raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. I-pm
Zaaknummer 167527
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan DAV-terrein 2

Aan de raad,

Inleiding
Winterswijk is een bijzondere, groene gemeente en is aangewezen als Nationaal Landschap. Dit unieke karakter wil de gemeente graag behouden en versterken. Onder andere door te investeren in de kwaliteitsverbetering van bijzondere plekken. In het zuidwesten van de gemeente ligt het voormalig DAV-terrein. Van oorsprong was hier een destructiebedrijf gevestigd. Deze is geruime tijd geleden gesloopt. Het gebied is daarna tot medio november 2009 bedrijfsmatig gebruikt door een bouwmaterialenhandel. De locatie maakt geografisch onderdeel uit van een reeks bijzondere gebieden en gebouwen langs de beek de Boven Slinge. Echter, de functionele en bedrijfsmatige uitstraling van het DAV-terrein staat in schril contrast met de groene en cultuurhistorische uitstraling van de omgeving. Om dit te herstellen wil de gemeente Winterswijk een nieuwe invulling aan de locatie geven, die past bij haar unieke ligging. Om tot de gewenste invulling te komen had de gemeente zich voorgenomen het gebied als werklandschap te ontwikkelen. Dit plan hield in dat het terrein ruimte bood voor meerdere bedrijven met een milieucategorie tot en met 3.2. Hiervoor is een partiële bestemmingsplanherziening als ontwerp ter inzage gelegd, bestemmingsplan 'DAV-terrein', dat gepubliceerd is op 30 april 2019.

Vervolgens is in november 2019 een vraag van Winterwarm B.V. binnen gekomen. Winterwarm gaf aan het gehele bedrijventerrein graag aan te willen kopen voor de bouw van een nieuwe fabriek. Zij willen het bedrijf in zijn geheel verplaatsen van de Industrieweg naar de (voormalige) DAV- locatie aan de Wooldseweg. Winterwarm produceert zeer geavanceerde gasheaters voor bedrijven over de hele wereld en daarnaast, sinds kort, ook bedrijfsledverlichting. Het bedrijf kent al jaren een gestage groei en heeft op haar huidige locatie onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden. In eerste instantie werd gevraagd om ca 2 ha, maar mede met het oog op de verwachte verdere groei van het bedrijf is overeengekomen dat zij de gehele beschikbare locatie (totaal ca 2,6) ha koopt. De realisatie van één bedrijf in plaats van meerdere wijkt dusdanig af van het opgestelde ontwerpbestemmingsplan dat een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling in procedure is gebracht. Op 11 maart 2020 heeft het college ingestemd met het bestemmingsplan DAV-terrein 2. Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe bedrijfsontwikkeling mogelijk in de vorm van een werklandschap dat, passend bij de unieke ligging, ruimte bied voor een bedrijf in de milieucategorie 3.2, dat gespecialiseerd is in de productie van luchtverwarming en bedrijfsledverlichting. Voor de beeldkwaliteit is een (ontwerp)beeldkwaliteitsplan opgesteld met de bedoeling dat het wordt vastgesteld als welstandskader voor de beoogde bebouwing en inrichting op het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan tezamen met het beeldkwaliteitsplan heeft vanaf 25 maart 2020 tot en met 5 mei 2020 ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het voorstel om de planregels, de toelichting en beeldkwaliteitsplan op onderdelen aan te passen en het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2'.
2. Het bestemmingsplan 'DAV-terrein 2' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2001SGDAVTERREIN-VA01, met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.
3. Het beeldkwaliteitsplan "DAV-terrein" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de welstand.
4. De grondexploitatiebegroting complex 91 voormalig DAV vast te stellen.

Relatie met (huidig) beleid

Een nieuwe bedrijfsontwikkeling in de vorm van een werklandschap dat, passend bij de unieke ligging, ruimte biedt voor een bedrijf in de milieucategorie 3.2, dat gespecialiseerd is in de productie van luchtverwarming en bedrijfsledverlichting is in overeenstemming met het door uw raad vastgestelde Structuurvisie Kom 2010-2020. Ook is het plan in overeenstemming met het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek.

Beoogd(e) effect(en)

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een nieuwe bedrijfsontwikkeling mogelijk in de vorm van een werklandschap dat, passend bij de unieke ligging, ruimte biedt voor een bedrijf in de milieucategorie 3.2, dat gespecialiseerd is in de productie van luchtverwarming en bedrijfsledverlichting. Hiermee wordt een passend nieuw gebruik gegeven aan dit bestaande bedrijventerrein. Ook wordt hiermee voorzien aan een concrete actuele behoefte van een lokale onderneming.

Argumenten

Ad 1.

