Z0810ABF781

GEMEENTE ZEVENAAR

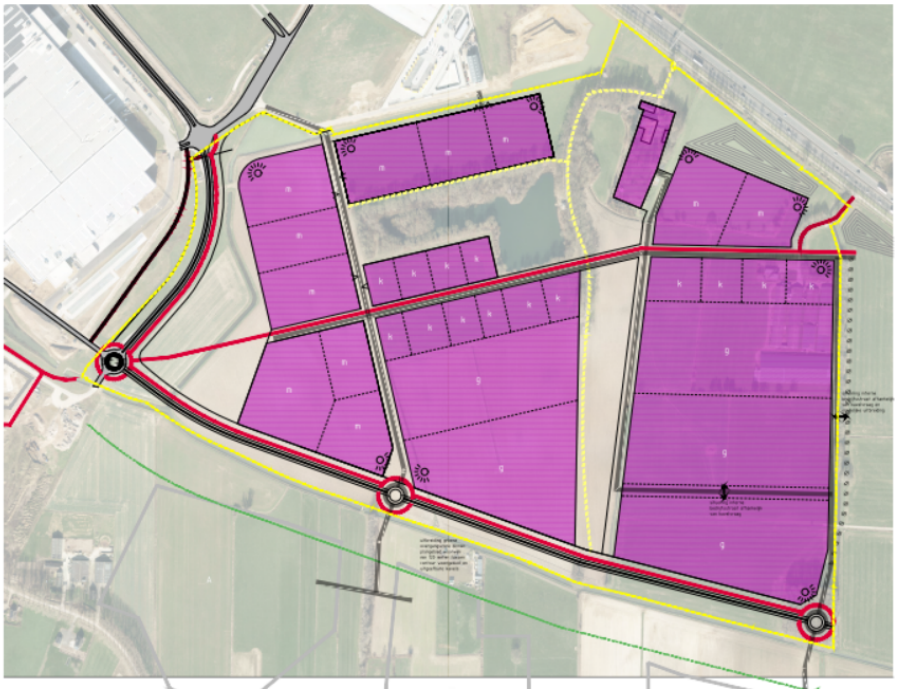
Raadsvoorstel

onderwerp	Gewijzigd vaststellen exploitatieplan en bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II en het openen van de grondexploitatie BusinessPark 7Poort fase II
zaaknummer	Z/23/458591
documentnummer	INT/24/1193271
portefeuillehouder	A. van Orden/A. Boone
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Samenvatting

De gemeente Zevenaar heeft bedrijventerrein BusinessPark 7Poort, gelegen aan de A12, succesvol ontwikkeld. Het terrein is bijna helemaal uitgegeven. Om te blijven voorzien in voldoende kavels voor bedrijven, wil de gemeente Zevenaar BusinessPark 7Poort II ontwikkelen. BusinessPark 7Poort wordt in oostelijke richting uitgebreid. Hiervoor heeft de gemeente ontwikkelruimte vanuit de Groene Metropoolregio toegekend gekregen. Ook is er een voorkeursrecht gevestigd op de voor de ontwikkeling benodigde percelen.

Ruimtelijk ontwerp



Voor de gewenste uitbreiding genaamd BusinessPark 7Poort II is een ruimtelijk ontwerp opgesteld (zie hieronder). Het totale plangebied is ongeveer 64 hectare, waarvan 36,56 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein is. Ongeveer 16 hectare binnen dit plangebied is bestemd voor groen en water(berging). De aanwezige waardevolle groenstructuren nemen we op als onderdeel van een groter groen-blauw raamwerk binnen de gehele uitbreiding Zevenaar Oost. Binnen deze structuur bereiken we naast de waterbergingsopgave ook aanvullende doelstellingen op het vlak van klimaatadaptatie, biodiversiteit, aanpak hittestress en uitloopgebied vanuit de omliggende woon- en werkgebieden.

De Groene Metropool Regio

De GMR geeft ontwikkelruimte uit in onze regio. Zij heeft een aantal voorwaarden gesteld waaraan bovengenoemd ruimtelijk ontwerp voldoet (voor meer informatie zie argument 5.4).

