

1. Aanleiding

Inleiding

Begin mei 2022 heeft Cloetta aangegeven dat ze een nieuwe duurzame fabriek willen bouwen. De bestaande locaties in Turnhout en in Roosendaal worden daarbij verlaten. Het is onmogelijk om de locatie aan de Spoorstraat te verduurzamen op een wijze die tegemoet komt aan de toekomstvisie van Cloetta, daarom is nieuwbouw noodzakelijk.

Cloetta is al ruim 90 jaar gevestigd in onze stad en investeert dus ook al ruim 90 jaar in zijn medewerkers, waarvan een groot deel ook in Roosendaal woont. Cloetta investeert ook in (sociaal) maatschappelijke doelen en is daarom een onderneming die niet alleen betrokken is bij zijn medewerkers maar ook bij Roosendaal. Als voorbeeld spreken Roosendalers nog steeds over het 'Red Band Sportpark'.

De kennis van medewerkers en hun betrokkenheid bij Roosendaal vormen belangrijke redenen waarom Cloetta graag in Roosendaal wil blijven, maar wel met een nieuw productiebedrijf op een nieuwe locatie. Die locatie betreft een perceel op De Meeten 2.

Op De Meeten 2 wil de Cloetta Group circa 250 miljoen euro investeren in een van de meest duurzame productielocaties van Europa. Niet alleen volledig elektrisch maar ook met de ambitie om een zo duurzaam en veilig mogelijke werkomgeving voor de werknemers te realiseren. Dit vanuit de vastgestelde visie en doelstelling van Cloetta richting 2050.

Een dergelijke investering is belangrijk, niet alleen voor Roosendaal, niet alleen voor Noord-Brabant maar zelfs voor Nederland. De implementatie van de nieuwste technologie gekoppeld aan een product development faciliteit borgt meer circulair produceren. Daarbij wordt er duurzaam gebouwd en zal er voor het productieproces minder energie nodig zijn, die ook nog volledig elektrisch is. Dit past binnen de regionale economische visie op het gebied van innovatie en doorontwikkeling van agrofood teelt en productie. Cloetta levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het behoud van ons regionale kennisniveau en voegt economisch waarde toe.

In totaal zullen op de nieuwe locatie straks 300 mensen aan het werk zijn en daarnaast schat Cloetta nog een paar honderd indirecte banen. Deze banen zijn op alle niveaus, van uitvoerend werk en technische functies tot innovatie, onderzoek en marketing. Op dit moment komt 80% van de werknemers uit Roosendaal en de directe omgeving. Cloetta is ook een belangrijk leerwerkbedrijf en een partner van de WVS. Studenten van ROC's, de Associate Degree Academy, de HAS en faculteiten Bedrijfskunde kunnen waardevolle praktijkervaring opdoen en/of onderzoeksopdrachten uitvoeren. Kortom: het is een werkgever die je als stad wil behouden en die investeert met een blik op de toekomst.

Om Cloetta te behouden is maar één bestaande bedrijfskavel beschikbaar, namelijk De Meeten 2. Daarbij mag de vestiging van Cloetta op deze locatie niet ten koste gaan van het woon- en leefklimaat van de bewoners in de naburige woonwijken en de reeds gevestigde ondernemers op Majoppeveld-Zuid. Dit betekent dat het bestaande bestemmingsplan, met milieucategorieën 4.2, 4.1 en 3.2 gekoppeld aan bouwhoogtes zeker niet wordt opgerekt. In het voorliggen bestemmingsplan zijn dan ook deze categorieën teruggebracht naar 3.2.

Diverse gesprekken met huidige burens van de locatie aan de Spoorstraat laten overigens zien dat bewoners over het algemeen blij zijn met Cloetta als buur. Er is zelden iets te merken van de productielocatie naast de deur. Wanneer er vanuit de buurt zaken worden aangekaart, zoals parkeren, communiceert en acteert Cloetta zoals mag worden verwacht. Ook op de nieuwe locatie wil Cloetta een 'goede' buur zijn en samen met de buurt willen zij het landschapsontwerp verder uitwerken.

Al in eerder stadium heeft ons college besloten De Meeten 2 te verkopen aan Cloetta met als één van de ontbindende criteria een onherroepelijk bestemmingsplan.

Na het besluit van Cloetta om in Roosendaal te willen blijven, zijn er vanaf dat moment diverse bewonersavonden georganiseerd vanuit Cloetta, en zijn ze gecommitteerd dat ook te blijven organiseren.

Als Gemeente zijn er in het begin een aantal avonden georganiseerd. Het College heeft pas later in het proces het Actiecomité De Meeten 2 uitgenodigd voor overleg, deze gespreksverslagen zijn door ons ook openbaar gemaakt.

Wij constateren wel een verbeterpunt in de tussenliggende periode van de georganiseerde bewonersavonden en het gesprek met de bewoners van het Actiecomité. Zoals u verder kunt lezen onder de kop 'procedure bestemmingsplan' heeft het College de reguliere inspraak fase en zienswijze fase doorlopen. Daarnaast hebben we als College zoveel mogelijk stukken proactief en vroegtijdig openbaar gemaakt. Daarbij werd een grotere hoeveelheid aan informatie beschikbaar gesteld zonder afdoende duiding. Deze punten zal de Gemeente meenemen als ze intern dit proces evalueren.

Procedure bestemmingsplan

In oktober 2022 zijn de voorbereidende werkzaamheden van start gegaan om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied De Meeten 2.

Op 30 januari 2023 hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan De Meeten 2 ter inzage gelegd en daarmee werd de inspraakprocedure opgestart. Gelijktijdig vond ook het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (oud) plaats.

Van de mogelijkheid om in te spreken is ruimschoots gebruik gemaakt: er zijn 269 inspraakreacties ingediend.

Tijdens de inspraakprocedure heeft uw raad in de vergadering van 6 april 2023 besloten de coördinatie regeling toe te passen.

Wij hebben vervolgens het ontwerp bestemmingsplan 'De Meeten 2' op 28 augustus 2023 ter inzage gelegd. Tegelijk met voornoemd plan is eveneens het ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en 'omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM)' voor het oprichten van een snoepfabriek ter inzage gelegd.

Een en ander is gebaseerd op en vloeit voort uit uw coördinatiebesluit dd. 6 april 2023.

Tijdens deze periode hebben 101 verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Na beoordeling van de zienswijzen op betrekking en richting, hebben we geconstateerd dat er tien van elkaar verschillende zienswijzen zijn te onderscheiden.

De zienswijzen komen grotendeels overeen met en vormen een nadere uitwerking van wat ook al tijdens de inspraakprocedure in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren werd gebracht.

Nieuwe ontwikkelingen tijdens de ontwerpfasen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn twee nieuwe ontwikkelingen relevant geworden die gevolgen hebben voor de inhoud van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeksrapportages en andere bijlagen.

1. Allereerst heeft Cloetta besloten om in het ontwerp van de nieuwbouw in plaats van het treffen van voorbereidingen voor waterstof direct over te gaan tot volledige elektrificatie van de productielocatie, waarbij de gasgestookte boiler vervangen wordt door een elektrisch alternatief zoals een elektrische boiler of warmtepomp, waardoor maximale stikstofreductie wordt behaald. Dit heeft vooral (positieve) gevolgen voor het aspect stikstof: significante effecten ten gevolge van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden kunnen op

voorhand worden uitgesloten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen van diverse indieners.

2. De tijdens de inspraakprocedure door diverse sprekers uitgesproken vrees dat de vestiging van Cloetta zal leiden tot ernstige geuroverlast heeft ertoe geleid dat het aspect geur diepgaander is onderzocht. Aan de bijlagen van het bestemmingsplan is nu een geurrapport overlegd. Dit rapport is door Peutz vervaardigd in opdracht van Cloetta en is in opdracht van de gemeente door een onafhankelijke externe partij (Witteveen+Bos) getoetst. Daarbij is de conclusie dat het aspect geur ruim binnen de norm blijft.

Een en ander betekent dat in het bestemmingsplan, maar vooral in de bijlagen (aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling) wijzigingen aangebracht zijn.

2. Beoogd resultaat

Doel van dit bestemmingsplan is om een juridisch-planologisch kader te bieden tot vestiging van Cloetta op het plandeel De Meeten 2.

Omdat uw raad heeft ingestemd met de toepassing van de coördinatie-regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (oud), hebben gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning bouwen, de mer-beoordeling en de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) ter inzage gelegen.

Besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning bouwen, de mer-beoordeling en omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) behoort tot de bevoegdheden van ons college. Wij hebben op 2 april 2024 besloten voornoemde vergunningen te verlenen.

3. Argumenten

1.1 *De huidige bestemmingsregeling belemmert de vestiging van Cloetta, reden waarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.*

In het huidige bestemmingsplan is de Kernweg als interne ontsluitingsweg van het gebied door middel van de bestemming 'Verkeer' vastgelegd. Dit biedt niet de mogelijkheid van één aaneengesloten bedrijfskavel, waar Cloetta behoefte aan heeft. Wanneer Cloetta zich vestigt op De Meeten 2, dan zal het bedrijf het gehele perceel invullen. Het betreft een perceel van ongeveer 9 ha. Op het perceel worden behalve de fabriek ook groenvoorzieningen, retentievoorzieningen en parkeerplaatsen gerealiseerd. Omdat sprake is van de één-op-één inpassing kan op het perceel alleen gebouwd worden conform de omgevingsvergunning bouwen. Gelet op het bovenstaande, verwoord onder 1. van onderhavige toelichting, is gekozen voor een bestemmingsregeling die geheel is toegesneden op de vestiging van Cloetta op De Meeten 2. Dit betekent dat het bestemmingsplan enkel en alleen de vestiging van een fabriek conform de omgevingsvergunning bouwen en omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM), die tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage hebben gelegen, mogelijk maakt.

Tijdens de ontwerpfase heeft Cloetta besloten 'all-electric' te gaan en dit heeft consequenties voor de ter inzage gelegde stukken. Diverse onderzoeken moesten opnieuw worden uitgevoerd, rekening houdend met de overigens positieve effecten van de gewijzigde inzichten.

Daarnaast heeft Cloetta ook besloten het aspect geur diepgaand te onderzoeken, mede naar aanleiding van zorgen vanuit de omgeving ten aanzien van mogelijke geurhinder. Dit heeft geleid tot een geurrapport, dat nu onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Dit geurrapport is weliswaar in opdracht van Cloetta opgesteld, maar is in opdracht van de gemeente door een externe partij (Witteveen+Bos) onafhankelijk getoetst.

De voorgestane ontwikkelingen kennen een zogenaamde mer-beoordelingsplicht ingevolge het Besluit milieueffectrapportage 1994 jo. artikel 7.2a van de Wet milieubeheer. We zijn tot de conclusie

gekomen dat voor deze activiteiten geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld, omdat voldoende is aangetoond in de aanmeldnotitie dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Omdat Cloetta zoals hiervoor gesteld tijdens de ontwerpfase besloot 'all-electric' te gaan en daarnaast ook een volledige geurrapportage aanleverde, zijn deze aspecten betrokken bij de mer-beoordeling. Dit leidde weliswaar tot de nodige aanpassingen in de aanmeldnotitie, maar de conclusie is echter niet veranderd: ook op basis van de (aangepaste) aanmeldnotitie mer-beoordeling luidt de conclusie dat het opstellen van een MER niet nodig is.

De ingediende zienswijzen hebben op een aantal onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Toch moet geconstateerd worden, dat voor het overgrote deel de inhoud van het bestemmingsplan hetzelfde is gebleven. De aanpassingen hebben zeker niet geleid tot fundamentele wijzigingen.

Ook de Provincie heeft een zienswijze ingediend. De conceptbeantwoording is op voorhand besproken met vertegenwoordigers van de Provincie. Uit die gesprekken mag geconcludeerd worden dat van provinciale zijde kan worden ingestemd met de gemeentelijke beantwoording.

2.1 Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.

Het financiële aspect is meegenomen in de verkoopovereenkomst die met Cloetta is afgesloten. Een exploitatieplan hoeft derhalve niet te worden opgesteld.

4. Kanttekeningen en risico's

4.1. Beroep bij de Raad van State

Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.2 Onderdelen coördinatiebesluit niet meer van toepassing

In het coördinatiebesluit waren ook de omgevingsvergunning voor de activiteit kappen en de vergunning Wet natuurbescherming opgenomen, maar deze bleken later in het proces niet meer nodig te zijn. Naar aanleiding van inspraakreacties is de in-/uitrit verlegd naar Spectrum ter hoogte van de Kernweg en niet meer aan de Rucphensebaan. Daarnaast wordt nog voorzien in een in-/uitrit tegenover de Elementweg, deze in-/uitrit is vooral bedoeld voor de werknemers van Cloetta.

5. Financiële consequenties

Er is met Cloetta geen anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal geregeld is. Het financiële aspect is meegenomen in de verkoopovereenkomst die met Cloetta is afgesloten.

6. Communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd. De hierop betrekking hebbende bekendmaking zal plaatsvinden op de gebruikelijke wijze. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, zal eerst het plan nog worden voorgelegd aan de Provincie.

Daarnaast zijn er nog de digitale publicatie-eisen via de gemeentelijke website en de (wettelijk voorgeschreven) landelijke internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. het bestemmingsplan 'De Meeten 2', bestaande uit de verbeelding, toelichting, regels en bijbehorende rapporten waaronder het Inspraak- en overlegrapport en de Nota zienswijzen;
2. het overzicht aanpassingen bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen alsmede de ambtshalve aanpassingen;
3. Het besluit aanmeldnotitie mer-beoordeling.

Een ontwerpbesluit met de hierbij behorende bijlagen bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,

H. Klaucke

J.M. van Midden.