ZFDB4C9BF6E

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Bestemmingsplan Bedrijventerrein Seingraaf, tweede partiële herziening

---

Zaak- & documentnr. : Z/19/048051/201505699
Opsteller : Monique Giezen en Nico Schoenmakers
Portefeuillehouder : wethouder Spaargaren
Team : OZ/RO
Telefoonnr. 3388 & 3347

Samenvatting
Het project omvat de ontwikkeling en realisatie van een horeca-, leisure- en vrijetijdsconcept met brandstofverkooppunt voor motorvoertuigen en een oplaadpunt voor fietsen onder de naam Fresh & Fast op bedrijventerrein Seingraaf in Duiven.
Om dit initiatief mogelijk te maken is het “Bestemmingsplan Bedrijventerrein Seingraaf, tweede partiële herziening” opgesteld.

Beslispunten

1. Het “Bestemmingsplan Bedrijventerrein Seingraaf, tweede partiële herziening” als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPSEINGRAAF004-VS01 ongewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie d.d. 14 augustus 2019;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
Ten Brinke Slot Projectontwikkeling B.V. (hierna: de ontwikkelaar) is voornemens om op bedrijventerrein Seingraaf een horeca-, leisure- en vrijetijdsconcept met brandstof-verkooppunt voor motorvoertuigen en een oplaadpunt voor fietsen te realiseren, onder de naam Fresh & Fast.

Ten behoeve van het initiatief is een ruimtelijk-functionele effectanalyse opgesteld. Op 7 februari 2019 heeft over het initiatief afstemmingsoverleg plaatsgevonden met de provincie Gelderland en de voorzitter van de het Intergemeentelijke Overleg Werklocaties (IOW). Het initiatief is toen positief ontvangen. Hierna heeft het college op 5 maart 2019 de conclusies van de effectenanalyse aanvaard en zijn deze bevindingen vervolgens aan u gepresenteerd tijdens de politieke avond op 9 april 2019.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Seingraaf”, omdat op de locatie een bedrijfsbestemming geldt en de beoogde functies daardoor hier niet mogelijk zijn. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Op 5 januari 2021 heeft het college besloten tot het gecoördineerd in procedure brengen van het ontwerp “Bestemmingsplan Bedrijventerrein Seingraaf, tweede partiële herziening” en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de units 1, 2 en 7.

Daarnaast heeft het college op 5 januari 2021 besloten dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt. Het plan blijft ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2 (stedelijke ontwikkeling) van het Besluit m.e.r., waardoor er geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Uit de opgestelde vormvrije m.e.r. beoordeling (bijlage bestemmingsplan) is gebleken dat er geen nadelige gevolgen voor de omgeving en het milieu van dusdanige omvang te verwachten zijn, dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. Om deze reden hoeft geen m.e.r. procedure te worden opgestart.

Beide ontwerpbesluiten hebben met ingang van donderdag 14 januari 2021 tot en met woensdag 24 februari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze openbare voorbereidingsprocedure zijn er geen zienswijzen binnengekomen die tot aanpassingen hebben geleid aan één van de voorgenomen besluiten.
Wel heeft er naar aanleiding van de ter inzagelegging nader overleg met de provincie Gelderland plaatsgevonden over de verkeersafwikkeling van bedrijventerrein Seingraaf in het geheel. Naar aanleiding daarvan is door Movares een geactualiseerd verkeersrapport opgesteld. De conclusie is dat er met een aantal aanpassingen die dit najaar worden uitgevoerd geen problemen te verwachten zijn op de kruising Rivierweg/Driegaardensestraat /Nieuwgraaf en de afritten A12. Hierin is gerekend met de lopende ontwikkelingen en een autonome groei tot 2030. Het geactualiseerde verkeersrapport wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd.
De provincie heeft per mail van 22 juli 2021 aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

Planning
Conform artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad te besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect
Het ontwikkelen van een horeca-, leisure- en vrijetijdsconcept onder de naam Fresh & Fast op de locatie Seingraaf. De voorzieningen zijn gericht op toeristen/recreanten en de bezoekers van het grootschalige winkelgebied. Hiermee wordt het bestaande voorzieningenaanbod vergroot.

Argumenten
1.1 De gewenste ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan
De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Seingraaf". Voor de locatie geldt de bestemming Bedrijventerrein. Het initiatief maakt de ontwikkeling van een horeca-, leisure- en vrijetijdsconcept met brandstofverkooppunt voor motorvoertuigen en een oplaadpunt voor fietsen mogelijk. De gewenste ontwikkeling is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Zie **bijlage 1** voor het "Bestemmingsplan Bedrijventerrein Seingraaf, tweede partiële herziening".

1.2 Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend
Nu er op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning geen zienswijzen zijn ingediend is de gecoördineerde voorbereidingsprocedure afgerond en kan het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld worden door de gemeenteraad.

1.3 Vasstelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid
Op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meerdere bestemmingsplannen vast.
Het bestemmingsplan en de aangevraagde omgevingsvergunning voor de units 1, 2 en 7 doorlopen de gecoördineerde procedure. Dit betekent dat de omgevingsvergunning de

uitgebreide procedure van het bestemmingsplan volgt en tegelijk ter inzage wordt gelegd. Na afloop van de beroepstermijn treedt de omgevingsvergunning pas in werking. Het verlenen van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college en deze kan vóór, gelijktijdig of direct na vaststelling van het bestemmingsplan worden verleend, omdat er in geval van coördinatie geen aanhoudingsplicht geldt. Wanneer de raad onverhoopt besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen, zal geen uitvoering kunnen worden gegeven aan de omgevingsvergunning, omdat dan wordt gehandeld in strijd met het nu geldende bestemmingsplan.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het realiseren van één of meer woningen dan wel realisatie van andere hoofdgebouwen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gemeente is met de ontwikkelaar een verkoopovereenkomst aangegaan. De realisatie van het project is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de gemeente. Dekking vindt plaats ten laste van de grondexploitatie van Seingraaf. Gelet hierop kan de vaststelling van een exploitatieovereenkomst achterwege blijven.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiële paragraaf
De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de gemeente. Dekking vindt plaats ten laste van de grondexploitatie van het bedrijventerrein Seingraaf. De kosten voor de realisatie van het plan komen geheel voor rekening van de ontwikkelaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, aangezien de gemeentelijke kosten worden gedekt uit de verkoopprijs.

Participatie en communicatie
De vaststelling en ter inzagelegging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het digitale gemeenteblad en de Duiven Post. Het vastgestelde plan zal tegelijkertijd met de (gecoördineerde) omgevingsvergunning voor eenieder voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld. De ontwikkelaar wordt in kennis gesteld van het genomen besluit.

Intergemeentelijke samenwerking
Niet van toepassing.

Bijlagen
Bijlage 1: 201526176 - “Bestemmingsplan Bedrijventerrein Seingraaf, tweede partiële herziening” – plantoelichting en regels
Bijlage 1a: 201526274 - Bijlagen 1 t/m 6 bestemmingsplan
Bijlage 1b: 201526275 - Bijlagen 7 t/m 11 bestemmingsplan
Bijlage 1c: 201526276 - Bijlage 12 bestemmingsplan
Bijlage 1d: 201526277 - Bijlagen 13 t/m 16 bestemmingsplan
Bijlage 1e: 201526175 - Verbeelding bestemmingsplan
Bijlage 2: 201506214 - Raadsbesluit
Bijlage 3: 201520122 - Publicatietekst

Duiven, 31 augustus 2021

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan secretaris	mr. H.B. (Huub) Hieltjes burgemeester