In 2023 is de ruimtelijke procedure gestart voor het wijzigen van de huidige bestemmingen. Hiermee maken we het bovengenoemd ruimtelijk ontwerp juridisch-planologisch mogelijk. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan beiden genaamd BusinessPark 7Poort II, hebben tot 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Hierover bent u op 23 december 2023 met een RIB geïnformeerd. Er zijn acht verschillende inhoudelijke zienswijzen ingediend. Sommige zienswijzen zijn door meerdere personen ondertekend. Deze zienswijzen zijn behandeld en van een reactie voorzien in de zienswijzennota BusinessPark 7Poort fase II (bijlage 2).

Er is een aantal aandachtspunten waar nu nog onduidelijkheid over bestaat, die de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort fase II mogelijk kan vertragen.

- Uit de QuickScan Flora en Fauna blijkt dat er nog nadere onderzoeken plaats moeten vinden naar een aantal diersoorten. Door de onderzoekprotocollen (er moet op meerdere momenten veldbezoek plaatsvinden) konden deze onderzoeken niet op tijd afgerond worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat een voorwaardelijke verplichting (artikel 14.5). Hierin staat dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen door het bevoegd gezag niet eerder wordt verleend dan nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
    a. de resultaten van onderzoek zijn opgenomen naar het daadwerkelijk voorkomen van beschermde soorten binnen het plangebied, en
    b. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van soorten zijn aangegeven, en/of
    c. afschriften zijn bijgevoegd van, op grond van het onderzoek als bedoeld onder a, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming.

- Netcongestie is een landelijk probleem. Wij blijven in contact met partijen die hierbij betrokken zijn. We streven naar een toereikende oplossing voor de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden.

- Ontsluiting: Helaas is er nog geen duidelijkheid wanneer het Tracébesluit ViA15 onherroepelijk is. Er is daarom gekozen om de huidige voorwaardelijke verplichting in artikel 14.6 aan te passen: *Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen verleent het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning dan dat uit verkeersonderzoeken is gebleken dat het verkeer, gegenereerd door de ruimtelijke ontwikkeling BusinessPark 7Poort II, afgewikkeld kan worden op het wegennetwerk.*

  naar een artikel voor strijdig gebruik:

  Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van de op- en afrit aan de Rijksweg A12 ter hoogte van bedrijventerrein 7Poort/Kollenburg.

  Dit is in lijn met wat de gemeente Montferland verzocht heeft in haar zienswijze. Als een partij zich meldt voordat de op- en afrit is gerealiseerd, kan men een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor 'planologisch strijdig gebruik'. Met deze aanvraag kan er worden afgeweken van het

bestemmingsplan (dus daarmee het artikel voor strijdig gebruik). Er moet dan onderzocht worden of het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen een goede ruimtelijke ordening). Onderdeel van deze toets is een verkeersonderzoek voor het specifieke voorstel. Daaruit moet blijken of de verkeersgeneratie (de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die van het bedrijf toe rijdt en hiervan wegrijdt) van het bedrijf afgewenteld kan worden op het onderliggende wegennet.

Het exploitatieplan en het bestemmingsplan worden nu ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na de gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad leggen we de plannen 6 weken ter inzage voor de beroepstermijn.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het overgangsrecht bepaalt dat als vóór deze inwerkingtreding een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp exploitatieplan ter inzage zijn gelegd (zoals bij dit plan het geval is),het oude recht van toepassing blijft tot het bestemmingsplan en exploitatieplan van kracht zijn. De plannen worden dan onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Naast het gewijzigd vaststellen van het exploitatieplan en het bestemmingsplan, moet de grondexploitatie geopend te worden. Wij vragen de gemeenteraad de bijgevoegde grondexploitatie vast te stellen zodat er verder kan worden gegaan met de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort fase II.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. Het exploitatieplan genaamd BusinessPark 7Poort fase II voor het bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II gewijzigd vast te stellen;
2. De zienswijzennota BusinessPark 7Poort fase II vast te stellen en de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. Kennis te nemen van de vormvrije m.e.r – beoordeling (bijlage 4 bij de toelichting bij het bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II) en te besluiten om geen milieueffectenrapportage op te stellen;
4. Het Beeldkwaliteitsplan 'BusinessPark 7Poort II' vast te stellen;
5. De regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II met IMRO code NL.IMRO.0299.BP55ZEVENPRTII-VA01 gewijzigd vast te stellen;
6. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
7. Het groepsrisico verantwoord te vinden en het restrisico in het kader van externe veiligheid te accepteren;
8. Het bestemmingsplan met IMRO code NL.IMRO.0299.BP55ZEVENPRTII-VA01 en het exploitatieplan NL.IMRO.0299.OEP55ZENVPRTII-VA01 op grond van de Wet ruimtelijke ordening op de gebruikelijke wijze openbaar bekend te maken en voor 6 weken ter inzage te leggen voor de beroepstermijn;
9. In afwijking van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening de provincie te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking dan zes weken na vaststelling;
10. Onder geheimhouding kennis te nemen van het document "Grondexploitatie BusinessPark 7Poort fase II' met kenmerk INT/24/1210444";
11. De grondexploitatie van het project BusinessPark 7Poort fase II vast te stellen en uit te voeren, met een positief verwacht resultaat. En daarmee het bijbehorende krediet voor uitvoering vast te stellen en in te stemmen met de risico's van de grondexploitatie BusinessPark 7Poort fase II. Het beschikbare

voorbereidingskrediet af te sluiten en de hieruit gemaakte kosten in te brengen in de door de raad vastgestelde grondexploitatie. Bovenstaande beslispunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), te verwerken in de lopende begroting 2024;

12. De reeds verworven gronden binnen het plangebied worden ingebracht in de te openen grondexploitatie.

3. Waarom naar de raad

De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) ligt bij de gemeenteraad. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wro). In de Nota Grondbeleid van de gemeente Zevenaar is de beleidsregel opgenomen: "Bij de start van een nieuwe ontwikkeling, waarbij de gemeente een grondpositie heeft dan wel gaat innemen, wordt de grondexploitatieberekening ter vaststelling voorgelegd aan de raad." Daarom moet de gemeenteraad de grondexploitatie vaststellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het ontwikkelen en realiseren van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort fase II en daarmee werkgelegenheid te creëren.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Er is een exploitatieplan opgesteld

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen gronden (benoemd in de Bro) niet anderszins verzekerd is. Dit is nodig om de te maken gemeentelijke kosten te kunnen verhalen op de grondeigenaren binnen het plangebied.

De gemeente wil de percelen grond voor 7Poort fase II aankopen, zodat de gemeente haar actieve grondbeleid kan uitvoeren bij de ontwikkeling en realisatie van dit plan. In de Nota Grondbeleid (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2021) wordt voor nieuwe ontwikkelingen uitgegaan van situationeel grondbeleid. Dit houdt in dat per ontwikkeling wordt bekeken welk grondbeleid daar het beste bij past. In lijn met de Nota Grondbeleid gebruiken we voor BusinessPark 7Poort fase II een actief grondbeleid, omdat we dan als gemeente de regie hebben over de ontwikkeling van 7Poort fase II. Daarom is een voorkeursrecht gevestigd op de percelen grond in het plangebied. Door de vestiging van een voorkeursrecht is de eigenaar van de betreffende grond verplicht om, wanneer hij de grond wenst te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen.

De gemeenteraad heeft op 29 november 2023 een verwervingskrediet beschikbaar gesteld om de percelen grond voor BusinessPark 7Poort fase II aan te kopen De gemeente heeft inmiddels van drie grondeigenaren percelen grond aangekocht. De raad is hierover geïnformeerd door middel van een RIB van 20 december 2023 en een RIB van 27 februari 2024.Op dit moment is er nog niet met alle grondeigenaren in het plangebied overeenstemming bereikt. Daarom is het noodzakelijk om het exploitatieplan voor BusinessPark 7Poort fase II vast te stellen.

2.1 Er worden aanpassingen gedaan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
Er zijn acht verschillende inhoudelijke zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Deze gaan met name over verandering van zicht, mogelijk hinder door bedrijven en verkeer en verlies van flora en fauna. Voor de beantwoording van de zienswijzen, verwijzen wij u naar de bijlage zienswijzennota. Een deel van de zienswijzen worden gegrond verklaard. Er worden verschillende aanpassingen gedaan aan het bestemmingsplan en exploitatieplan BusinessPark 7Poort fase II. De aanpassingen staan beschreven in de zienswijzennota.

3.1 Het bevoegd gezag neemt kennis van de vormvrije m.e.r. beoordeling
Het proces over het besluit of het wel of niet nodig is om een milieueffectrapportage (hierna: MER) op te stellen is bedoeld om het milieubelang volwaardig in het plan en in de besluitvorming in te brengen. Een MER is altijd gekoppeld aan een plan of besluit. De wettelijke eisen voor een MER zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm) en Besluit milieueffectenrapportage. Paragraaf 7.6 van de Wm zegt dat het bevoegd gezag een beslissing moet nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit, vanwege nadelige gevolgen die er zijn voor het milieu, een MER dient te worden gemaakt. Dit betreft een expliciet besluit van het bevoegd gezag, namelijk een m.e.r. -beoordelingsbesluit.

In de vormvrije m.e.r.- beoordeling zijn de milieueffecten onderzocht van de voorgenomen uitbreiding van het BusinessPark 7Poort, fase II. Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 4 in de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. In beslispunt 3 vragen we de raad daarom om te besluiten voor dit bestemmingsplan geen MER op te stellen.

4.1 Het bedrijventerrein dient een goede beeldkwaliteit te hebben
Het beeldkwaliteitsplan (BPK) beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor het toekomstig bedrijventerrein, voor de uitgeefbare kavels (bebouwing en de buitenruimte) en bevat hiervoor toetsbare criteria. Verder geeft het plan richting aan de verdere inrichting van de openbare ruimte die nader wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan. Met het document kunnen zodoende landschap, architectuur en stedenbouw in samenhang worden beoordeeld om te komen tot een fraai en toekomstbestendig bedrijventerrein. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Bij de verdere kaveluitgifte zullen de basisprincipes uiteindelijk worden door vertaald in kavelpaspoorten om zo samen met het BKP per kavel een helder beeld van de uitgangspunten voor ontwikkeling te kunnen bieden.

5.1 Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening
Het bestemmingsplan toont aan dat het initiatief in zijn geheel voldoet aan de norm van de goede ruimtelijke ordening. Alle onderzoeken zijn beoordeeld door de deskundige instanties en de toelichting, regels en verbeelding zijn intern door meerdere disciplines getoetst.

5.2 Er is een actuele vraag naar bedrijfskavels
Vanaf 2018 ligt de vraag naar uitgifte van bedrijventerreinen steeds boven de voorspellingen en ver boven de langjarige gemiddelden. De gemeente Zevenaar heeft een hele grote actuele vraag naar bedrijfskavels. Bij de gemeente hebben zich meerdere bedrijven, ontwikkelaars en tussenpersonen gemeld.

5.3 De planontwikkeling past binnen de diverse regionale en gemeentelijke visies

De ontwikkeling naar het oosten met uitbreiding van BusinessPark 7Poort en de woonwijk Groot Holthuizen past binnen de regionale Verstedelijkingsstrategie en de conceptversie van de Omgevingsvisie.

5.4 De ontwikkeling voldoet aan de eisen vanuit de Groene Metropoolregio (GMR)
De regio Arnhem-Nijmegen waar gemeente Zevenaar onderdeel van uitmaakt, staat voor grote maatschappelijke opgaven voor o.a. verstedelijking, wonen, werken en bereikbaarheid. De GMR voert voor de regio de opgave om een productieve regio te hebben. Daarom verdeelt de GMR ontwikkelruimte in de regio voor bedrijventerreinen en daarbij behorende werkmilieus. Gemeente Zevenaar heeft een aanvraag voor ontwikkelruimte gedaan en deze onder een aantal voorwaarden toegekend gekregen. De eisen van de GMR zijn als volgt verwerkt:

De verschillende werkmilieus staan beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de verdeling van werkmilieus voor 7Poort, fase II betekent dit:

- 12,6 hectare aan klassiek-gemengd
- 7 hectare aan XXL-logistiek
- 8,03 hectare aan reguliere logistiek
- 9,0 hectare aan maakindustrie

Totaal 36,6 hectare.

Voor duurzaamheid is een aparte duurzaamheidsvisie opgesteld die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

6.1 Dit is een wettelijk verplichting
Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster).

7.1 Het bevoegd gezag dient het restrisico te accepteren
Ten aanzien van het groepsrisico (externe veiligheid) liggen de plangebieden in het invloedsgebied van verschillende risicobronnen. Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een uitbreiding van een bedrijventerrein, waarmee de hoogte van het groepsrisico wijzigt. De ontwikkeling is economisch en maatschappelijk belangrijk en daarom ziet de gemeente Zevenaar geen andere mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico. We nemen maatregelen waardoor we het groepsrisico beperken. Deze maatregelen staan beschreven in bijlage 10 bij dit voorstel

Door bijlage 'Verantwoording groepsrisico' vindt de gemeente het groepsrisico verantwoord en wordt het restrisico geaccepteerd.

8.1 Het in procedure brengen conform afdeling 3:4 Awb is noodzakelijk
De terinzagelegging van de plannen voor het beroepstermijn is een onderdeel van de (wettelijke) procedure geregeld in afdeling 3:4 Awb.

9.1 Eerdere bekendmaking gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan
Op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening krijgt de provincie voorafgaand aan de bekendmaking eerst nog de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven op de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan. Omdat de wijzigingen inhoudelijk gering zijn en geen

provinciaal belang raken (en de provincie dus geen reactieve aanwijzing zal geven), wordt de provincie verzocht in te stemmen met eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de wettelijke zes weken na vaststelling.

10.1 Kennis van de grondexploitatie is noodzakelijk om het vast te stellen
De Grondexploitatie BusinessPark 7Poort fase II ligt onder geheimhouding ter inzage bij de griffie. In de Grondexploitatie BusinessPark 7Poort fase II zijn de begrote kosten en de beoogde opbrengsten opgenomen. Het college heeft op de Grondexploitatie BusinessPark 7Poort fase II voor een periode van vijf jaar geheimhouding gelegd vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente en de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen. Het college heeft de Grondexploitatie BusinessPark 7Poort fase II onder geheimhouding aan de raad verstrekt. Daardoor is uitsluitend de raad bevoegd om de geheimhouding op te heffen, mocht dat aan de orde zijn voordat de termijn van vijf jaar is verstreken. Dit volgt uit artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet. Voorts geldt dat op grond van artikel 89 lid 2 van de Gemeentewet de verplichting tot geheimhouding in acht wordt genomen door allen die van de informatie kennis dragen, in dit geval het college, de raad, de commissies en de betrokken medewerkers.

11.1 Met vaststelling van de grondexploitatie kan het project uitgevoerd worden
De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (het budgetrecht). Vaststelling van de grondexploitatie is nodig om de begrote kosten te mogen maken en om de opbrengsten te kunnen realiseren voor de gewenste ontwikkeling. De uitvoeringswerkzaamheden kunnen pas starten met de uitvoeringswerkzaamheden als de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.

11.2 Het effect op de grondexploitatie is positief
Zie paragraaf 9 Kosten, baten en dekking en/of de geheime bijlage INT/24/1210444.

11.3 Mogelijke risico's zijn afgedekt/acceptabel
Voor de risico's welke minder/niet beheersbaar zijn, is een risicoanalyse gemaakt. In de risicoanalyse wordt rekening gehouden met kostenstijging, opbrengstendaling, verlaging kavel-prijzen, vertraging in uitgifte, vertraging in planologische vaststelling en planschade. In de risicoanalyse is rekening gehouden met een reële kans van optreden van de genoemde risico's.

De mogelijke risico's voor het project zijn in kaart gebracht voor het verkrijgen van inzicht in de bedreigingen, kwetsbaarheden en de gevolgen daarvan voor de grondexploitatie.

12.1 Dit is de gebruikelijke werkwijze
Ten behoeve van de ontwikkeling dienen de gronden van de materiele vast activa gehaald te worden en in de bie (bouwgrond in exploitatie) opgenomen te worden. Aangezien de gronden geëxploiteerd worden dienen deze kosten ook opgenomen te worden in de grondexploitatie.

Alternatieven
Er zijn geen alternatieven van toepassing. Als de raad de grondexploitatie niet vaststelt kan de gemeente de gronden niet ontwikkelen. Er zijn dan geen financiële middelen beschikbaar om de gronden bijvoorbeeld bouwrijp te maken. De inmiddels verworven gronden moeten dan ook worden afgewaardeerd naar landbouwgrond.

Als de raad het bestemmingsplan niet vaststelt, is de realisatie van een bedrijventerrein op deze locatie juridisch niet mogelijk. Bovendien komt het voorkeursrecht dat op de percelen is gevestigd te vervallen als

niet uiterlijk op 7 juli 2024 het bestemmingsplan is vastgesteld. De raad heeft het voorkeursrecht namelijk bestendigd op 8 juli 2021. Het voorkeursrecht heeft een werkingsduur van drie jaar, tenzij voor die tijd een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als de raad het bestemmingsplan vaststelt, heeft het voorkeursrecht vervolgens een werkingsduur van vijf jaar. Daarna kan de gemeenteraad de werkingsduur van het voorkeursrecht voor nog eens vijf jaar verlengen. Door de vestiging van een voorkeursrecht is de eigenaar van de betreffende grond verplicht om, wanneer hij de grond wenst te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. De Wet voorkeursrecht gemeenten loopt af op 8 juli 2024. Om deze 'rechten' tot eerste aankoop te behouden dient het bestemmingsplan te worden vastgesteld. Er is namelijk nog geen overeenstemming met alle grondeigenaren in het plangebied. Het is daarom belangrijk dat de raad het bestemmingsplan vaststelt.

10 Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

N.v.t.

11 Klimaat en duurzaamheid

Er is een duurzaamheidsvisie opgesteld die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan (zie bijlage 9).

12 Communicatie

Na gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad legt het college het bestemmingsplan en het exploitatieplan 6 weken ter inzage. Dit maken we bekend via Zevenaar Post en het Gemeenteblad.

13 Kosten, baten en dekking

Het saldo van de grondexploitatie van BusinessPark 7Poort fase II heeft een verwacht positief resultaat op startwaarde per 1-1-2024. Voor een inhoudelijke toelichting op de grondexploitatie verwijzen we naar de geheime bijlage bij dit voorstel: 'Grondexploitatie 7Poort fase II', die ter inzage ligt bij de griffie. De risico's zijn in het genoemde stuk ook uitgewerkt. De grondexploitatie is behoudend berekend. Het kan zo zijn door verschillende nadere onderzoeken dat het verwachte positieve resultaat nog hoger of lager uitvalt.

14 Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1210777	Exploitatieplan BusinessPark 7Poort fase II
2.	1210381	Bijlagen bij exploitatieplan BusinessPark 7Poort fase II
3.	1210380	Beeldkwaliteitsplan BusinessPark 7Poort fase II
4.	1210776	Zienswijzennota BusinessPark 7Poort fase II
5.	1210778	Verbeelding bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II
6.	1210779	Regels bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II
7.	1210780	Toelichting bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II
8.	1210781	Bijlagen bij de regels bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II
9.	1210782	Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II
10.	1210790	Verantwoording groepsrisico

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Bestemmingsplan en exploitatieplan BusinessPark 7Poort fase II
zaaknummer	Z/23/458591
documentnummer	INT/24/1193271

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- het noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anders niet verzekerd zijn;
- met vaststelling van de grondexploitatie het project uitgevoerd kan worden;
- een planologisch kader (bestemmingsplan) vastgesteld moet worden die de realisatie van een bedrijventerrein juridisch-planologisch mogelijk maakt;
- er een grote vraag naar bedrijfskavels is;
- het bedrijventerrein een goede beeldkwaliteit moet hebben en daarvoor een beeldkwaliteitsplan opgesteld is;
- paragraaf 7.6 van de Wm zegt dat het bevoegd gezag een beslissing moet nemen over de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit, vanwege nadelige gevolgen die er zijn voor het milieu, een MER dient te worden gemaakt. Dit betreft een expliciet besluit van het bevoegd gezag, namelijk een m.e.r. -beoordelingsbesluit. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort II geen MER nodig is;
- voorliggend bestemmingsplan gericht is op het mogelijk maken van een uitbreiding van een bedrijventerrein, waarmee de hoogte van het groepsrisico wijzigt. Omdat de ontwikkeling economisch en maatschappelijk belangrijk is, ziet de gemeente Zevenaar geen andere mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico. Door bijlage 10 vindt de gemeente het groepsrisico verantwoord en wordt het restrisico geaccepteerd;
- het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;
- het initiatief in lijn is met het de eisen vanuit de Groene Metropoolregio;
- het ontwerp bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II en het ontwerp exploitatieplan BusinessPark 7Poort fase II voor 6 weken ter inzage hebben gelegen. En voor iedereen digitaal beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- het digitale ontwerpbestemmingsplan en het digitale ontwerp exploitatieplan zijn gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN:NL.IMRO.0299.BP55ZEVENPRTII-VA01 en NL.IMRO.0299.OEP55ZENVPRTII-VA01;
- voor de ter inzage legging een openbare kennisgeving is gedaan in het Gemeenteblad en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen voor de hiervoor genoemde inzagetermijn;
- er acht verschillende inhoudelijke zienswijzen zijn ingediend;
- er verschillende inhoudelijke aanpassing worden doorgevoerd;
- het bestemmingsplan daarom gewijzigd wordt vastgesteld;
- het bestemmingsplan gebaseerd is op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het exploitatieplan genaamd BusinessPark 7Poort fase II voor het bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II gewijzigd vast te stellen;
2. De zienswijzennota BusinessPark 7Poort fase II vast te stellen en de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. Kennis te nemen van de vormvrije m.e.r – beoordeling (bijlage 4 bij de toelichting bij het bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II) en te besluiten om geen milieueffectenrapportage op te stellen;
4. Het Beeldkwaliteitsplan 'BusinessPark 7Poort II' vast te stellen;
5. De regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II met IMRO code NL.IMRO.0299.BP55ZEVENPRTII-VA01 gewijzigd vast te stellen;
6. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
7. Het groepsrisico verantwoord te vinden en het restrisico in het kader van externe veiligheid te accepteren;
8. Het bestemmingsplan met IMRO code NL.IMRO.0299.BP55ZEVENPRTII-VA01 en het exploitatieplan NL.IMRO.0299.OEP55ZENVPRTII-VA01 op grond van de Wet ruimtelijke ordening op de gebruikelijke wijze openbaar bekend te maken en voor 6 weken ter inzage te leggen voor de beroepstermijn;
9. In afwijking van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening de provincie te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking dan zes weken na vaststelling;
10. Onder geheimhouding kennis te nemen van het document "Grondexploitatie BusinessPark 7Poort fase II' met kenmerk INT/24/1210444";
11. De grondexploitatie van het project BusinessPark 7Poort fase II vast te stellen en uit te voeren, met een positief verwacht resultaat. En daarmee het bijbehorende krediet voor uitvoering vast te stellen en in te stemmen met de risico's van de grondexploitatie BusinessPark 7Poort fase II. Het beschikbare voorbereidingskrediet af te sluiten en de hieruit gemaakte kosten in te brengen in de door de raad vastgestelde grondexploitatie. Bovenstaande beslispunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), te verwerken in de lopende begroting 2024;
12. De reeds verworven gronden binnen het plangebied worden ingebracht in de te openen grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 26 juni 2024.

De griffier	De burgemeester
drs. C.M. Steenbergen	drs. L.J.E.M. van Riswijk