



Raadsvoorstel

Zaaknummer L250447
Datum raadsvergadering 1 oktober 2020
Portefeuillehouder P.J. Kiel

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Pon Campus

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. mee te werken aan een kader voor uitbreiding van bebouwing voor de bedrijfsactiviteiten van Pon Logistics B.V.;
2. de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan Pon Campus geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Pon Campus ongewijzigd vast te stellen onder het nummer NL.IMRO.0327.243-0401.

Aanleiding

Pon heeft de gemeente gevraagd het bestemmingsplan te wijzigen voor flexibelere regels op de Pon Campus ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en de (uitbreiding van) bebouwing. Het college heeft dit verzoek beoordeeld en hiervoor een bestemmingsplan voorbereid en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan Pon Campus heeft naar aanleiding van de procedure zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingediend namens in totaal 8 omwonenden.

Doel / Effect

Ruimte en flexibiliteit voor de onderneming, behoud werkgelegenheid en bescherming tegen overlast voor omwonenden

Argumenten

1.1 Het geeft Pon meer flexibiliteit om te anticiperen op de markt en de toekomst.

De (markt voor) mobiliteit ondergaat grote veranderingen. Het gaat om onder meer de elektrificering van het wagenpark en nieuwe concepten voor het delen van auto's, de fiets en tussenmodaliteiten. Dit vraagt om veranderingen in bedrijfsvoering op het terrein. Verder heeft Pon het afgelopen decennium een aantal bedrijfsactiviteiten die elders in het land werden uitgeoefend naar Leusden verplaatst, bedrijfsactiviteiten beëindigd en weer nieuwe opgestart. De continue wijziging in bedrijfsactiviteiten en het inspelen op kansen in de markt zijn karakteristiek voor Pon. Vernieuwing van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat Pon gemakkelijker en sneller veranderingen op het terrein kan bewerkstelligen. Op dit moment moet op basis van de huidige beheersverordening voor een verandering in bebouwing of gebruik al snel worden afgeweken van het bestemmingsplan. Daar horen vaak uitgebreide tijdrovende procedures bij. Met een vernieuwd bestemmingsplan kan Pon sneller veranderen.

1.2 Het draagt bij aan het behoud van werkgelegenheid in Leusden



Een flexibeler bestemmingsplan voor Pon draagt bij aan betere voorwaarden om op deze locatie bedrijfsactiviteiten te ontplooiën en te behouden. Pon is al tientallen jaren een grote werkgever die voor vele banen zorgt in de regio.

1.3 Pon heeft ter voorbereiding van het bestemmingsplan een dialoog gevoerd met de directe omgeving en reacties hieruit meegenomen in de overwegingen bij het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is op 18 oktober 2018 door Pon, in overleg met de gemeente Leusden, een informatiebijeenkomst georganiseerd. Hiervoor zijn omwonenden van de Pon Campus uitgenodigd. Via nieuwsbrieven en de website heeft Pon een aantal berichten over de informatiebijeenkomst en het bestemmingsplan gepubliceerd. Op basis van reacties uit de dialoog met omwonenden heeft Pon ook besluiten genomen, zoals het niet bouwen nabij woningen van de Hamersveldseweg 128 en in een deel van de parkstrook langs de Zuiderinslag.

1.4 De belangen van omwonenden worden hiermee duidelijker en transparant beschermd

Pon kan op basis van dit ontwerp bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten vestigen op het hele terrein. Voor omwonenden is het transparant waar Pon mag uitbreiden en waar niet. Er ligt een duidelijk principe onder de vestigingsmogelijkheid: Een bedrijfsactiviteit moet op gepaste afstand van omwonenden komen. Hiervoor zijn er richtlijnen vanuit de Vereniging van Nederlandse Gemeenten die worden aangehouden. De gebieden waar Pon milieubelastende bedrijfsactiviteiten mag vestigen zijn gekoppeld aan deze richtafstanden. Zo kan een zware bedrijfsactiviteit alsnog niet dichtbij omwonenden worden gevestigd. Lichtere bedrijfsactiviteiten mogen wel weer dichtbij woningen worden gevestigd, omdat deze dus kleinere richtafstanden kennen. Op deze manier wordt flexibiliteit in het bestemmingsplan gebracht, maar wordt de leefkwaliteit van de directe omgeving wel geborgd. Door op voorhand kaders te stellen in plaats van bij elke ontwikkeling een bestemmingsplantraject te doorlopen past dit bestemmingsplan bij de bedoeling van de omgevingswet: duidelijkheid vooraf, snellere besluitvorming en integrale benadering van de leefomgeving.

2.1 De nota zienswijzen is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er twee zienswijzen ingediend namens 8 omwonenden. Hierin worden met name zorgen geuit met betrekking tot de toenemende geluidsoverlast en afname van de verkeersveiligheid door de toegenomen verkeersbewegingen. In de nota zienswijzen worden de zienswijzen weergegeven en beantwoord. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een overeenkomst.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de financiële bijdrage voor de ontwikkeling verzekerd is. Het vaststellen van een exploitatieplan is daardoor niet meer vereist.

4.1 de publiekrechtelijke kaders voor het gebruik en bebouwing van het Pon terrein zijn weer duidelijk voor alle partijen.

De praktijk is nu dat bij elke uitbreiding en veel veranderingen die Pon zou willen uitvoeren ze moeten afwijken van het bestemmingsplan. Dit gaat gepaard met een lange procedure. Daarnaast is er vooraf niet duidelijk beschreven wanneer nu wel of niet mag



worden afgeweken van het bestemmingsplan. Met het voorliggende bestemmingsplan Pon Campus is er vooraf helderheid over de regels voor het gebruik en de bebouwing die op het Pon terrein is toegestaan. Ook bij eventuele uitbreiding.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

1.1 Meer flexibiliteit voor bouwen gaat ten koste van het straatbeeld in de directe omgeving.

In het bestemmingsplan Pon Campus wordt op het hele terrein bebouwing mogelijk gemaakt. Dit is echter wel gekoppeld aan een limiet. Door de flexibele bouwregels kan Pon de bebouwingoppervlakte op het terrein tot 8,8% vergroten. Dit wordt geregeld door op het terrein geen grotere bebouwingspercentage dan 20% toe te staan. Hierdoor blijft de bebouwingsdichtheid beperkt. Bebouwing langs de Zuiderinslag moet kwalitatief worden uitgevoerd in een parkstrook conform de visie van Pon. Dit wordt ook geborgd in de welstandsnota voor wat betreft de uitstraling van bebouwing aan de representatieve zijde van het terrein. Dichtbij de Klokhoeck is een hoog bebouwingspercentage van 70% opgenomen. Dit is in aansluiting op dat bedrijventerrein. Verder is op cruciale plekken bebouwing uitgesloten. Dit is langs de Hamersveldseweg, waar een groen bestemming is opgenomen ter bestendiging van de kwalitatieve uitstraling van het agrarische bebouwingslint. Ook dichtbij de woningen nabij Hamersveldseweg 128 is bebouwing uitgesloten.

Risico's

Indieneren van zienswijzen kunnen in beroep gaan tegen dit besluit. Dit kan leiden tot een langere bestemmingsplanprocedure.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Het raadsbesluit staat zes weken open voor beroep. Als het bestemmingsplan daarna in werking treedt, kan de initiatiefnemer op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor bouwen aanvragen.

Bijlagen

- Toelichting en regels ontwerpbestemmingsplan Pon Campus
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Pon Campus
- Bijlagen bij toelichting ontwerpbestemmingsplan Pon Campus
- Bijlagen bij regels ontwerpbestemmingsplan Pon Campus
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Pon Campus

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

W.R. Vos
locoburgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 11 augustus 2020, nummer: L250447

b e s l u i t:

1. mee te werken aan een kader voor uitbreiding van bebouwing voor de bedrijfsactiviteiten van Pon Logistics B.V.;
2. de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan Pon Campus geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Pon Campus ongewijzigd vast te stellen onder het nummer NL.IMRO.0327.243-0401.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 1 oktober 2020

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter