Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan Bedrijventerrein Graafstaete II

Zaak- & documentnr. : Z/23/114014 201649108
Portefeuillehouder : Geert-Jan Schrijner

Opsteller : Monique Giezen
Afdeling : VTH
Telefoonnr : 088-695 3388

Samenvatting
Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Graafstaete II’ maakt het mogelijk een nieuw duurzaam lokaal bedrijventerrein te realiseren als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein Graafstaete in Duiven. Het totale plangebied heeft een oppervlakte circa 5,5 hectare bruto en circa 3,26 hectare netto. De huidige agrarische bestemming wordt met het bestemmingsplan omgezet naar een bedrijvenbestemming met wegen, water en groen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Graafstaete II’ als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPGRAAFSTAETE003-VS01 gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie van 21 juli 2023.

Aanleiding
Op korte termijn is het aanbod bedrijfskavels voor lokale bedrijven in de gemeente Duiven uitgegeven. Daarom bestaat het voornemen bedrijventerrein Graafstaete uit te breiden. Met de uitbreiding worden kleinere bedrijfspercelen (<5.000 m²) gerealiseerd, welke geschikt zijn voor lokale bedrijvigheid.
Op 10 maart 2022 heeft uw raad ingestemd met de uitbreiding van bedrijventerrein Graafstaete en krediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van een bestemmingsplan. De beoogde uitbreiding voorziet in een plangebied van circa 5,5 hectare bruto waarvan circa 3,26 hectare netto.

Het plangebied maakt grotendeels onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied 2023” en het “Reparatieplan buitengebied 2013” en heeft hierin de bestemming ‘Agrarisch’. Het realiseren van een bedrijventerrein is op deze gronden niet mogelijk. Daarom is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan nu worden vastgesteld.
Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, is op vaststelling van het bestemmingsplan de procedure op grond van de (oude) Wet ruimtelijke ordening (Wro) nog van toepassing.

Planning
Op 17 april 2024 verloopt de 12 weken termijn waarbinnen vaststelling door de gemeenteraad moet plaatsvinden conform artikel 3.8, lid 1 sub e Wro. Daarmee wordt niet aan de gestelde termijn voldaan. De termijn van 12 weken is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde. Dit betekent dat de gemeenteraad ook na de 12 weken nog bevoegd blijft om het bestemmingsplan vast te stellen.
Na instemming van uw raad zal het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt worden. Het ligt dan zes weken ter inzage en door belanghebbenden kan beroep ingediend worden bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend is het plan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Beoogd effect
Met de vaststelling van het bestemmingsplan bedrijventerrein Graafstaete II wordt een stap gezet in de uitgifte en realisatie van dit duurzame bedrijventerrein.
De ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein wordt hiermee mogelijk te maken. Hiermee wordt de (lokale) economie verder gestimuleerd en ontwikkeld.

Argumenten
1.1 Met de uitbreiding wordt voorzien in de behoefte aan economische ontwikkeling en werkgelegenheid
In de gemeente Duiven bestaat een grote vraag naar bedrijfskavels. Nu bedrijventerrein De Nieuweling grotendeels is uitgegeven, bestaat het voornemen om een bedrijventerrein voor lokale bedrijven ter realiseren. Dit uit zich in kavels van maximaal 5.000 m² groot. Hiermee wordt voorzien in een behoefte aan kleinschalige kavels. De exacte kavelindeling is flexibel en zal afhangen van de specifieke ruimtevraag van toekomstige bedrijven die zich hier willen vestigen.

1.2 Het waardevolle landschap van De Eng wordt versterkt
Het totale plangebied bedraagt 5,5 ha, waarvan circa 3,26 ha netto uitgeefbaar. Een deel van het plangebied zal benut worden voor de landschappelijke inpassing van De Eng. Het gebied aan de zijde van De Eng blijft onbebouwd. Hier wordt ruimte geboden voor openbaar groen waar gerecreëerd kan worden, bijvoorbeeld door het maken van een ommetje. De exacte inrichting van de Eng wordt in samenwerking met Milieuvrienden Duiven en – indien beschikbaar - studenten van Hogeschool Van Hall Larenstein komend jaar uitgewerkt.

1.3 Met de ontwikkeling wordt een duurzaam bedrijventerrein beoogd
De duurzaamheidsambities voor bedrijventerrein Graafstaete II staan beschreven in de ‘Eindrapportage duurzaamheidsvisie Graafstaete II’ d.d. 22 oktober 2022. Het bedrijventerrein wordt een aantrekkelijk, duurzaam en groen bedrijventerrein voor lokale ondernemers. Enkele ambities zijn opgenomen in de planregels, zoals het aanleggen en instandhouden van een waterbergingsvoorziening met een bergingsvermogen van minimaal 60 mm per m² verhard oppervlak op het eigen terrein en de aanleg van minimaal 10 m² groen (horizontaal of verticaal) per 100 m² verhard oppervlak op het eigen perceel.

Borging van de duurzaamheidsambities vindt verder plaats via een duurzaamheidsuitvoeringsplan. Borgingsinstrumenten zijn de algemene verkoopvoorwaarden, het bedrijfsverduurzamingsplan, de kavelpaspoort en de materialenpaspoort en de aanbesteding van het openbaar gebied.

1.4 De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan
Het plangebied maakt grotendeels onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied 2023” en het “Reparatieplan buitengebied 2013” en heeft hierin de bestemming ‘Agrarisch’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Landschap’ en verschillende dubbelbestemmingen ‘Waarde-archeologische verwachting’. De beoogde ontsluiting van het plangebied richting de Typograaf valt binnen het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Graafstaete” en heeft hierin de bestemming ‘Groen’. De gewenste uitbreiding is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Ten behoeve van de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is getoetst aan het ruimtelijke beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten. De motivering is opgenomen in de plantoelichting en onderliggende stukken. Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de snelweg A12, toekomstige snelweg A15, een drietal aardgastransportleidingen en Brzo[1] inrichting Synerlogic B.V. Als gevolg van de ontwikkeling zal de personendichtheid in deze invloedsgebieden toenemen. Daarom is een onderzoek externe veiligheid met een bijbehorende risicoberekening uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van buisleiding A-505 de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie wordt overschreden.
De ODRA heeft een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. In die verantwoording van het groepsrisico wordt ingegaan op de personendichtheid, het groepsrisico, mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico, de risicoscenario’s, de beheersbaarheid/bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op basis van deze verantwoording groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het nog aanwezige restrisico kan worden geaccepteerd.

Mede gelet op bovenstaande kan uit de ruimtelijke onderbouwing worden geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn.

1.6 Het plangebied is voor archeologie vrij gegeven voor ontwikkeling
Ter voorbereiding van het bestemmingsplan heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Vervolgens is in oktober 2023 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden binnen het plangebied. Tijdens het onderzoek zijn greppels, een enkele kuil of paalkuil en circa 90 fragmenten aardewerk aangetroffen waardoor sprake is van een archeologische vindplaats. Op fysieke en inhoudelijke kwaliteit wordt de vindplaats echter middelhoog gewaardeerd. Deze waardering maakt dat de vindplaats niet behoudenswaardig is. Op grond hiervan is het plangebied vrij gegeven voor ontwikkeling. Dit betekent dat de dubbelbestemmingen ‘Waarde – hoge archeologische verwachting’ en Waarde – Terrein van archeologische waarden’ kunnen vervallen. Het ontwerp-bestemmingsplan is hierop aangepast.

1.7 De Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangepast
De druk op de ruimte in groot. Om die reden moeten we zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte die nodig is voor onder meer woningbouw, natuur en bedrijven. Vanuit dit oogpunt is door het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties geadviseerd nog eens kritisch te kijken naar de bedrijven die we in de laagste milieucategorie bij recht toestaan.

Graafstaete II is een lokaal bedrijventerrein als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Graafstaete I, gelegen op ruime afstand van woonwijken en met name gericht op productiebedrijven. Om deze reden is ervoor gekozen de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan te passen, meer aansluiting te zoeken bij de Staat behorende voor Graafstaete I en de zelfstandige kantoorfuncties en sport- en dansscholen e.d. in beginsel niet toe te staan.

Kanttekeningen
1.1 De gemeenteraad dient binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpplan een besluit te nemen over de vaststelling van het plan
Op 17 april 2024 verloopt de 12 weken termijn waarbinnen vaststelling door de gemeenteraad moet plaatsvinden. De termijn van 12 weken is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde. Dit betekent dat uw raad ook na de 12 weken nog bevoegd blijft om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Tegen een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is nog beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Belanghebbenden kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan een beroepsschrift kenbaar maken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële paragraaf
De kosten voor de bestemmingsplanprocedure en mogelijke planschadekosten komen geheel voor rekening van de gemeente. Uw gemeenteraad heeft op 10 maart 2022 een krediet van € 150.000,- beschikbaar gesteld voor de planvoorbereiding. In de najaarsnota is een bedrag bijgeraamd voor nader archeologisch onderzoek.
Voor deze ontwikkeling wordt een grondexploitatie opgesteld die aan de gemeenteraad gelijktijdig ter vaststelling wordt aangeboden. De in de grondexploitatie geraamde kosten worden deels gedekt vanuit de verkoop van bouwrijpe gronden aan geïnteresseerde bedrijven. Eventuele planschadekosten worden eveneens gedekt uit deze grondexploitatie. Voor de verdere financiële gegevens wordt verwezen naar de grondexploitatie en het daarbij behorende voorstel.

[1] *Een Brzo bedrijf (Brzo = Besluit Risico's Zware Ongevallen) is een bedrijf die activiteiten uitvoert waarbij relatief grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen zijn betrokken (opslag, productie, verwerking etc.)*

Participatie en communicatie
Ten behoeve van de planvorming van dit project zijn 3 bijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn omwonenden, ondernemersverenigingen Lindus en MKB Duiven en de Milieuvrienden Duiven geïnformeerd over voorliggend voornemen en hebben zij mee kunnen denken over de planinrichting. Separaat is gesproken met Stichting De Mooie Gronden. Van alle ingebrachte punten is bekeken in hoeverre deze konden worden meegenomen in het plan. Voor sommige punten geldt dat ze worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. De prestentatie van de derde en tevens laatste bijeenkomst is als bijlage toegevoegd.
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt een kennisgeving hiervan gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en (verkort) in de Duiven Post. De stukken worden vervolgens gedurende zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Het Waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland zullen op de hoogte worden gesteld van de terinzagelegging.

Duurzaamheid
Gestreefd wordt naar een duurzaam bedrijventerrein. Zie hiervoor argument 1.3.

Intergemeentelijke samenwerking
Op grond van het Regionaal Programma Werklocaties moet een uitbreiding van een bestaand lokaal bedrijventerrein met kavels <0,5 hectare worden gemeld bij het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties. Deze melding is op 12 december 2023 gedaan.

Bijlagen

1. 201651700	Toelichting bp Graafstaete II
2. 201651701	Regels bp Graafstaete II
3. 201651702	Verbeelding bp Graafstaete II
6. 201651720	Bijlage 1 regels - Staat van bedrijfsactiviteiten
7. 201651703	Bijlage 1 - Toets ladder voor duurzame verstedelijking
8. 201651704	Bijlage 2 - Vormvrije m.e.r.-beoordeling
9. 201651705	Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek
10. 201651706	Bijlage 4 - Onderzoek luchtkwaliteit
11. 201651707	Bijlage 5 - Onderzoek externe veiligheid
12. 201651708	Bijlage 6 - Watertoets
13. 201651709	Bijlage 7 - Quick scan natuur
14. 201651710	Bijlage 8 - Onderzoek stikstofdepositie
15. 201651711	Bijlage 9 - Nader natuuronderzoek
16. 201651712	Bijlage 10 - Archeologisch bureau- en booronderzoek
17. 201651713	Bijlage 11 - Archeologisch karterend onderzoek
18. 201651714	Bijlage 12 - Archeologisch veldonderzoek in de vorm van proefsleuven
19. 201651715	Bijlage 13 - Cultuurhistorisch onderzoek
20. 201651716	Bijlage 14 - Verkeersonderzoek
21. 201651717	Bijlage 15 - Duurzaamheidsvisie
22. 201651718	Bijlage 16 - Presentatie participatiebijeenkomst
23. 201651721	Bijlage 17 - Advies provincie
24. 201650179	Beantwoording vragen waterschap
23. 201649244	Concept raadsbesluit

Duiven, 19 maart 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

G. (Bertus) Brinkman	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester