



Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer Z56661\Raad-00085/6:

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van dinsdag 17 november 2015;

gelet op de bespreking in de commissievergadering van donderdag 10 december 2015;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren zoals beschreven in de bij dit besluit behorende 'Responsnota zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan "Steenderen; herziening bedrijfsterrein Aviko" (nummer: NL.IMRO.1876.BP01046-ON01) ongewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het geldend bestemmingsplan "Steenderen Dorp" en het daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsplan voor de bouw van een vrieshuis van 35 meter hoogte, de gewijzigde terreininrichting en de landschappelijke inpassing, onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning – overeenkomstig de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.1 van de Regels in het ontwerp-bestemmingsplan – het volgende voorschrift wordt verbonden:
"De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – voorwaardelijke verplichting' in het ontwerp-bestemmingsplan "Steenderen; herziening bedrijfsterrein Aviko" (nr. NL.IMRO.1876.BP01046-ON01) mogen pas ten behoeve van de bedrijfsvoering (anders dan bouw- en terreininrichtingswerkzaamheden) in gebruik worden genomen indien/nadat:
 - a. de nieuwe infrastructuur tussen de Dr. A. Ariënsstraat en de L. Dolfingweg ten zuiden en oosten van het nieuwe bedrijfsterrein is aangelegd, deze notarieel aan de gemeente is overgedragen en als openbare weg ingebruikgenomen is en
 - b. de landschappelijke inpassing van dit bedrijfsterreingedeelte is gerealiseerd en daarna wordt beheerd overeenkomstig het beplantings- en beheerplan, zoals dit is opgenomen in bijlage 1 bij de Regels van het ontwerp-bestemmingsplan "Steenderen; herziening bedrijfsterrein Aviko" (nr. NL.IMRO.1876.BP01046-ON01)".

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 17 december 2015,

de griffier,



M. van der Leur

de voorzitter,



M. Besselink



Naam portefeuillehouder:	A.A.L.M. Spekschoor	Naam behandelend ambtenaar:	H.W. Annevelink
Vergaderdatum	17 december 2015	Telefoon behandelend ambtenaar:	(0575) 75 02 50
Registratie nr	Z56661\Raad-00085	E-mail behandelend ambtenaar:	h.annevelink@bronckhorst.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan "Steenderen; herziening bedrijfsterrein Aviko" en omgevingsvergunningprocedure nieuwbouw vrieshuis Aviko		

Voorstel

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren zoals beschreven in de bij dit besluit behorende 'Responsnota zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan "Steenderen; herziening bedrijfsterrein Aviko" (nummer: NL.IMRO.1876.BP01046-ON01) ongewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het geldend bestemmingsplan "Steenderen Dorp" en het daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsplan voor de bouw van een vrieshuis van 35 meter hoogte, de gewijzigde terreininrichting en de landschappelijke inpassing, onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning – overeenkomstig de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.1 van de Regels in het ontwerp-bestemmingsplan – het volgende voorschrift wordt verbonden:

"De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – voorwaardelijke verplichting' in het ontwerp-bestemmingsplan "Steenderen; herziening bedrijfsterrein Aviko" (nr. NL.IMRO.1876.BP01046-ON01) mogen pas ten behoeve van de bedrijfsvoering (anders dan bouw- en terreininrichtingswerkzaamheden) in gebruik worden genomen indien/nadat:

 - a. de nieuwe infrastructuur tussen de Dr. A. Ariënsstraat en de L. Dolfingweg ten zuiden en oosten van het nieuwe bedrijfsterrein is aangelegd, deze notarieel aan de gemeente is overgedragen en als openbare weg ingebruikgenomen is en
 - b. de landschappelijke inpassing van dit bedrijfsterreingedeelte is gerealiseerd en daarna wordt beheerd overeenkomstig het beplantings- en beheerplan, zoals dit is opgenomen in bijlage 1 bij de Regels van het ontwerp-bestemmingsplan "Steenderen; herziening bedrijfsterrein Aviko" (nr. NL.IMRO.1876.BP01046-ON01)".

Inleiding

Over de plannen van Aviko voor de bouw van een vrieshuis op haar uitbreidingslocatie Steenderdiek ten oosten van de Dr. A. Ariënsstraat in Steenderen en (de voortgang van) daarmee samenhangende procedures hebben wij u sinds maart 2014 meerdere keren via actieve informatie (zowel schriftelijk als tijdens afzonderlijke bijeenkomsten) op de hoogte gebracht. Zo ontving u onder meer informatie over:

- a. het collegebesluit van 18 maart 2014 tot principemedewerking aan het voeren van een planologische procedure voor een vrieshuis van 35 m¹ hoogte;
- b. de accordering door het college op 30 maart 2015 van het voorontwerp-bestemmingsplan en de terinzagelegging daarvan;
- c. het voorstel van 15 juni 2015 om een voorlopige verklaring van geen bedenkingen af te geven aan gedeputeerde staten van Gelderland voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het vrieshuis met afwijking van het geldend bestemmingsplan;
- d. het collegebesluit van 15 juni 2015 om met Aviko een samenwerkingsovereenkomst te sluiten voor de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het vrieshuis.

