Binnen deze strook is ook ruimte aanwezig voor het bergen van hemelwater vanaf het bedrijventerrein. De ontsluiting van het plangebied vindt met name plaats via de Corridor en Corsica.
In het kader van de totale ontwikkeling van Foodpark Veghel is bij de planopzet in 2016 een plan gemaakt voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering in samenhang met de ontwikkeling van Foodpark, rekening houdend met de omgevingskwaliteiten en -structuren. Bij de inmiddels gerealiseerde ontwikkelingen zijn al kwaliteitsverbeteringen op het gebied van water, natuur en landschap doorgevoerd.
In deze afrondende fase wordt ruimte gereserveerd voor een goede opvang van hemelwater. Verder wordt rondom het plangebied in ieder geval ruimte gereserveerd voor onder andere de aanleg van een landschapszone langs de Biezendijk, en een (feitelijke) uitbreiding van het Natuur Netwerk Brabant, ter plaatse van de Logtenburg. In totaal gaat het daarbij om een oppervlakte van circa 11,5 hectare, in eigendom van de gemeente.

Verkeer
Met de ontwikkeling van deze laatste fase (fase 4) zullen de eerder geconstateerde infrastructurele knelpunten enigszins zullen toenemen:

1. Slechte verkeersafwikkeling op de A50 (Rijkswaterstaat heeft een MIRT verkenning uitstaan naar maatregelen ter verbetering van de doorstroming op de A50, maar de aanpak beperkt zich tot kleinschalige maatregelen, waarbij de verwachting van de gemeente is dat hiermee de files niet opgelost worden);
2. Matige verkeersafwikkeling op de Eerdsebaan, mede als gevolg van de verkeersafwikkeling op de A50;
3. Toename verkeer op de Corridor/Rembrandtlaan;
4. Onvoldoende capaciteit rotonde Eerdsebaan/Corridor/Corsica.

Tegelijkertijd heeft RoyalHaskoningDHV in opdracht van de gemeente onderzoek uitgevoerd om de geconstateerde knelpunten zo veel als mogelijk weg te nemen (RoyalHaskoningDHV d.d. 23 mei 2022, BH7993-MI-NT-220523-1034).

Argumenten

1.1 Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken
Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Foodpark Veghel 2021, fase 4’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 25 augustus 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen van het Groene Hart Brabant is op 6 oktober 2022 per fax verzonden en op 6 oktober 2022 door ons ontvangen. Aangezien de

zienswijzentermijn tot 6 oktober 2022 liep en zienswijzen daarmee tot en met 5 oktober 2022 ingediend konden worden, is de zienswijze te laat binnengekomen. De zienswijze is niet-ontvankelijk en is daarom niet inhoudelijk behandeld.

2.1 *De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt en te raadplegen geweest*

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentepagina en in de Staatscourant. Ook is het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen geweest op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en als papieren exemplaar in het gemeentekantoor.

2.2 *Er is een zorgvuldige afweging gemaakt van de zienswijzen*

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de regels, de verbeelding en de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Foodpark Veghel 2021, fase 4' aan te passen (zie bijlage 1). Nu wordt voorgesteld in te stemmen met deze wijzigingen en om het bestemmingsplan te laten vaststellen door de raad.

3.1 *Volgens werkafspraken tussen het Rijk, IPO en VNG kan van de wettelijke termijn voor uitstel van publiceren afgeweken worden*

Op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet er bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit en het starten van de beroepstermijn, om de provincie en de diensten van het Rijk in de gelegenheid te stellen om een reactieve aanwijzing te geven

4.1 *De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd*

In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Uit het in opdracht van de gemeente door Buck consultants international uitgevoerde marktbehoefte onderzoek blijkt dat er de komende periode voldoende vraag naar bedrijventerrein is te verwachten. De grond voor dit projectgebied is grotendeels in eigendom van de gemeente. De plankosten worden verwerkt in de grondprijs (kostenverhaal middels gronduitgifte). Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond. Vanuit het oogpunt van kostenverhaal bestaat er geen reden om tot vaststelling van een exploitatieplan voor deze fase over te gaan.

Kanttekeningen

1.1. *De zienswijzen kunnen leiden tot beroep*

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om op de onderdelen van het bestemmingsplan waar zij zich nog niet mee kunnen verenigen, in beroep te gaan.

1.2 *Ontheffing Wnb*

Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen zal, voordat een deel van het gebied in ontwikkeling (m.n. daar waar het de sloop van de nog in het gebied aanwezige bebouwing betreft) kan worden genomen ontheffing moeten zijn verleend op grond van de Wet natuurbescherming. Deze aanvraag is momenteel in voorbereiding.

1.3 De infrastructurele problemen zullen toenemen

Zoals uit het kopje ‘verkeer’ blijkt zullen er 4 punten extra infrastructurele problemen ontstaan. Deze problemen zijn echter van beperkte aard waardoor de problemen beperkt zullen zijn.

1.4. De leefbaarheid van de inwoner van de kernen Eerde en Zijtaart verslechtert

Voor een deel van de inwoners in de kernen Eerde en Zijtaart de realisatie van Foodpark 4 impact heeft op gebied van leefbaarheid. Deze problemen zijn echter van beperkte aard waardoor de problemen beperkt zullen zijn.

Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan (en na ontvangst van een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’) wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Het besluit wordt in de Staatscourant en in het Gemeenteblad Meierijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

Het totale plan is al vele jaren in ontwikkeling. In de aanloop naar de formele bestemmingsplan-procedure is geen omgevingsdialoog gehouden. Nagenoeg alle gronden in het gebied zijn in eigendom van de gemeente en voor zover dat niet het geval is, zijn betrokkenen persoonlijk over de komende ontwikkeling op de hoogte gesteld. In het bijzonder gaat het dan om de eigenaren van de Kempkens 6a.

Duurzaamheid

Binnen het plan voor de uitbreiding van Foodpark Veghel wordt aangesloten op de eerdere plannen en uitgangspunten uit de bestemmingsplannen 'Foodpark Veghel 2016' en 'Foodpark Veghel, uitbreiding'. Hierin zijn er ambities ten aanzien van duurzame gebiedsontwikkeling in het stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan is gebaseerd op het zoveel mogelijk sluiten van kringlopen.

In het openbaar gebied is het stedenbouwkundig plan duurzaamheid vertaald in onder meer materialisering. Zo wordt bijvoorbeeld in het kader van duurzaamheid de voorkeur gegeven aan LED verlichting.

Voor de bedrijfskavels heeft de gemeente Meierijstad ook een ambitieniveau. Meierijstad staat bekend om haar uitstekende ondernemersklimaat. Het Foodpark wil dit ook uitstralen, ook als het gaat over een flexibele verkaveling, het stimuleren van duurzaamheid en het gunstig implementeren van de geldende regelgeving voor (food)bedrijven. Op de toekomstige bedrijven wordt een beroep gedaan om de bedrijfskavel zo duurzaam mogelijk in te richten. Zo dient gebruik te worden gemaakt van duurzame materialen in combinatie met een duurzame detaillering, zodat het bedrijfsgebouw ook in de tijd kwaliteit blijft uitstralen.

Financiële toelichting

De gronden in dit projectgebied is grotendeels in eigendom van de gemeente. De plankosten worden verwerkt in de grondprijs (kostenverhaal middels gronduitgifte). Ten behoeve van de gehele ontwikkeling van het bedrijventerrein is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie sluit op dit moment – inclusief de ontwikkeling van fase 4 van het bedrijventerrein – met een positief resultaat. Bij dat resultaat is overigens ook rekening gehouden met een financiële bijdrage aan een mogelijke toekomstige aanpassing van de rotonde Corridor-Eerdsebaan. Ook de kosten voor de herinrichting van de Corridor (voor zover gelegen naast het bedrijventerrein) en aanpassingen aan de Corsica zijn in de grondexploitatie meegenomen.

Het (eventueel) niet ontwikkelen cq niet uitgeven van de in fase 4 gelegen gronden betekent dat we geen enkele opbrengst meer kunnen realiseren uit het project. Uitgaande van ca. 20 ha bedrijventerrein tegen een grondprijs van minimaal € 200,- (exclusief btw) per vierkante meter (de te hanteren grondprijs dient nog door het college te worden bepaald), resulteert dat in een opbrengstenderving van minimaal € 40.000.000,-. Daar staat tegenover dat er een resterende grondverwerving niet gedaan hoeft te worden en er nauwelijks nog openbare voorzieningen hoeven te worden aangelegd. In totaliteit bedragen deze kosten echter minder dan 10% van eerder genoemde opbrengstenderving.

Planning
Na de vaststelling (en na ontvangst van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie') wordt het besluit inclusief de bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking. Aansluitend zal de laatste fase bouwrijp kunnen worden gemaakt en kan de uitgifte van de in deze fase gelegen percelen plaatsvinden.

Rechtsbescherming
Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

Bijlagen
Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Foodpark Veghel 2021, fase 4';
Toelichting, verbeelding en regels bestemmingsplan 'Foodpark Veghel 2021, fase 4'.

Onderliggende documenten
Niet van toepassing

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 november 2022

Gelet op artikel

Besluit gemeenteraad:

1. De ingekomen zienswijze van milieuvereniging Het Groene Hart Brabant niet-ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan ‘Foodpark Veghel 2021, fase 4’ met code NL.IMRO.1948.VHL010BP0012021P-VG01 gewijzigd vast te stellen; E
3. en ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 december 2022

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij