

NOTITIE intern

Aan	Het college van burgemeester en wethouders
Van	M. Broekhuis/J.A. Meijerink
Datum	2 december 2021
Kenmerk	
Onderwerp	Vooroverlegreacties concept-ontwerpbestemmingsplan DC JYSK
Kopie aan	

Een concept bestemmingsplan voor de realisatie een grootschalig distributiecentrum voor JYSK is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening gemaald naar de volgende instanties:

Rijkswaterstaat
 Provincie Flevoland
 Waterschap Zuiderzeeland
 GGD Flevoland
 Veiligheidsregio Flevoland
 Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek
 Gasunie
 Brandweer Flevoland
 Tennet
 Vitens
 Gemeente Almere
 Gemeente Zeewolde
 Gemeente Dronten
 Gemeente Urk

Gemeente Zeewolde, gemeente Almere, Gasunie, Tennet, en brandweer Flevoland hebben aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan.

Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek, Waterschap Zuiderzeeland en provincie Flevoland hebben opmerkingen gemaakt. Hieronder wordt ingegaan op deze opmerkingen:

Provincie Flevoland

1. RO Algemeen: het begrip 'havengebonden bedrijf' is in de regels niet nader gedefinieerd.

Reactie gemeente:

In artikel 1 is het begrip wel degelijk nader gedefinieerd. De volgende definitie is opgenomen: een bedrijf dat voor de aan- en /afvoer van goederen mede afhankelijk is van het vervoer over water. Deze begripsbepaling is overgenomen uit het onherroepelijke bestemmingsplan 'Lelystad Flevokust binnendijks' dat vigerend is voor het bestaande bedrijventerrein op Flevokust Haven.

2. In de vooroverlegreactie worden opmerkingen gemaakt over het ecologisch onderzoek in relatie tot routes van vleermuizen en onderzoek naar marterachtigen en

moet bij werkzaamheden rekening worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van ringslang en vleermuizen. Er zou een strook van 10 meter langs de zuidelijke en noordelijke groenstrook vrijgehouden moeten worden van aanlegwerkzaamheden in verband met mogelijke verstoring van routes van vleermuizen.

Reactie gemeente:

Conform de geldende regels is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Bij de verdere planuitvoering zal rekening worden gehouden met de geldende regelgeving op het gebied van flora en fauna. En zal waar nodig overleg worden gevoerd hierover.

3. Uit het bestemmingsplan maken wij op dat de groenstroken in het plangebied zijn verwijderd. Daardoor zou volgens het bestemmingsplan het onderzoek naar marterachtigen niet meer hoeven plaats te vinden. Dit is in wezen een omgekeerde benadering en het gaat mogelijk om een overtreding van de Wet natuurbescherming. Wij hebben de Omgevingsdienst op de hoogte gesteld van deze constatering.

Reactie gemeente:

Ten tijde van het uitgevoerde verkennend natuuronderzoek waren in het plangebied twee groenstroken aanwezig. In verband met de aanwezigheid van geschikte habitat (kleinschalig landschap en voldoende beschutting) waren de aanwezigheid van de boommarter, bunzing en steenmarter op voorhand niet uit te sluiten in die groenstroken, hoewel daarbij geen aanwijzingen zijn gevonden voor de daadwerkelijke aanwezigheid van deze soorten. Inmiddels zijn de groenstroken niet meer in het plangebied aanwezig en is daarmee de kans op een geschikt habitat niet meer aanwezig. Het risico op de aanwezigheid van de boommarter, bunzing en steenmarter is daarmee niet aannemelijk. De groenstroken zijn eerst verwijderd na schouw door een ter zake bevoegd en gecertificeerd medewerker.



Plangebied (rode omkadering) met te verwijderen groenstroken (rode pijl) en te behouden groenstroken (groene pijl).

4. Verkeersaspecten. In de vooroverlegreactie worden enkele punten aangehaald ten aanzien van de aansluitingen en de verkeersafwikkeling voor Flevokust. Deze opmerkingen gaan echter verder dan het plan voor DC Jysk. Ten aanzien van het plan voor Jysk wordt nog de vraag gesteld waarom de tijdelijke ontsluiting later niet in definitief wordt omgezet. Volgens de provincie is dit een betere oplossing.

Reactie gemeente:

De aangehaalde verkeersaspecten gaan niet alleen over het plan van Jysk maar meer over de toekomstige invulling van het hele gebied. Dit is ook voor de gemeente uiteraard een belangrijk punt van aandacht. Voor wat betreft Jysk er geen reden om aan te nemen dat hiervoor thans een belemmering bestaat.

Ten aanzien van de gekozen ontsluiting is nog geen definitief uitsluitsel te geven. Of de tijdelijke ontsluiting t.z.t. kan worden omgezet in een definitieve hangt nog af van mogelijk te doorlopen vergunningstrajecten.

5. Landschap. In de vooroverlegreactie de bouwhoogte als punt van zorg genoemd, en dan vooral bezien vanuit de totale impact van de invulling van het bedrijventerrein Flevokust. De provincie wijst vooral op het belang van het behoud van de kwaliteit van het aanzicht van Lelystad vanaf het water en het behoud van de herkenbaarheid van de dijken. Gewezen wordt op mogelijke precedentwerking en een toename van de landschappelijke impact als voor meer bedrijven een grotere bouwhoogte moet worden toegestaan.

Reactie gemeente:

Het (concept-)ontwerpbestemmingsplan voor DC Jysk maakt regulier – conform het ‘moederplan’ Lelystad Flevokust binnendijs – een bouwhoogte voor gebouwen mogelijk van maximaal 40,00 meter. Middels een binnenplanse afwijking kan voor een deel van de gebouwen met een omgevingsvergunning gemotiveerd worden afgeweken tot een maximale hoogte van 46,00 meter. Voor Jysk is dit nodig voor de realisatie van de high bases die onderdeel uitmaken van het distributiecentrum. Het is evident dat dit een behoorlijke impact zal hebben op het aanzicht vanuit de omgeving. Voor het betreffende gebied is evenwel al langer voorzien dat hier de ontwikkeling van een grootschalig bedrijventerrein zal plaatsvinden, waarbij het buitendijkse havengebied in uitvoering en beheer is bij de provincie en het aansluitende binnendijkse gebied in uitvoering en beheer van de gemeente.

Er is voor de totale danwel verdere invulling van het gebied een beeldregieplan in de maak, waarbij uiteraard ook de bouwhoogte een issue is. Voor het plan van Jysk zoals dat nu is voorgelegd, wordt geoordeeld dat dit in de huidige context landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is, rekening houdend met alle aspecten die hierbij een rol spelen.

Algemene aanvullende reactie van provincie:

Over de vooroverlegreactie van de provincie heeft telefonisch overleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie. De provincie heeft daarna in een aanvullende reactie (per e-mail d.d. 30-11-2021) laten weten dat zij het plan voor DC Jysk ondersteunen en de procedure kan worden vervolgd. Bij de verdere planontwikkeling zal er nog aandacht moeten zijn voor een aantal aspecten.

Wel geeft de provincie aan graag in overleg te willen met de gemeente over de verdere integrale invulling van het bedrijventerrein Flevokust.

Reactie gemeente:

Uit de aanvullende reactie blijkt duidelijk dat ook de provincie Jysk ziet als welkome aanvulling van het bedrijventerrein Flevokust, blijkens onder meer de vermelding dat zij ten volle staat achter de wijze waarop met dit plan invulling wordt gegeven aan Flevokust.

Ten aanzien van de oproep tot overleg merken wij op dat ook wij het als gemeente van groot belang achten om onderling overleg te voeren over de verdere invulling van het bedrijventerrein Flevokust. Dit is ambtelijk ook al eerder toegezegd.

Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV)

De omgevingsdienst adviseert:

1. "Het door u vastgestelde zonebeheersplan industrieterrein Flevokust alsmede het bedrijf Liander te betrekken in het akoestisch onderzoek en het conceptontwerp bestemmingsplan, het akoestisch onderzoek en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
2. Bij doorgang van het concept-ontwerpbestemmingsplan het zonebeheersplan aan te passen;
3. Bij doorgang van het concept ontwerp bestemmingsplan een hogere waardenprocedure voor de woning aan Visvijverweg 57 te doorlopen dan wel bij het akoestisch onderzoek en het bestemmingsplan uit te gaan van een lagere categorie bedrijven met een lagere geluidemissie en het akoestisch onderzoek hierop aan te passen;
4. Rekening te houden met een precedentwerking waardoor door meerdere bedrijven beslag gelegd gaat worden op de landbouwgrond en daarmee de geluidruimte."

Reactie gemeente:

De gemeente Lelystad heeft gekozen voor de volgende oplossing voor wat betreft de akoestische inpassing van het distributiecentrum van Jysk:

Momenteel is er in het gebied Flevokust een deel "gezoneerd industrieterrein" en een deel met de functie "akkerland". Het kavel voor de vestiging van Jysk zou grotendeels op het gebied akkerland vallen en voor een klein deel op het industrieterrein. Dat kleine deel is in 2015 in het zonebeheersplan bestempeld als "Binnendijkse haven". Zie figuur 1.



Figuur 1, oude voorstel inpassing van Jysk

Door nu te kiezen voor het deels terugtrekken van de grens van het industrieterrein (het industriegebied “Binnendijkse haven” wordt iets kleiner) zal Jysk geheel buiten het gezoneerde industrieterrein vallen, zie figuur 2.

Daarmee vervalt de formele toetsing aan het geluidszonemodel. Wel zal de vestiging van het bedrijf moeten voldoen aan de gebruikelijke Activiteitenbesluit eisen voor geluid.



Figuur 2, nieuwe voorstel inpassing van Jysk.

De invloed van het geluid van Jysk op de omgeving zal gering zijn, uit de akoestische modellen blijkt al dat de bijdrage op de zonegrens maximaal 40 dB(A) etmaalwaarde zal bedragen.

De gekozen oplossing voor Jysk is inmiddels ook voorgelegd aan de Omgevingsdienst. Daaruit blijkt ook dat deze oplossing aanvaardbaar is. Wel zal voor de verdere invulling van het bedrijventerrein Flevokust nader overleg moeten plaatsvinden.

Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap heeft de volgende opmerkingen op de waterparagraaf in de toelichting van het concept bestemmingsplan:

Algemeen

- Conclusie aanvullen met een korte samenvatting van Waterveiligheid en Schoon water. De conclusie gaat nu alleen over het onderdeel wateroverlast van beleidsthema Voldoende water.

Waterveiligheid

- In 4.4.2 relevant streefbeeld, uitgangspunten en randvoorwaarden opnemen van onderdeel 'primaire waterkering op orde': Zie tekst bij punt 1 van de bijlage.
- Tekst onder Versterking IJsselmeerdijk (HWBP) vervangen door tekst bij punt 2 van de bijlage.

Voldoende water

Wateroverlast/compensatie:

- In 4.4.3 de uitgangspunten van onderdeel 'wateroverlast' opnemen. Zie punt 3 van de bijlage.
- Op pagina 43: de juiste nummering van de figuren toevoegen (figuren 3.1 en 3.2 staan niet in de waterparagraaf).
- De cijfers in tabellen 6 en 7 in overeenstemming brengen met die in de bijlage Watertoets.
- Zie de opmerking bij Bijlage Watertoets voor inhoudelijke correctie van enkele cijfers.
- Aanvullen met een korte tekstuele beschrijving van de invulling van de compensatieopgave. De vorige tekst hierover is geheel geschrapt, maar heeft slechts een aanpassing.

Schoon water

- Streefbeeld 'goed omgaan met afvalwater'. Zie punt 4 van de bijlage.
- Aanvullen met de lozingsroute en behandeling van vervuild hemelwater dat op de parkeerplaatsen valt. Het aantal parkeerplaatsen hierbij (globaal) kwantificeren. Vanaf 50 parkeerplaatsen wordt het hiervan afstromende hemelwater op grond van ons beleid aangemerkt als vervuild. Dit water zal vóór - directe of indirecte – lozing een zuiveringsvoorziening moeten passeren.

Bijlage Watertoets

- De cijfers in tabel 3.2 aanpassen/aanvullen op/met de punten genoemd bij punt 5 van de bijlage.
- Bij 3.5 wordt aangegeven dat de watergangen een waterdiepte van 1 m krijgen. Tijdens de workshop op 19 november hebben wij aangegeven : in nieuw open water zullen in het kader van ecologie ook enkele diepere delen van 1,20 tot 1,50 m waterdiepte aangelegd moeten worden. Zie ons Waterkader voor meer informatie.
- Er wordt gesproken over een watergang tussen de gebouwdelen. In de waterparagraaf wordt echter gesproken over een wateropvangconstructie ter plaatse. Graag in beide documenten overeenkomstige aanduiding gebruiken voor dit deel van de compensatie. Als een watergang is beoogd: geldt hiervoor ook de tekst in de volgende alinea: ontwerp op waterpeil - 6,20 m

Reactie gemeente:

Alle opmerkingen worden/zijn verwerkt in de toelichting.

Team WABO en Bestemmingsplannen