Introductiememo concept ontwerpbestemmingsplan

Inleiding en aanleiding

De initiatiefnemer

JYSK is een succesvol en snel groeiende internationale retailer die zich richt op de woonbehoefte van consumenten. JYSK is een privaat bedrijf, eigendom van de Larsen familie en heeft haar hoofdzetel in Denemarken. JYSK heeft meer dan 100 winkels in Nederland en circa 3.000 winkels wereldwijd in ruim 50 landen.

JYSK en gemeente Lelystad hebben op 4 juni jl. overeenstemming bereikt over de aankoop van een perceel van ca 25 hectare op de locatie Flevokust Haven ten noorden van Lelystad. JYSK wenst hier een grootschalig distributiecentrum te ontwikkelen dat gaat voorzien in de bevoorrading van haar winkels in Nederland, België alsook delen van de UK en Ierland.

Planning op hoofdlijnen

JYSK hanteert een ambitieuze planning waarbij in overleg met Gemeente Lelystad is afgesproken dat JYSK de aanvraag voor de bestemmingsplan wijziging die haar komst mogelijk moet maken, zelf voorbereidt en vroegtijdig start met het geschikt maken van het bouwkavel (egaliseren en aanvullen van het perceel) vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan. Sweco is samen met HB-management & consultancy aangesteld om deze bestemmingswijziging te begeleiden.

De vaststelling van de noodzakelijke bestemmingswijziging is conform de reguliere en gebruikelijke procedure gemandateerd aan de gemeenteraad en zal begin 2022 worden geagendeerd. Direct daarna zal met de eerste bouwactiviteiten gestart worden zodat de nieuwbouw in 2024 in bedrijf genomen kan worden en de logistieke operatie kan starten. Naast de bestemmingswijziging zullen indien nodig ook andere vergunningsprocedures worden opgestart.

Dialoog

JYSK hecht veel waarde aan een tijdige en zorgvuldige dialoog met de betrokken instanties, belanghebbenden en de inwoners van Flevoland. JYSK is met de Gemeente Lelystad in overleg op welke wijze een omgevingsdialoog georganiseerd kan worden om belanghebbenden en geïnteresseerden te informeren over haar vestigingsplannen.

Dergelijke ruimtelijke ingrepen en beslissingen kunnen immers tot vragen leiden, tot eventuele zorgen en onverhoopte misverstanden. JYSK wil daarom proactief haar omgeving informeren en de vragen beantwoorden. Dit uit respect voor belanghebbenden en ook om onnodige vertraging te kunnen voorkomen. JYSK heeft het college van B&W voorgesteld om op voorhand ook de gemeenteraad te informeren over haar bouwplannen en de te doorlopen procedures. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad uiteraard haar reguliere zeggenschap over de vast te stellen bestemmingswijziging,

Logistiek

JYSK heeft gekozen voor de locatie Flevokust Haven vanwege de centrale ligging, de unieke kavelafmetingen - waardoor de meest efficiënte lay-out mogelijk is - en de naastgelegen haven (binnenvaartterminal). Het distributiecentrum in Lelystad wordt haar tiende distributiecentrum wereldwijd. De verwachting is dat JYSK jaarlijks zo'n 8.000 containers via

CTU's containerterminal aan de Flevokust Haven zal ontvangen. Vanuit de nieuwe thuisbasis in Lelystad zal het vooral de Noordwest-Europese markt bedienen, deze omvat Nederland, België, een deel van Noord-Frankrijk, Engeland en Ierland. Om de Nederlandse, Belgische, Engelse en Ierse markt te kunnen beleveren en in de toekomst mogelijk een deel van de Franse markt, heeft JYSK besloten om in Lelystad haar tiende distributiecentrum te bouwen.

De gemeente Lelystad is voornemens om het gebied verder te ontwikkelen om hier meer bedrijvigheid te kunnen faciliteren. Voor JYSK wordt vanwege de noodzaak om volgend jaar te starten met het bouwen van het distributiecentrum, een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. De precieze locaties van gebouwen liggen nog niet vast, dit is waarom er gekozen is voor deze afzonderlijke bestemmingsplanprocedure.

Plantoelichting
In haar plannen voor het distributiecentrum heeft JYSK behoefte aan een kavel van ruim 25,6 hectare voor een bouwprogramma tot circa 200.000 m2 Bruto Vloeroppervlak. State-of-the-art automatisering zorgt voor een hoge opslagdichtheid, maximale benutting van het grondoppervlak en ook voor een behoefte aan gekwalificeerde arbeiders en personeel. Met de nieuwbouw is een investering gemoeid van 250 miljoen euro en werkgelegenheid voor meer dan 400 nieuwe werknemers. De omvang van de investering geeft aan dat JYSK zich wil vestigen op een locatie voor de lange termijn (25 jaar en langer). JYSK blijft zelf eigenaar en gebruiker.



Figuur 1. Locatie van de kavel.

De exacte vormgeving van het beoogde distributiecentrum wordt nog nader uitgewerkt maar zal veelal aansluiten bij, in het buitenland, gerealiseerde of in aanbouw zijnde, distributiecentra. JYSK is nog in overleg met de gemeente over de architectonische waarden en de stedenbouwkundige inpassing van het distributiecentrum.



Figuur 2. Impressie van het gebouw, niet bedoeld als eindbeeld.

Procesbeschrijving

In de opmaat naar de Omgevingswet organiseert Gemeente Lelystad de omgevingstafel om een integrale aanpak te bevorderen. Tijdens een eerdere omgevingstafel op 2/9 jl. zijn de voornemens van JYSK op hoofdlijnen gepresenteerd. In de bijgevoegde documenten zal de conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd worden. JYSK is voornemens het ontwerpbestemmingsplan zo snel mogelijk af te ronden en ter inzage te leggen. Het is daarom de intentie om deze omgevingstafel te gebruiken als vooroverleg en het ontwerpbestemmingsplan eind van dit jaar ter inzage te leggen.

Procedures	772 dagen	don 24-6-21	vri 7-6-24	
zoningplan procedure	245 dagen	don 24-6-21	woe 1-6-22	
preparation, reports, examinations, draft zoning plan	10 wkn	don 24-6-21	woe 1-9-21	
internal consultation city of Lelystad	2 wkn	don 2-9-21	woe 15-9-21	13
release draft zoning plan for pré consultation, decision by executive board (9/28)	2 wkn	don 16-9-21	woe 29-9-21	14
pre consultation of stakeholders, city council, general presentation	6 wkn	don 30-9-21	woe 10-11-21	15
pre notification city council (info nota vroegtijdige betrokkenheid raad)	**6 wkn**	**don 30-9-21**	**woe 10-11-21**	**15**
consultation authorities, province / region	6 wkn	don 30-9-21	woe 10-11-21	15
memo of consultation (nota vooroverleg)	1 wk	don 11-11-21	woe 17-11-21	16;17;18
decision / release of draft zoning plan by executive board Lelystad	2 wkn	don 18-11-21	woe 1-12-21	19
1st publication period (ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan)	6 vwkn	woe 1-12-21	woe 12-1-22	20
memo of remarks / revision of zoning plan	4 wkn	don 13-1-22	woe 9-2-22	21
decision executive board, submittance to agenda city council	1 wk	don 10-2-22	woe 16-2-22	22
conclusion by city council, final zoning plan	1 wk	don 31-3-22	woe 6-4-22	23BE+6 wkn
2nd publication periode (ter inzage legging vastgesteld bestemmingsplan)	6 vwkn	woe 13-4-22	woe 25-5-22	24BE+1 wk
irrevocable zoning plan (if no objections/appeal procedures)	0 wkn	woe 1-6-22	woe 1-6-22	25BE+1 wk

Figuur 3: detail planning.