In de memo van 25 augustus 2015 maakten wij melding van de terinzagelegging van het definitieve ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning in de periode 27 augustus t/m 7 oktober 2015.

Om beide procedures voort te kunnen zetten is nu eerst een beslissing van de gemeenteraad noodzakelijk.

Ontwerp-bestemmingsplan

Tijdens de terinzagelegging zijn over het ontwerp-bestemmingsplan in totaal 36 zienswijzen ontvangen. Daarvan zijn er 2 – als zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning – gericht aan gedeputeerde staten van Gelderland (hierna: GS), maar die zijn mede te beschouwen als zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. Van de gelegenheid om tijdens een (individuele) hoorzitting een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijze hebben 4 indieners gebruik gemaakt.

De argumenten in de zienswijzen komen inhoudelijk nagenoeg overeen met die in eerdere inspraakreacties, maar die niet tot aanpassing van het plan hebben geleid. Wij adviseren u alle zienswijzen ongegrond te verklaren overeenkomstig de standpunten in de bij dit voorstel gevoegde 'Responsnota zienswijzen' en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Omdat er inmiddels een anterieure samenwerkingsovereenkomst tussen Aviko B.V. en de gemeente is gesloten, waarin het kostenverhaal ex artikel 6.12 Wro is afgedekt, adviseren wij u daarbij tevens om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Ontwerp-omgevingsvergunning

Voor de bouwlocatie is nu nog van kracht het bestemmingsplan 'Steenderen Dorp'. Het bouwplan in de vergunningaanvraag is in strijd met zowel de bouwhoogtebepalingen in dit bestemmingsplan als het daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsplan. Vergunningverlening is daarom alleen mogelijk met afwijking van het geldend bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Teneinde de gevraagde vergunning te kunnen verlenen is daarvoor een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist op basis van artikel 2.27 van de Wabo in combinatie met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De Omgevingsdienst Achterhoek (hierna: ODA) heeft namens GS, met gebruik van de door de gemeenteraad op 9 juli 2015 afgegeven voorlopige verklaring van geen bedenkingen (zie besluit nr. Z56661\Raad-00049), de ontwerp-omgevingsvergunning voor

inspraak ter inzage gelegd. GS hebben over dit ontwerp in totaal 16 zienswijzen ontvangen. Al deze zienswijzen hebben (mede) betrekking op het onderdeel "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" in die vergunning. De indieners van 14 zienswijzen hebben ook bij de gemeenteraad een zienswijze ingediend over het ontwerp-bestemmingsplan. De andere 2 deden dat niet, maar die zienswijzen moeten gelet op de inhoud mede worden beschouwd als een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan. De argumenten in de zienswijzen over de ruimtelijke aspecten komen overeen met die in de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan.

De ODA heeft op 3 november 2015 namens GS verzocht om de verklaring van geen bedenkingen definitief af te geven. Wij adviseren u dat onder voorwaarden te doen.

Interne/externe communicatie

Over het ontwerp-bestemmingsplan en de daarover ontvangen zienswijzen vond intern overleg plaats met de portefeuillehouder, de ambtelijk coördinator Aviko e.o. en medewerkers van de clusters Vergunningen (RO), Civiel, Wonen en Werken (Landschapsontwikkeling; Verkeer; EZ). Allen stemmen in met de inhoud van het bestemmingsplan. De financiële aspecten rond dit voorstel zijn teruggekoppeld met- en akkoord bevonden door de cluster Financiën en interne controle.

Extern overleg over het ontwerp-bestemmingsplan, de bijlagen en de ontvangen zienswijzen is ambtelijk in projectgroepverband gevoerd met Aviko en haar adviseurs. Ook bestuurlijk vond enkele keren overleg plaats tussen de portefeuillehouder en de directie van Aviko.

Daarnaast is bestuurlijk en ambtelijk overleg gevoerd met de provincie over het alternatief, zoals weergegeven in zienswijze 1.

In juni 2015 hebben wij u, als onderdeel van het verzoek van de ODA om afgifte van een verklaring van geen bedenkingen, al geïnformeerd over de dit voorjaar gevoerde inspraakprocedure en de ingewonnen adviezen over het voorontwerp-bestemmingsplan alsmede over ons standpunt daaromtrent.

Over het verzoek van de ODA, om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, is extern ambtelijk overleg gevoerd met de ODA en Aviko. Verder vond intern procedureel overleg plaats met de griffie.

Beoogd effect

Het creëren van een planologische basis voor (vergunningverlening voor) het door Aviko gewenste vrieshuis.

Argumenten

1.1 De argumenten in de zienswijzen zijn ongegrond

In de aan dit voorstel en besluit gekoppelde "Responsnota zienswijzen" staan uw standpunten en conclusies over de ontvangen zienswijzen vermeld. De belangrijkste zijn:

1.1.1 De negatieve effecten van een bouwhoogte van 35 m¹ en de grote bouwmassa wegen niet op tegen de negatieve effecten van lager bouwen, ondergronds bouwen of nieuwbouw elders

Voor een uitgebreide toelichting op dit standpunt zie het standpunt over de zienswijzen 1 (onderdeel f), 3, 4 (onderdeel a-2), 5 (onderdeel a-1) en 17 (onderdeel a-1).

1.1.2 De landschappelijke inpassing van het vrieshuis/het bedrijfsterrein is acceptabel en de aanleg ervan is voldoende gewaarborgd

Voor een uitgebreide toelichting op dit standpunt zie het antwoord op de zienswijzen 4 (onderdelen b-1 en b-2) en 21.

1.1.3 *De optredende zichthinder blijft voor de omgeving binnen aanvaardbare grenzen*
Voor een toelichting op dit standpunt zie het antwoord op zienswijze 1 (onderdeel d).

2.1 *Er zijn geen redenen om wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan aan te brengen*
Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen in het plan.

2.2 *De aanleg van infrastructurele voorzieningen en de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen wordt ook publiekrechtelijk verzekerd via een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsregels*

Uit jurisprudentie is gebleken dat het onvoldoende is om het treffen van ruimtelijk relevante inpassingsmaatregelen, zoals b.v. de aanleg van groenvoorzieningen, alleen in een overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente vast te leggen. Deze moeten ook publiekrechtelijk (b.v. in de vorm van een voorwaardelijke verplichting) in de bestemmingsregels worden geborgd.

2.3 *De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond*

Ten behoeve van de bouw van een nieuw warehouse heeft Aviko een business case en een investeringsbegroting opgesteld. Deze is ingediend bij Cosun, hierop is goedkeuring afgegeven en vervolgens is er vanuit Aviko / Cosun een "go" afgegeven. Voor nadere informatie omtrent de economische onderbouwing wordt gerefereerd aan de eerder vertrouwelijk verstrekte financieel economische onderbouwing door Aviko (oud) CEO M. van de Ven d.d. 18 februari 2014.

3.1 *Het kostenverhaal is anderszins geregeld*

De aanleg van infrastructurele voorzieningen, de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen alsmede het verhaal van kosten van de grondexploitatie ex artikel 6.12 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening zijn verzekerd middels de op 9 juli 2015 gesloten anterieure samenwerkingsovereenkomst tussen Aviko B.V. en de gemeente, zodat het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven

4.1 *De ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning toont aan dat de stedenbouwkundige-landschappelijke inpassing van het vrieshuis op acceptabele wijze mogelijk is*

Als ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking van het geldend bestemmingsplan heeft Aviko het ontwerp-bestemmingsplan "Steenderen; herziening bedrijfsterrein Aviko" aan de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegd. Gelet op (de argumentatie voor) besluitpunt 1 en 2 van dit voorstel luidt de conclusie dat de stedenbouwkundige-landschappelijke inpassing van dit vrieshuis op acceptabele wijze mogelijk is.

4.2 *De aanleg van infrastructurele voorzieningen, de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen alsmede het verhaal van kosten van de grondexploitatie ex artikel 6.12 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening wordt verzekerd door de gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen Aviko B.V. en de gemeente*

Aviko B.V. en de gemeente hebben op 9 juli 2015 een (anterieure) samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin onder meer de aanleg van infrastructurele voorzieningen, de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen alsmede het (verplichte) verhaal van kosten van de grondexploitatie ex artikel 6.12 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden gewaarborgd.

