

Voorstel aan de raad

Nummer: 248

Portefeuille: P. van Dijk
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West

Voorgesteld besluit

1. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West', met de daarin opgenomen reactie op de ingekomen zienswijze en voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NLIMR0.0995.BP00101-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldregieplan 'Flevokust Haven Zuid' vast te stellen.

Urgentie Raad

Urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad, maar er is wel een inspanningsverplichting richting kopende partijen om het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk vast te stellen. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

13 juni 2023 ontwerp-BP vastgesteld door college van B&W
25 april 2023 checklist Vroegtijdige Betrokkenheid Raad

Inleiding

Flevokust Haven

Op het bestaande bedrijventerrein Flevokust Haven, gelegen ten noorden van Lelystad (ingeklemd tussen de IJsselmeerdijk, de N307 en de A6) zijn diverse bedrijven gesitueerd. Daarnaast vinden er verschillende initiatieven plaats die leiden tot uitbreiding van het bedrijventerrein. De gewenste ontwikkelingen die aan de zuidkant van het bedrijventerrein plaatsvinden, de realisatie van twee XXL-kavels voor respectievelijk Bol.com (26 ha) en Bestseller (28,8 ha), kunnen alleen plaatsvinden als het planologische kader wordt gewijzigd. De geldende bestemmingsplannen staan deze initiatieven niet toe.



Afbeelding 1: Situering 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West' (topografische verbeelding Lelystad, luchtfoto en plankaart).

Locatie Bestseller

De XXL-kavel voor Bestseller is gesitueerd in het zuidwestelijke gedeelte van Flevokust Haven, vandaar de naam van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West'. De uitbreiding van Flevokust Haven is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de regionale behoefte aan XXL-kavels. Op de bedrijfskavel zal onder andere havengebonden (logistieke) bedrijvigheid toegestaan zijn. Een impressie van het distributiecentrum van Bestseller is in afbeelding 2 weergegeven.



Afbeelding 2: Impressie distributiecentrum en bovenaanzicht situering schetsplan

Bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West' voor Bestseller

Het voorliggende bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West' heeft betrekking op het initiatief van Bestseller (moederbedrijf van o.a. Jack & Jones, Vero Moda en Only). Bestseller heeft de wens geuit om de planvorming onder eigen supervisie te laten redigeren. Zodoende is dit gedeelte niet opgenomen in het tevens vast te stellen bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' (voor Bol.com), maar sluit het wel één op één hierbij aan. Daarbij dient aangetekend te worden dat vanwege de verbondenheid van beide plannen er wel een overkoepelende m.e.r.-beoordeling (beoordeling milieueffectrapportage) heeft plaatsgevonden, die uw college reeds op 30 mei jl. heeft geaccordeerd.

Het nieuwe planologische kader maakt een havengebonden bedrijventerrein met onder andere logistieke bedrijven mogelijk. Het is de bedoeling om op de kavel een nieuw hoogwaardig en duurzaam - deels geautomatiseerd - distributiecentrum met bijbehorend kantoor en bijbehorende voorzieningen te realiseren. Bestseller streeft naar een duurzame productie, opslag en distributie. Een impressie van het distributiecentrum is hieronder gegeven.

Procedure

Een bestemmingsplanprocedure volgt een specifiek tijdspad en proces. De besluitvormingsstappen van het onderhavige bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West' kan als volgt worden opgesomd:

- 06-09-2022: het concept-ontwerpbestemmingsplan is door het college vrijgegeven voor wettelijk vooroverleg met de overlegpartners (andere overheden);
- 11-10-2022: 'Checklist Vroegtijdige Betrokkenheid Raad' vastgesteld door de gemeenteraad;
- 20-06-2023: het ontwerpbestemmingsplan is op door uw college vastgesteld;

- 09-08-2023: het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen (er zijn 3 zienswijzen ingekomen, zie bijlage 6);

Vervolgstappen.

- Besluitvorming van uw college het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen;
- Besluitvorming van de raad ter vaststelling van het bestemmingsplan;
- Publicatie bestemmingsplan en inwerkingtreding;
- Eventueel beroepsmogelijkheid belanghebbende partijen.

Argumenten:

1. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West', met de daarin opgenomen reactie op de ingekomen zienswijze en voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, vast te stellen.

- 1.1. *De raad wordt verzocht een standpunt in te nemen over de ingekomen zienswijze en de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen van donderdag 29 juni t/m woensdag 9 augustus 2023. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West' zijn deze ingekomen zienswijzen becommentarieerd. Daarnaast worden in de nota de wijzigingen aangegeven die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld. Deze zienswijzen worden hierna kort samengevat. Voor een uitgebreide inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de zienswijzennota (bijlage 6).

Zienswijze 1 – Rijkswaterstaat

De zienswijze van Rijkswaterstaat (RWS) is gericht op de verkeersafwikkeling op de A6 en de aansluiting 1 Lelystad-Noord. RWS heeft aangegeven dat de maatregelen en de ambities voor mobiliteitsmanagement nog niet duidelijk zijn. Hierop zal worden teruggegeven dat de provincie en de gemeente overeen zijn gekomen om de oostelijke rotonde te vervangen door een verkeersregelininstallatie (VRI). Partijen zien hierin een robuustere oplossing dan de aanpassing aan de bestaande rotonde die zorgt voor een betere doorstroming op de lange termijn. De gemeente vertrouwt erop dat hiermee een solide oplossing voor de aansluiting op de A6 wordt verzorgd.

Zienswijze 2 – Vertegenwoordiger(s) belangen bewoners van nabije woonwijken

De indiener(s) stellen dat het door de gemeente Lelystad voorgenomen besluit tot uitbreiding van het industrieterrein Flevokust Haven alsmede de uitbreiding van de infrastructuur middels onder andere een aansluiting op de Houtribweg door onvolledige informatie niet afdoende onderbouwd is. De indieners stellen dat er moet worden voorzien in een aantal voorwaarden alvorens een aanvang wordt genomen tot realisatie van de uitbreiding van Flevokust Haven en dat bij ontbreken daarvan het gevraagde besluit moet worden ingetrokken. De door de indiener(s) gestelde voorwaarden (de aankomende 10 jaar verschillende onderzoeken doen alvorens tot vaststelling over te gaan) vallen echter buiten de reikwijdte van het afwegingskader van een (al dan niet) vast te stellen bestemmingsplan. Deze voorwaarden zullen dan ook niet meegenomen worden in de besluitvorming.

Zienswijze 3 – Bewoner Parkhaven

De indiener heeft, naast dat deze persoon medeondertekenaar van zienswijze 2 is, naar voren gebracht dat het bestemmingsplan pas vastgesteld dient te worden als er zekerheid is over de bochtafsnijding in de Baai van Van Eesteren. Daarnaast wenst de indiener inzicht in de plannen van Rijk, provincie en gemeente met betrekking tot de infrastructuur voor de komende 30 jaar. Ook word gevraagd om een aantal aanvullende onderzoeken alvorens het bestemmingsplan te laten vaststellen. Deze zienswijze leidt net als zienswijze 2 niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NLIMR0.0995.BP00101-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen vast te stellen.

2.1 Naar aanleiding van de zienswijzen is een ambtshalve wijziging toegepast;

Hoewel de zienswijzen niet tot wijzigingen van het ontwerpplan leiden, worden er in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen' nog wel een ambtshalve wijziging voorgesteld. Hierbij gaat het om het toevoegen van 'Onderzoek duurzame concepten woon-werkmobiliteit Flevokust Haven' d.d. 27 september 2022 van Keypoint Consultancy aan de Bijlagen van de Toelichting van het bestemmingsplan.

2.2 De raad dient als bevoegd orgaan een besluit omtrent vaststelling te nemen.

Het besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het digitaal vaststellen wordt gebruik gemaakt van de (juridische) ondergrond ontleend aan BGT datum 26-07-2022.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. De gemeente Lelystad verkoopt het bedrijfsperceel tegen marktconforme condities. Initiatiefnemer draagt de kosten voor de bestemmingswijziging en de gemeente haar eigen kosten, waaronder die voor bouwrijp maken van het perceel en het inrichten van het toekomstige openbare gebied. De kosten van de gemeente worden gedekt door de opbrengstwaarde bij verkoop.

4. Het 'beeldregieplan Flevokust Haven Zuid' vast te stellen.

4.1 De gemeenteraad dient als wettelijk bevoegd orgaan een besluit omtrent vaststelling van het beeldregieplan te nemen.

Als aanvulling op de welstandsnota is één beeldregieplan opgesteld voor beide bestemmingsplannen 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' en 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West' genaamd beeldregieplan 'Flevokust Haven Zuid' (bijlage 2 Regels). Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het beeldregieplan het toetsingskader.

Het besluit omtrent het vaststellen van het beeldregieplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure tot vaststelling van het beeldregieplan.

Kantttekeningen

-

Financiën

De gemeente Lelystad verkoopt het bedrijfsperceel tegen marktconforme condities. Initiatiefnemer draagt, zoals hiervoor reeds aangegeven, de kosten voor de bestemmingswijziging; de gemeente draagt haar eigen kosten, waaronder die voor bouwrijp maken van het perceel en het inrichten van het toekomstige openbare gebied. De kosten van de gemeente worden gedekt door de opbrengstwaarde bij verkoop. Daarnaast wordt geen noodzaak gezien om een tijdvak of fasering te bepalen of nadere eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen zodat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Vervolg

Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West' gepubliceerd in het Gemeentebblad en de Flevopost, en met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Nu er zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpplan en het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kunnen

degenen die een zienswijze heeft ingediend beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de bij vaststelling voorgestelde wijzigingen, almede een belanghebbende die kan aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen.

Ten aanzien van de zienswijzennota kan worden gemeld dat deze zal worden toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

Bijlagen

1. Toelichting
2. Bijlagen bij Toelichting
3. Regels
4. Bijlagen bij de Regels
5. Verbeelding
6. Nota van zienswijzen en wijzigingen

Lelystad, 12 september 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*