

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

J.A.E. Landwehr

Datum raadsvergadering

25-06-2020

Datum voorstel

19-05-2020

Onderwerp

Bedrijfsuitbreiding Larenstein

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Larenstein, 1e herziening' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijvenpark Larenstein, 1e herziening';
 2. voor het plangebied 'Bedrijvenpark Larenstein, 1e herziening' geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2017 in uw vergadering van 18 mei 2017 heeft uw raad ons bij motie gevraagd om vanuit een positieve grondhouding en voortvarend mee te werken aan de uitbreiding van een bedrijfsgebouw op het perceel C. de Haasweg 6 te Bilthoven. Op dit perceel is een vleesverwerkend bedrijf gevestigd. Tevens heeft u in deze motie uitgesproken dat het groen dat moet verdwijnen ten gevolge van deze uitbreiding bij voorkeur buiten het bedrijvenpark Larenstein moet worden gecompenseerd.

Voor het perceel C. de Haasweg 6 is de 'Beheersverordening De Bilt 2' (deelgebied 4) juncto het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Larenstein' (deelgebied 4) van toepassing. De uitbreiding van het bedrijf is voorzien in de bestemming 'Groenvoorzieningen'. Binnen deze bestemming is alleen het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden toegestaan. De uitbreiding van het bedrijfsgebouw op deze gronden is dan ook in strijd met de beheersverordening.

Ter uitvoering van uw motie hebben wij op 23 oktober 2018 besloten te starten met een partiële herziening van dit bestemmingsplan. Wij hebben u daarover geïnformeerd via het Mededelingenblad 2018/43 van 26 oktober 2018. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben met toepassing van de coördinatieprocedure tegelijkertijd ter inzage gelegen van 12 maart tot 23 april 2020.

In het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan worden drie aspecten gewijzigd ten opzichte van het huidige planologische regime:

- 1) In de eerste plaats wordt de uitbreiding van het bedrijfsgebouw op het perceel C. de Haasweg 6 te Bilthoven planologisch mogelijk gemaakt.
- 2) Daarnaast worden de gronden ten oosten van de entree van Bedrijvenpark Larenstein 'groen' bestemd, zoals eerder al is toegezegd aan omwonenden. Het meenemen van dit aspect in deze herziening betreft dus het formaliseren van een toezegging.
- 3) Op het perceel ten zuiden van C. de Haasweg 6, de zogenoemde boskavel A, wordt meer kantoorruimte toegestaan dan op grond van het huidige planologische regime mogelijk is. Omdat op deze kavel alleen lichtere bedrijfscategorieën zijn toegestaan in verband met de naastgelegen woningen wordt met een relatief groter aandeel kantoorbestemming de verkoopbaarheid van de kavel verbeterd.

De initiatiefnemer heeft het ontwerpbestemmingsplan laten opstellen dat door ons is beoordeeld. In het kader van kostenverhaal is met de initiatiefnemer op 10 maart 2020 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. In de exploitatieovereenkomst zijn zowel de verkoop als het kostenverhaal als de vervolgprocedure vastgelegd.

Ter uitvoering van het tweede deel van uw motie, is betreffende de groencompensatie in de overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd dat hij €150.000 bijdraagt ter compensatie van de te kappen bomen. Deze financiële compensatie vindt alleen plaats indien het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. De compensatiebijdrage wordt dan gestort in de bestemmingsreserve 'Landschap' en besteed aan groencompensatie buiten Larenstein. Wij hebben reeds een quickscan gedaan naar locaties waar groencompensatie plaats kan vinden. Van een verdere voorinvestering zien wij nog af omdat de groencompensatie samenhangt met het al dan niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en om onze onderhandelingspositie in geval van grondaankoop niet te verslechteren.

Participatie

In de aanloop naar de terinzagelegging, zijn voor het initiatief op 30 oktober 2017 en op 19 juni 2019 informatiebijeenkomsten gehouden. Ook is, zowel door initiatiefnemer als door de gemeente, tussentijds gesproken met diverse belangenverenigingen, ondernemers en omwonenden.

Op 25 maart 2020 was een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden over de ontwerpbesluiten. Deze bijeenkomst kon niet doorgaan in verband met de COVID 19 maatregelen. Wij hebben in plaats daarvan aan 465 omwonenden en ook aan belanghebbenden (natuur-belangenverenigingen) een uitnodigingsbrief verstuurd om deel te nemen aan digitale participatiesessies online. In totaal vijf personen hebben deelgenomen aan twee digitale sessies. Ook heeft een vijftal personen de projectleider gemaild en/of gebeld met vragen.

Omwonenden hebben, in verband met het niet kunnen houden van een informatieavond en omdat zij onderling niet fysiek konden samenkomen voor afstemming, ons verzocht de inzagetermijn op te schorten. Het staat ons echter niet vrij om de termijn voor het indienen van een zienswijze te verlengen. Dit is, volgens vaste jurisprudentie, in strijd met artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) waarin expliciet is bepaald dat de termijn zes weken bedraagt.

Ondanks deze buitengewoon lastige tijd en situatie hebben wij aldus nadrukkelijk veel aandacht besteed aan de participatie.

Beoogd effect

- Het creëren van een juridisch en planologisch kader voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw op het perceel C. de Haasweg 6 te Bilthoven;
- Het formaliseren van een eerdere toezegging aan bewoners teneinde een belofte na te komen;
- Het toestaan van een relatief groter aandeel kantoorbestemming op boskavel A teneinde deze kavel te kunnen verkopen.

Argumenten

1.1 Een partiële wijziging van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling.

Om de uitbreiding van het bedrijfsgebouw te kunnen realiseren moet in het bestemmingsplan hiervoor de mogelijkheid worden gecreëerd. Dit vindt plaats door middel van het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast worden, ten opzichte van het huidige planologische regime, nog een tweetal aspecten gewijzigd. Deze hebben wij vermeld onder de Inleiding van dit voorstel.

1.2 Met de voorgestelde besluiten geven wij uitvoering aan uw motie van 18 mei 2017.

Met het ter vaststelling voorliggend bestemmingsplan hebben wij uitvoering gegeven aan deze motie. Tevens heeft uw raad gevraagd het groen bij voorkeur buiten Larenstein te compenseren. Hierin is voorzien doordat met de initiatiefnemer is afgesproken dat hij €150.000 bijdraagt aan groencompensatie zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

1.3 De medewerking aan de uitbreiding van het bedrijfsgebouw is inpasbaar in vast gemeentelijk beleid.

- In 2003 heeft uw raad besloten het voormalig MOB terrein om te zetten in een bedrijvenpark met hoofdbestemming Bedrijfsdoeleinden. Voorliggend voorstel betreft de uitbreiding van een bedrijfspand op een bedrijventerrein en past daarmee bij de hoofdbestemming van het gebied Larenstein.
- De betreffende ondernemer moet nu echt uitbreiden om mee te kunnen in de internationale concurrentiestrijd.
- Samen met de ondernemer hebben wij uitgebreid maar vergeefs gezocht naar geschikte alternatieven in onze gemeentet en op Larenstein. Belangrijkste reden dat dit niet is gelukt is het bouwkundige eisenpakket waaraan moet worden voldaan om een routing binnen het bedrijf te kunnen maken die voldoet aan de eisen voor voedselveiligheid. Dat maakt veel locaties ongeschikt.
- Omdat ieder bedrijf in de foodsector zijn eigen unieke routing heeft, komt bij vertrek van dit bedrijf het bedrijfsgebouw leeg te staan en is het niet of nauwelijks verkoopbaar.
- De verkoop van de grond waarop de uitbreiding is voorzien levert inkomsten op voor de gemeente.

1.4 De ingebrachte zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De ingebrachte zienswijzen kunnen worden beantwoord zoals wij hebben voorgesteld in de 'Zienswijzennota Bedrijvenpark Larenstein, 1e herziening' die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel. De zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven om ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele wijzigingen door te voeren. Voor een uitvoerige beschrijving van de zienswijzen, hun beantwoording en de aanpassingen verwijzen wij u naar de zienswijzennota. Wij hebben de in de zienswijzennota vermelde aanpassingen verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

1.5 De gemeente heeft ten opzichte van de initiatiefnemer een inspanningsverplichting.

In de met de initiatiefnemer gesloten anterieure exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om de planologische procedure tot een positief einde te brengen.

2.1 Het verhaal van kosten in verband met exploitatie van in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van het exploitatieplan is het verhalen van kosten op de grondeigenaar, verevening en het stellen van locatie-eisen. Uw raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen. In kwestie is onze gemeente eigenaar van de ontwikkellocatie en hebben wij de plankosten verdisconteerd in de exploitatieovereenkomst.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Kanttekening: Voor de bedrijfsuitbreiding is het kappen van bomen nodig.

Zoals ook in de paragraaf 'Cultuurhistorie' van het bestemmingsplan is vermeld, maakt een gedeelte van de te kappen bosstrook, te weten zeven eiken, onderdeel uit van het zogeheten

Eikenlaantje. Het Eikenlaantje heeft de status 'hooggewaardeerd' op Cultuurhistorische Waardenkaart.

Daarnaast is de bosstrook (in totaal 56 bomen) onderdeel van het groene casco van Bedrijvenpark Larenstein, een gebied rijk aan flora en fauna. Het gebied dient onder andere als foerageerplek voor vleermuizen en dassen. In de verschillende ecologische onderzoeken is dit aspect uitgebreid onderzocht en is geconcludeerd dat de beoogde bedrijfsuitbreiding de ecologie niet navenant verstoort.

1.2 Kanttekening: Bij omwonenden en belangenverenigingen bestaat weerstand tegen dit project.

Vanaf de eerste gesprekken met belanghebbenden over het Bedrijvenpark Larenstein in 2003 bestaan bezwaren van omwonenden en belangenverenigingen tegen de komst van het bedrijvenpark. Ook tegen de uitbreidingsplannen die nu voorliggen is weerstand en vooral tegen het kappen van de bomen. Daarnaast wordt de toename van verkeer genoemd als risico. De Ondernemersvereniging Vereniging Bedrijvenpark Larenstein steunt de bedrijfsuitbreiding.

1.3 Alternatief: Afzien van vaststelling van het bestemmingsplan.

In het geval uw raad besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen, blijft het huidige planologische regime van kracht en kan de beoogde ontwikkeling geen gestalte krijgen. Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten.

Aanpak/Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, wordt het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Larenstein, 1e herziening' vastgesteld.

Wij zullen vervolgens besluiten over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Aansluitend zullen wij, in het kader van de coördinatieregeling, het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning opnieuw zes weken gelijktijdig ter inzage leggen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging staat tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in één keer beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel en de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze (digitaal) in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte.

Van uw vaststellingsbesluit, de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid vindt publicatie plaats in het Gemeentenieuws en de Staatscourant.

Wij zullen de indieners van zienswijzen persoonlijk berichten over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure binnen de coördinatieregeling. Ook zullen wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen en risico's

De verkoopprijs die wij met de initiatiefnemer overeen zijn gekomen vormt een positief resultaat ten opzichte van de begroting en komt ten bate van de grondexploitatie Larenstein.

Daarnaast betaalt de initiatiefnemer de gemeente €150.000 ter compensatie van de te kappen bomen. Dit bedrag komt ten bate van de Bestemmingsreserve Landschap.

De kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning brengen wij overeenkomstig het bepaalde in de legesverordening in rekening bij de initiatiefnemer.

Het bestemmingsplan is in opdracht van initiatiefnemer opgesteld. Het kostenverhaal hiervoor is via de exploitatieovereenkomst verzekerd.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,

1. Bestemmingsplan Bedrijvenpark Larenstein, 1e herziening;
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijvenpark Larenstein, 1e herziening.

Stukken ter inzage

Geen.

Geheime stukken ter inzage (conform art.25 Gemeentewet)

Geen.

Contactambtenaar:

mevrouw H. Bleumink, H.Bleumink@DeBilt.NL

de secretaris,

de burgemeester,

R. van Netten

mr. S.C.C.M. Potters

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19-05-2020, met het onderwerp
Bedrijfsuitbreiding Larenstein;

- overwegende dat**
- een partiële wijziging van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling;
 - met het voorstel van burgemeester en wethouders uitvoering is gegeven aan de raadsmotie van 18 mei 2017;
 - in een zorgvuldige belangenafweging de argumenten voor medewerking aan de uitbreiding van het bedrijfsgebouw prevaleren boven de argumenten tegen medewerking;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 12 maart 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat daaraan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan binnen de gestelde termijn twaalf zienswijzen zijn ingebracht die, op een tweetal zienswijzen na, alle ontvankelijk kunnen worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijvenpark Larenstein, 1e herziening' - aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen dan wel kunnen worden weerlegd;
 - het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van de in het plan begrepen gronden op andere wijze is verzekerd zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Coördinatieverordening gemeente De Bilt 2017;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Larenstein, 1e herziening' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijvenpark Larenstein, 1e herziening';
 2. voor het plangebied 'Bedrijvenpark Larenstein, 1e herziening' geen exploitatieplan vast te stellen.

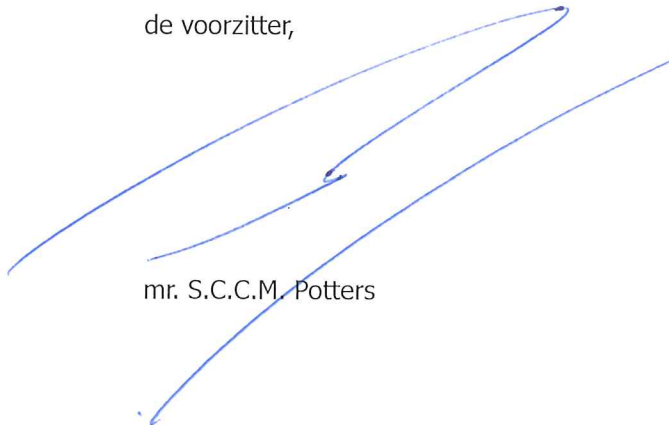
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25-06-2020 (in uitloop raadsvergadering 30-06-2020),

de raad voornoemd,
de griffier,



drs. T.B.W.M. van der Torre

de voorzitter,



mr. S.C.C.M. Potters