Er zijn zes zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de zienswijzentermijn (van 25 maart 2020 tot en met 5 mei 2020) zijn er zes zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Vier zienswijzen zijn afkomstig van directe buren, waarvan twee zich met name richten op het beeldkwaliteitsplan. De derde richt zich op allerlei onderwerpen van het bestemmingsplan, zoals wet natuurbescherming, ladder voor duurzame verstedelijking etc. De vierde wenst een milieucontour voor de nutsvoorzieningen. De overige twee zienswijzen gaan over de behoefte aan bedrijventerreinen en doen een appél om het bestemmingsplan niet vast te stellen voordat het onderzoek voor nieuwe locaties aan nieuwe bedrijventerreinen heeft plaatsgevonden en vraagt daarmee dit plan in een bredere discussie te beoordelen.
De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Ook heeft het geleid tot gewijzigde onderzoeken.
Voor de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop, de ambtshalve wijzigingen en gewijzigde/nieuwe onderzoeken wordt kortheidshalve verwezen naar de nota 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2'.

Ad 2.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de ruimtelijke beleidskaders en stemt overeen met een goede ruimtelijke ordening

a) Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Kom 2010-2020

Uit de Structuurvisie Kom Winterswijk 2010 – 2025 blijkt onder meer dat de ambitie voor de bedrijventerreinen verduurzaming en intensivering van het grondgebruik is. Meer arbeidsplaatsen per hectare levert per saldo op termijn een zuiniger ruimtegebruik op. Voor de bedrijventerreinen ligt het accent daarom op:
a. geen grootschalige bedrijven;
b. niet zwaar milieubelastend;
c. niet zwaar verkeersaantrekkend;
d. met een beter ruimtelijk beeld vanaf de belevingslijnen.

In algemene zin gelden de volgende hoofduitspraken:
- Winterswijk kiest voor een duidelijke profilering van bedrijventerreinen, waarbij ook onderscheid wordt gemaakt in belevingslijnen (langs hoofdinfrastructuur) en de zones aan de 'binnenzijde' van de terreinen;
- De ontsluiting van de bedrijventerreinen wordt zoveel mogelijk direct gericht op de toeleidende wegen;
- Langs doorgaande wegen zijn goede groenstructuur en representatieve bedrijfspanden van belang voor een fraai beeld. Langs de zgn. belevingslijn wordt ingezet op representatieve of publieksgerichte bedrijven.

De structuurvisie stelt verder als ambitie voor de thema 'werken' het creëren van voldoende ruimte voor werkgelegenheid op de juiste plaats passend bij de behoefte van de inwoners. In het kader van deze thema zijn drie projecten opgenomen, waaronder het omvormen van het DAV-terrein tot een werklandschap. Ook geeft de structuurvisie aan dat aan de oostzijde van Winterswijk door de herstructurering van het DAV-terrein een hoogwaardige afronding van Winterswijk zal worden gerealiseerd.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de vestiging van één bedrijf mogelijk, een bedrijf dat gespecialiseerd is in de fabricage van geavanceerde gasheaters voor bedrijven en bedrijfsledverlichting. Het gebied wordt ontwikkeld als werklandschap. Het begrip werklandschap is een breed te interpreteren vorm van ruimtegebruik, waarbij meerdere gebruikers en functies in een gebied samenkomen. De doelstelling van het te ontwikkelen werklandschap is de bestaande harde confrontatie tussen industrieterrein en buitengebied te veranderen in een natuurlijke overloop tussen de gebieden waarin er ruimte is voor natuur en werken. De ambitie is om ruimte voor natuur en werken optimaal in het gebied samen te brengen en elkaar te laten. Met het plan worden de landschapswaarden behouden en waar mogelijk versterkt. Ook is er ruimte voor waterberging en krijgt de Boven Slinge extra ruimte in het werklandschap. Ook wordt er ruimte geboden aan flora- en faunasoorten. Het plan is hiermee in overeenstemming met de Structuurvisie Kom 2010-2020.

b) Het plan is in overeenstemming met Regionaal Programma Werklocaties Regio Achterhoek
In 2019 is een regionaal programma opgesteld als het gaat om de werklocaties in de Regio Achterhoek. Dit programma is opgesteld door de zeven samenwerkende gemeenten en de provincie Gelderland. Het doel is de vraag en het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio in balans te houden of te krijgen. Het programma heeft betrekking op de periode 2019 tot en met 2023. In het Regionale Programma Werklocaties staat dat er voor Winterswijk al op korte termijn behoefte is aan extra ruimte om schuifruimte en de uitbreiding van bestaande bedrijven te faciliteren.
Voorts laat het onderzoek zien dat lokaal gevestigde bedrijven op de markt voor bedrijfshuisvesting een lokaal marktgebied hebben. Groei van lokaal gevestigde bedrijven moet bij voorkeur lokaal (in gemeente of kern) bediend kunnen worden. De lokale marktwerking brengt met zich mee dat gemeenten ruimte hebben en verantwoordelijk zijn voor de eigen vraag-aanbodbalans. Dit impliceert dat eventuele overcapaciteit elders in regio niet per definitie beperkingen oplegt aan de lokale ontwikkelruimte, voor de lokale ruimtevraag.

