

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21 januari 2021

Zaaknummer : 175745

Onderwerp: : Bestemmingsplan en exploitatiebegroting 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld'

De raad wordt voorgesteld

1. De zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' conform bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' te beantwoorden en deze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' met IMRO-code NL.IMRO.1509.BP000168-VA01 met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' gewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie van 29 juni 2020.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Het bijgevoegde 'Beeldkwaliteitsplan Hofskamp-Oost III' vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente Oude IJsselstreek vastgestelde Welstandsnota.
5. De exploitatiebegroting behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' vast te stellen en daarmee het voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein benodigde krediet te voteren;
6. De op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de bijlage 'Kasstroomschema exploitatiebegroting Hofskamp-Oost III (Het VIP)' en alle daarbij behorende en onderliggende berekeningen, te bekrachtigen, ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente op grond van artikel 10, lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur (WOB);

Aanleiding

Na eerdere besluitvorming over de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Hofskamp-Oost III in Varsseveld is de afgelopen periode de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging voorbereid. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van ca. 43 hectare (inclusief waterberging en natuurontwikkeling) en een netto uitgeefbaar terrein van ca. 25 hectare. Inmiddels is dit terrein bekend onder de naam Varsseveld Industriepark (Het VIP). In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de werktitel 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III' gehanteerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, tegelijkertijd met het bijbehorende vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit, vanaf 15 oktober 2020 tot en met 25 november 2020 ter inzage gelegen. Er zijn tien zienswijzen ingediend. Nu wordt voorgesteld om te beslissen over de beantwoording van de zienswijzen en vervolgens het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de exploitatiebegroting vast te stellen en de daarop opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt het planologische kader voor de feitelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein. Met het vaststellen van de exploitatiebegroting worden de financiële kaders vastgesteld en het benodigde krediet voor de ontwikkeling verkregen. Ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente wordt de opgelegde geheimhouding op exploitatieberekeningen bekrachtigd en daarmee gewaarborgd.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. Alle zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en beantwoord

Er zijn tien zienswijzen ontvangen. Het merendeel is afkomstig van direct omwonenden van het plangebied en heeft overwegend betrekking op het woon- en leefklimaat, planschade en de vestiging van AGroGas op het naastgelegen Hofskamp-Oost II. Daarnaast hebben Natuur & Milieu Gelderland en stichtingen Leven met de Aarde en Behoud Kemnade en Waalse Water een zienswijze ingediend. Deze richten zich vooral op nut en noodzaak van het bedrijventerrein en de gevolgen voor natuur en milieu. Inzake AGroGas wordt aan de zienswijzen tegemoet gekomen door, conform de eerdere toezegging van de gemeenteraad, de contour van het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico op te nemen in het definitieve bestemmingsplan. Verder leidt één zienswijze tot het planologisch borgen van een vrije zichtlijn en de gewenste invulling van de groenstrook naast een woning. Tot slot roepen enkele zienswijzen op tot een nader gesprek over invulling van het, als natuur en groen bestemde, gebied nabij de Boven Slinge en een natuurinclusieve ontwikkeling van het bedrijventerrein. In de beantwoording is de bereidheid uitgesproken om dat gesprek, in het kader van de nadere uitwerking van het plan, met deze partijen te gaan voeren. De volledige beantwoording is opgenomen in bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

2.1. Het bestemmingsplan voldoet aan de gestelde kaders

In februari 2020 is reeds ingestemd met het voorstel tot realisatie van het bedrijventerrein. Dit op basis van het Projectdocument Hofskamp-Oost III om integraal en binnen (provinciale) kaders te sturen. De ontwikkeling van Hofskamp-Oost III gaat uit van een netto uitgeefbaar oppervlak van circa 25 ha. Er wordt daarbij gewerkt met de uitgangspunten uit het provinciale beleid rond 'Toekomstbestendige Bedrijventerreinen'. Hierin worden drie pijlers onderscheiden: Duurzaam & gezond, Fysiek-Ruimtelijk en Sociaal-Economisch. In juni zijn ambitieniveaus vastgesteld op 12 thema's. Ruimtelijke kwaliteit heeft daarbij het hoogste ambitieniveau gekregen (niveau 3). Dat uit zich in zones voor verschillende typen gebouwen ("wow op zichtlocaties, functioneel in het midden") en een groen en aantrekkelijk terrein. Het thema Energie kent niveau 2 met uitgelichte maatregelen als het positioneren van duurzame energie in en om het plangebied, bijvoorbeeld op bedrijfsdaken. Bedrijfspanen zijn zoveel mogelijk energieneutraal en gasloos. Tevens moet er ruimte worden geboden aan maakindustrie in de vorm van hogere milieucategorieën en ruime kavels. Tot slot zijn de vastgestelde uitvoeringsafspraken van het Regionaal Programma Werklocaties van toepassing.

Bovengenoemde kaders zijn waar mogelijk vertaald in het bestemmingsplan. Concreet betreft dit het bestemmen van grote aaneengesloten bedrijfsbestemmingen van meerdere hectares met een totale oppervlakte van ca. 25 hectare, waarbij waar mogelijk milieucategorie 4.1 is toegestaan. Ook zijn de belangrijkste te ontwikkelen groenstructuren als zodanig bestemd. Daarnaast wordt het bedrijventerrein grotendeels gasloos ontwikkeld (zie ook de kanttekening).

2.2. Het bestemmingsplan is nader onderbouwd door aanpassing van de toelichting

Naast genoemde aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen is ook de toelichting van het bestemmingsplan aangepast en uitgebreid. Zo is de uitkomst van aanvullende (en recent uitgevoerde) onderzoeken op het gebied van bodem en natuur toegevoegd. Daarnaast is het onderzoek naar stikstofdepositie geactualiseerd, omdat na tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe versie van het daarvoor gebruikte rekenprogramma AERIUS is uitgebracht waarin de meest actuele

inzichten over stikstofemissie en -depositie zijn verwerkt. Een overzicht van deze aanpassingen is opgenomen in bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

3.1. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De kosten die de gemeente maakt bij realisatie van het nieuwe bedrijventerrein worden met de opbrengsten uit de gronduitgifte goedgemaakt. Hierdoor kan vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro achterwege worden gelaten.

4.1. Met verankering in de Welstandsnota wordt de beeldkwaliteit beter geborgd

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Door dit document niet alleen bij te voegen bij het bestemmingsplan, maar ook onderdeel te maken van de welstandsnota, wordt het BKP naast een inspiratiedocument ook een formeel kader voor vergunningverlening voor bouwende partijen. Het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit wordt daarmee beter geborgd.

5.1. Met het aan de raad toebehorende budgetrecht worden door vaststelling van de kostenbegroting de voor de grondexploitatie benodigde kredieten gevoteerd

Daarmee worden de financiële kaders voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein vastgelegd en wordt het krediet beschikbaar gesteld voor de uitvoering van dit plan. In de bijlage 'Toelichting exploitatiebegroting H-O III (Het VIP)' worden de onderdelen van de kostenbegroting toegelicht.

5.2. De exploitatiebegroting laat een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan zien

De uitkomst van de exploitatieberekeningen laten, onder de huidige voorschriften, een klein voordelig resultaat zien waardoor sprake is van een tenminste sluitende exploitatie en daarmee aan de voorwaarde van het grondbeleid wordt voldaan. Zie hiervoor ook de bijlage 'Toelichting exploitatiebegroting H-O III (Het VIP)'.

6.1. Doordat de gemeenteraad de geheimhouding bekrachtigt, wordt de geheimhouding gewaarborgd.

Onderdeel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' is de daarvoor vast te stellen exploitatiebegroting om dat plan te kunnen ontwikkelen. Aan deze exploitatiebegroting liggen berekeningen ten grondslag. Om reden van financieel en economisch belang van de gemeente heeft het college op deze exploitatiebegroting geheimhouding opgelegd. De gemeenteraad wordt verzocht om de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen waardoor deze wordt gewaarborgd.

Kanttekeningen

a. Meerdere zienswijzen stellen de uitvoerbaarheid omtrent stikstofdepositie ter discussie

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient altijd te worden aangetoond dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot Hofskamp-Oost III bleek uit berekeningen dat dergelijke negatieve effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten bij het (grotendeels) in gebruik nemen van bedrijfskavels door bedrijven die niet (of slechts deels) elektrisch zijn. In beginsel was daarom nader onderzoek vereist naar het effect op Natura 2000-gebieden in de vorm van een zogenaamde 'Passende beoordeling'. Ook zou in dat geval een milieueffectrapportage moeten worden opgesteld.

Het nu voorliggende bestemmingsplan bevat echter een depositieplafond. In de planregels is opgenomen dat zich op het bedrijventerrein geen bedrijven mogen vestigen die stikstofemissie veroorzaken. Het wegverkeer vanaf en naar alle bedrijven wordt daarbij niet meegerekend. Uit berekeningen volgt dat er in die situatie nog ruimte is voor ca. 5 hectare waarop wel bedrijven met stikstofemissie kunnen worden gevestigd en significant

negatieve effecten op Natura 2000-gebieden daarbij op voorhand uit te sluiten zijn. De planregels bevatten daarom een afwijkingsbevoegdheid, waarbij het college van B&W door het verlenen van omgevingsvergunningen (via de reguliere procedure) deze 'stikstofruimte' flexibel kan inzetten binnen het plangebied. Van de bevoegdheid kan geen gebruik meer worden gemaakt op het moment dat het verlenen van een nieuwe vergunning leidt tot een totale stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar vanuit Hofskamp-Oost III op één of meerdere Natura 2000-gebieden. De genoemde 'stikstofruimte' van ca. 5 hectare is daarbij indicatief en kan variëren als gevolg van keuzes bij vergunningverlening en tussentijdse wijzigingen in het landelijk gebruikte rekenprogramma (AERIUS).

In meerdere zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan wordt kritiek geuit op voorgaande onderbouwing ten aanzien van stikstof en gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Partijen stellen dat bedrijven, ondanks het opgenomen stikstofdepositieplafond, hoe dan ook stikstof gaan uitstoten. Ook wordt gesteld dat niet (intern) gesaldeerd mag worden met de huidige beweiding en bemesting van de nu nog agrarische gronden binnen het plangebied. Partijen concluderen dat er daarom een milieueffectrapportage met passende beoordeling had moeten worden opgesteld.

De planregels stellen door het opgenomen depositieplafond echter voldoende zeker dat er geen toename van stikstofdepositie mag zijn op Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie. Voor de referentiesituatie mag daarbij rekening worden gehouden met het huidige agrarische gebruik van de gronden waarop het bedrijventerrein wordt ontwikkeld, omdat moet worden uitgegaan van de feitelijke en planologisch legale situatie. Ook is in de beantwoording gemotiveerd dat de ambitie voor een emissieloos/-arm terrein haalbaar wordt geacht gelet op het klimaatakkoord, de verwachte technische ontwikkelingen op het gebied van energietransitie (elektrificatie, waterstof, etc.), de berekening dat er ca. 5 hectare beschikbaar blijft voor bedrijven met stikstofemissie en het feit dat kleine bedrijven al vaak niet meer in aanmerking komen voor een gasaansluiting. Met adviesbureau Sweco wordt inmiddels gewerkt aan een nadere uitwerking van een emissiearm/-loos bedrijventerrein.

Kosten, baten, dekking

De exploitatiebegroting, zoals deze nu ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden ter verkrijging van het benodigde krediet, kent een te verwaarlozen (voordelig) resultaat. Daardoor is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Daarmee wordt tevens aan het vereiste van het grondbeleid voldaan. Omdat ook het kostenverhaal verzekerd is hoeft bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De uitvoering van het plan is daarmee voor rekening en risico van de gemeente.

Voor een financieel overzicht en een toelichting op de kosten van het plan wordt verwezen naar de bijlagen 'Toelichting exploitatiebegroting Hofskamp-Oost III (Het VIP)' en 'Kasstroomschema Exploitatiebegroting Hofskamp-Oost III (Het VIP)' (geheim en ter inzage bij de Griffie).

Uitvoering

Planning

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en gelegenheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Na vaststelling van de exploitatiebegroting wordt een grondcomplex geopend voor de financiële verantwoording van kosten en opbrengsten.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

Alle indieners van zienswijzen zijn geïnformeerd over de voorgestelde beantwoording van hun zienswijze en de behandeling door de gemeenteraad.

De vaststelling en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Oude IJsselstreek Vizier, in Aalten Vooruit, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

Indien ontwikkelingen tijdens de beroepstermijn daartoe aanleiding geven, wordt de raad daarover actief geïnformeerd.

De grondexploitatie van het bedrijventerrein wordt verantwoord middels P&C cyclus (waaronder de jaarrekening).

Bijlagen

1. Concept-raadsbesluit
2. Raadsbegeleidingsblad (inclusief link naar het vast te stellen digitale bestemmingsplan)
3. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld'
4. Beeldkwaliteitsplan 'Hofskamp-Oost III'
5. Toelichting exploitatiebegroting H-O III (Het VIP)
6. GEHEIM (ter inzage bij de griffie): Kasstroomschema Exploitatiebegroting Hofskamp-Oost III (Het VIP)

Burgemeester en wethouders,

Marijke Verstappen
Secretaris

Otwin van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld

- opmerkingen/toezeggingen.....
-