4.3 *De aanleg van infrastructurele voorzieningen en de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen wordt ook publiekrechtelijk verzekerd via vergunningvoorschriften*

Uit jurisprudentie is gebleken dat het onvoldoende is om het treffen van ruimtelijk relevante inpassingsmaatregelen, zoals b.v. de aanleg van groenvoorzieningen, alleen in een overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente vast te leggen. Deze moeten ook publiekrechtelijk (b.v. in de vorm van een voorwaardelijke verplichting) in de bestemmingsregels worden geborgd. Nu de regels in het ontwerp-bestemmingsplan "Steenderen; herziening bedrijfsterrein Aviko" nog niet van kracht zijn en de ODA op basis daarvan wel wil afwijken van het geldend bestemmingsplan, is het van belang die voorwaardelijke verplichting(en) te koppelen aan de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Dit betekent dat de ODA deze verplichtingen als voorschriften moet opnemen bij de omgevingsvergunning.

Kanttekeningen

1.1 *Er is (nog) geen ruimte in het provinciaal- en regionaal beleid voor uitbreiding van het bedrijfsterrein van Aviko*

Overeenkomstig het alternatief in zienswijze 1 (uitbreiding bedrijfsterrein in oostelijke richting i.c.m. lagere bouwhoogte) heeft de indiener zijn voorstel op 28 oktober 2015 toegelicht aan de provinciale statencommissie voor RO. In dezelfde zin hebben een aantal personen namens 127 burgers op 11 november een burgerinitiatief ingediend bij de gemeenteraad. De indieners refereren aan reacties van statenleden, die belangstelling toonden voor deze variant.

Zoals in oktober op vragen vanuit de gemeenteraad over Bedrijventerreinen is geantwoord, bereidt de stuurgroep West Achterhoek een economische visie voor en wordt jaarlijks het regionaal programma bedrijventerreinen (RPB) tegen het licht gehouden. In dat kader wordt gezien of en in welke mate het beleid zal worden bijgesteld om lokale- of regionale verschuiving van oppervlakte bedrijfsterrein mogelijk te maken. Aangezien de uitkomst van deze discussie nog volstrekt onduidelijk is, biedt dit voor de besluitvorming over het bestemmingsplan van Aviko geen soulaas.

Datzelfde geldt voor de stand van zaken rond een eventuele beleidsherziening bij de provincie. Ook daar bestaat geen duidelijkheid over eventuele aanpassingen. Er is geen aanleiding om hierop met de besluitvorming over het nu voorliggende plan van Aviko te wachten.

4.1 *Alleen ruimtelijke aspecten mogen een rol spelen bij de afweging van belangen voor afgifte van een verklaring van geen bedenkingen*

Op basis van het bepaalde in artikel 2.27 van de Wabo kan de verklaring slechts worden gegeven of geweigerd in het belang, dat in de betrokken wet of algemene maatregel van bestuur is gegeven. De verklaring wordt in dit geval gevraagd in verband met een voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan. Dat betekent dat alleen ruimtelijke belangen een rol mogen spelen in de afweging om de gevraagde verklaring wel of niet af te geven.

4.2 *Tegen het besluit om de verklaring van geen bedenkingen te verlenen staat geen rechtstreeks beroep open*

De verklaring wordt voor de mogelijkheden van beroep geacht onderdeel uit te maken van het besluit van de ODA namens GS van Gelderland op de aanvraag omgevingsvergunning.

Kosten, baten en dekking

De met deze ontwikkeling samenhangende gemeentelijke (voorbereidings)kosten worden verhaald op basis van de op 9 juli 2015 tussen Aviko B.V. en de gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst. De door Aviko te betalen exploitatiebijdrage bedraagt in totaal € 171.537 exclusief BTW en komt ten gunste van de begrotingspost 'Bestemmingsplannen voor derden_bijdrage kosten'. Dit bedrag is exclusief de vergoeding

door Aviko van eventueel later onherroepelijk toegewezen tegemoetkomingen in geleden planschade.

Uitvoering

1. Ingediende zienswijzen schriftelijk beantwoorden;
2. Raadsbesluit bekendmaken in de Staatscourant, het weekblad Contact en op de gemeentelijke website;
3. Het vastgestelde digitale bestemmingsplan gedurende 6 weken terinzageleggen voor beroep bij de Raad van State;
4. GS informeren over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen;
5. Aviko B.V. informeren.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Hengelo (Gld), 17 november 2015

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,	
de secretaris,	de burgemeester,
A.H. van Hout	M. Besselink

Bijlagen:

- Ontwerp-raadsbesluit
- Ontwerp-bestemmingsplan (digitaal in te zien via de volgende link:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1876.BP01046-ON01>)
- Zienswijzen (in te zien via de Ingekomen stukken voor oktober en november 2015 op Extranet)
- Responsnota zienswijzen (geanonimiseerd)
- Verslagen hoorzittingen d.d. 22 en 23 oktober 2015
- Verzoek ODA d.d. 3 november 2015 met bijlagen (in te zien via de ingekomen stukken voor november 2015 op Extranet)