c) De concrete behoefte voor deze ontwikkeling is aangetoond
In het geval dat een bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte van bedrijfsbebouwing mogelijk maakt wordt in het beginsel niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. In dat geval kan een laddertoets achterwege blijven.
Als blijkt dat het nieuwe plan voor wat betreft aard en omvang een grotere ontwikkeling mogelijk maakt dan is er wel sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient aan de ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst.
Het voorliggende plan voorziet in de transformatie van een bedrijventerrein voor een bedrijf in een zware bedrijfscategorie (categorie 5.2) naar een bedrijf met een milieucategorie 3.2. Voor wat betreft de aard van de bedrijvigheid is er sprake van een bedrijf dat, milieuhygiënisch gezien, minder belastend is.

Echter, in dit geval wordt er, voor wat betreft de omvang, een groter bedrijf toegestaan dan de oppervlakte die op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Oost' was toegestaan (bestaande bedrijfsgebouwen die ten tijde van het ontwerp aanwezig was). Volgens voorliggend plan mag het

bouwvlak namelijk tot maximaal 70% bebouwd worden en dat is veel groter dan de bebouwing die werd toegestaan op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Een laddertoets is dan ook noodzakelijk. De laddertoets bijbehorend bij het ontwerpbestemmingsplan DAV-terrein 2 (bijlage 3 bij toelichting) is vervangen. Een zienswijze heeft tot een wijziging geleid (zie ook 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2'). De basis voor deze laddertoets is een ontwerpbestemmingsplan uit 2019 dat uitging van een verkaveling waarbij meerdere bedrijven op het terrein toegelaten konden worden. Inmiddels is het plan aangepast in die zin dat één initiatiefnemer op de gehele locatie kan worden toegelaten. De nieuwe ladderonderbouwing (bijlage 1 bij nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2) is toegespitst op het onderhavig bestemmingsplan en bevat actuele gegevens. Uit de resultaten van de laddertoets volgt dat dat er behoefte is aan voorliggende stedelijke ontwikkeling. De laddertoets is opgenomen als bijlage bij de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2'.

d) De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen
Zoals blijkt uit de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2' geven de ingediende zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen hebben betrekking op de regels, maar voornamelijk op de toelichting van het bestemmingsplan, waaronder ook bijvoorbeeld de gewijzigde onderzoeken. Wegens de vele wijzigingen wordt kortheidshalve verwezen naar de nota 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2' waar alle wijzigingen worden weergegeven. Verder is een lijst opgenomen van de nieuwe en gewijzigde onderzoeken die zijn uitgevoerd en ter grondslag liggen aan het gewijzigde bestemmingsplan. Verder is het definitieve beeldkwaliteitsplan en de inrichtingstekening opgenomen. De benoemde relevante stukken zijn als bijlage in de nota 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2' bijgevoegd.

e) Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Het centrale vereiste voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening is dat deze voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er een goede belangenafweging moet worden gemaakt en dat het plan aan alle wettelijke vereisten voldoet. Uit de toelichting op het bestemmingsplan die op onderdelen wordt aangepast en aangevuld met nieuwe en of gewijzigde onderzoeken zoals vermeld in de nota 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2' blijkt dat dit plan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening voldoet.

Ad 3.
Het beeldkwaliteitsplan vormt een borging voor het werklandschap en geeft kaders weer voor het gebouw en de inrichting van het plangebied
Aan het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan DAV-terrein toegevoegd. Doelstelling is om een hoogwaardige inrichting van het terrein en een goede inpassing met het omliggende landschap te bereiken. Het plan vormt een borging van de (groene) ambities die zijn geformuleerd in de "Uitwerking werklandschap DAV-terrein". Het plan wordt vastgesteld als welstandskader voor beoogde bebouwing op het plangebied. Voor zaken die niet vergunningplichtig zijn, zoals de inrichting van de voorterreinen of erfafscheidingen, fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota. Het beeldkwaliteit is op basis van zienswijzen en wijzigingen in het project aangepast. Dit is vermeld in de nota 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2. De gewijzigde versie wordt als in het kader van artikel 12a Woningwet als welstandskader voor het plangebied ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

Ad 4.
Met het vaststellen van de grondexploitatiebegroting wordt voldaan aan de wettelijk eisen inzake kostenverhaal.
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente bij een bestemmingsplanwijziging die voldoet aan de criteria van grondexploitatie verplicht de kosten te verhalen. De wet geeft aan dat de gemeente gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan kan vaststellen om de kosten te verhalen. Niet in alle gevallen is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het vaststellen van de grondexploitatie betekent dat de gemeente het project op het voormalige DAV-terrein uitvoert als een actieve grondexploitatie. De gemeente is eigenaar van de gronden en voert de grondexploitatie. De gemeente verricht alle uitgaven voor de grondexploitatie en ontvangt de opbrengsten uit grondverkoop.
Omdat de gemeente de grond voor eigen rekening en risico uitvoert is het kostenverhaal verzekerd en is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Financiële aspecten/risico's
De grondexploitatieberekening is opgenomen in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2019 (MPG 2019). Het MPG 2019 is gelijktijdig met de jaarrekening 2019 vastgesteld door de raad. De exploitatieberekening sluit met een tekort van € 162.000. Voor dit tekort is in de jaarrekening 2019 een voorziening van € 162.000 getroffen. Door de voorziening is het tekort gedekt en heeft de vaststelling van het bestemmingsplan geen invloed op de lopende begroting.

Zoals aangegeven, is een voorziening getroffen voor het tekort van € 162.000 op de exploitatieberekening. Het werkelijke tekort op dit project is groter geweest. Na het verwerven van de gronden heeft de gemeente in 2009 al € 750.000 verlies genomen op het complex. De provincie heeft in het verleden al € 674.000 aan subsidies bijgedragen voor de ontwikkeling en realisering van het werklandschap.

De belangrijkste uitgaven in het complex zijn voor het verwerven van de gronden, uitgaven bouwrijp maken en plankosten. De meeste uitgaven zijn al gerealiseerd. De gronden zijn in 2009 en 2010 al verworven. De belangrijkste uitgaven die nog worden gedaan betreffen het bouwrijp maken met inbegrip van de landschappelijke inpassing. De belangrijkste inkomst die nog moet worden gerealiseerd is de verkoopopbrengst van uit te geven grond. Hierover is een intentie/koopovereenkomst gesloten met de afnemende partij.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is uw raad bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. Daarnaast is uw raad op grond van artikel 12a lid 2 jo. artikel 12 lid 4 Woningwet jo. artikel 150 Gemeentewet bevoegd beeldkwaliteitsplannen als formeel welstandskader vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
Initiatiefnemer zal de gestelde eisen op het gebied van duurzaamheid, zoals dat wettelijk is voorgeschreven, dienen na te komen. Het aspect duurzaamheid is uitvoerig besproken met initiatiefnemer, mede gelet op de door de raad aangenomen motie "zon op bedrijfsdaken'. initiatiefnemer heeft aangegeven dat zo groen mogelijk wordt gebouwd en dat de nieuwbouw een afspiegeling wordt van het bedrijf. Het bedrijf is momenteel al heel duurzaam in de bedrijfsvoering en wil dit nog verder doorvoeren in de nieuwe ontwikkeling om zo tegemoet te komen aan de gehele energiestransitieopgave. Vanzelfsprekend wordt daarbij ook de aanleg van zonnepanelen betrokken.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Op 10 februari 2020 is er een bijeenkomst georganiseerd door initiatiefnemer voor alle betrokkenen. Tijdens de inloopavond is gelegenheid geboden vragen te stellen en ideeën aan te dragen. Naast een uitleg van de bedrijfsactiviteiten is de gewenste planvorming uitgebreid toegelicht. Ook namens de gemeente is uitleg gegeven wat de reden is geweest van de vertraging in de procedure en is meegedeeld dat we waar mogelijk rekening hebben gehouden met de opmerkingen die geplaatst zijn in de diverse zienswijzen. Het voorgenomen plan werd overwegend positief ontvangen. Afgesproken is dat er twee woordvoerders namens de buurt betrokken worden bij de verdere planvorming. Dit is zowel aan de zijde van initiatiefnemer als gemeente afgesproken. Samen met de gemeentelijke participatieadviseur werken we dan de plannen zo interactief mogelijk verder uit.

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan DAV-terrein 2 zijn door medewerkers van de gemeente en initiatiefnemer gesprekken gevoerd met de direct omwonenden en belanghebbenden. Dit heeft geresulteerd in een aantal afspraken welke waar mogelijk geborgd zijn in

het bestemmingsplan. Initiatiefnemer sluit daarnaast een overeenkomst waarin nadere afspraken met omwonenden/belanghebbenden worden vastgelegd.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vaststelt, dan zal dit vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Winterswijk, 15 december 2020
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

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