

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "De Nieuwe Rietgraaf, Park15 kavel VI"

Ons kenmerk: 21rv000072

Nummer:

Elst, 5 oktober 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Nieuwe Rietgraaf, Park 15 kavel VI" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "De Nieuwe Rietgraaf, Park 15 kavel VI" dat het efficiënt ruimtegebruik van een deel van de westzijde binnen het bedrijvenpark juridisch-planologisch mogelijk maakt, gewijzigd digitaal en analoog vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Park15 Logistics B.V. heeft verzocht om medewerking aan een partiële herziening van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Rietgraaf e.o.' voor een deel van het plangebied bekend als Kavel VI. Hiermee wordt in het kader van efficiënt ruimtegebruik en inspelen op actuele vragen uit de omgeving en markt een nieuwe invulling gegeven aan de groene inpassing en uitgeefbare gronden van een deel van de westzijde van het bedrijvenpark.

Deze partiële herziening valt in beginsel onder het anterieure karakter van de Samenwerkingsovereenkomst Betuws Bedrijvenpark 15 september 2009, hierna te noemen: de SOK. Voorts zijn de gemeente en Park15 Logistics B.V. in het Derde en Vierde addendum (zie bijlage) op genoemde Samenwerkingsovereenkomst overeengekomen dat de gemeente bereid is uitwerking te geven aan deze partiele herziening ten behoeve van kavel VI. Dat heeft geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan met daarbij behorend landschapsinrichtingsplan.

Op 13 juli 2021 heeft het college van B&W ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 22 juli tot en met woensdag 1 september een zienswijze in te dienen.

3. Doel en beoogd effect

Doel van dit voorstel is het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "De Nieuwe Rietgraaf, Park15 kavel VI" waardoor de realisatie van een bedrijfskavel planologisch mogelijk wordt gemaakt.

4. Argumenten

1.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingekomen.

Gedurende de termijn voor zienswijzen zijn er twee zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen hebben geleid tot een tekstuele aanpassing en verduidelijking van (de toelichting van) het bestemmingsplan.

Aanpassing toelichting

Tussen alinea 1 en alinea 2 van paragraaf 5.2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan is onderstaande paragraaf toegevoegd.

"Voor Park 15 is verder een besluit instemming van kracht op een raamsaneringsplan d.d. 20-10-2015 (Greenhouse Advies B.V. Gbs01114), waarin geen verontreinigingen zijn

opgenomen die in het plangebied liggen. Voor de voor planrealisatie te verwerven locatie Van Balverenlaan 16 heeft separaat onderzoek plaatsgevonden en is een separaat saneringsplan voor een grondverontreiniging met OCB en PAK opgesteld (Greenhouse Advies B.V. dd. 26-02-2021 projectcode P00981) en goedgekeurd (Provinciaal blad nr. 6310 dd. 29 juli 2021). De uitvoering van dit saneringsplan borgt dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het beoogde gebruik, zodat de verontreinigingen geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling”.

Aanpassing voortoets Stikstofdepositie

In artikel 3.1.1. van Bijlage 7 “Voortoets stikstofdepositie” van de toelichting op het bestemmingsplan wordt de eerste regel aangepast.

De regel luidde:

In tabel 3.1 zijn de bedrijfstijden en het motorisch vermogen van de verschillende diesel aangedreven werktuigen weergegeven tijdens de bouwfase.

De regel wordt aangepast tot:

In tabel 3.1 zijn de bedrijfstijden en het motorisch vermogen van de verschillende diesel aangedreven werktuigen weergegeven tijdens de bouwfase en aanlegfase, waarbij ook inbegrepen de aanleg voor de aarden wallen en de saneringswerkzaamheden.

Voor de uitgebreide inhoudelijke beoordeling en beantwoording van de zienswijzen verwijs ik u naar het bijgevoegde rapport zienswijzen (zie 21int04317).

2.1 Door herschikking van bouwvlakken wordt de ruimte duurzamer en zorgvuldiger benut.

Met dit bestemmingsplan worden vanuit het oogpunt van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik meerdere kleine bouwvlakken gecombineerd tot één samenhangend bouwvlak. Hiermee wordt het beter mogelijk om te voorzien in de behoefte voor logistieke bedrijfsruimte waarvoor Park15 in de regio is aangewezen. Ook is dit in lijn met de beleidsambities. Het gecombineerde kavel is met een bouwvlak van <4ha geen grootschalige locatie.

2.2 De samenvoeging levert een positieve bijdrage aan economische ontwikkeling en werkgelegenheid.

Door het samenvoegen van bouwvlakken wordt het perceel beter bruikbaar voor logistieke bedrijvigheid. Deze bedrijven hebben behoefte aan ruime bouw kavels waar ook voldoende manoeuvreerruimte gerealiseerd kan worden. Juist deze bedrijven leveren ook een bijdrage aan de werkgelegenheid voor de midden- en laaggeschoolden in de regio.

2.3 Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor logistieke bedrijvigheid en groene begrenzing van het bedrijventerrein waarvan de behoefte is aangetoond en waarvoor onderbouwd is dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten heeft.

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangetoond dat aan de ontwikkeling behoefte is, en dat de locatie passend is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is door middel van de benodigde onderzoeken aangetoond dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten voor de omgeving.

2.4 Gelet op de aard van de ontwikkeling kunnen nadelige gevolgen op stikstofgevoelige habitats worden uitgesloten en kan het bestemmingsplan worden vastgesteld

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS. Gevolg hiervan is dat op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreden.

Per 1 juli 2021 is de wetgeving veranderd ten aanzien van stikstofdepositie afkomstig van emissie bij de bouw. Hiermee geldt er geen vergunningsplicht meer gelden voor de aanlegfase van een project.

Om de stikstofdepositie in de gebruiksfase inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van intern salderen. De voormalige mestaanwending van het voormalige fruitsorteerbedrijf is als referentiesituatie afgezet tegen het toekomstig gebruik. Uit de verschilberekening blijkt een toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol N/Ha/j.

Echter kan met andere redenen geconcludeerd worden dat significante effecten op de beschermde gebieden op voorhand uitgesloten kunnen worden. Het vaststaand beleid toont een ontwikkeling aan van een daling in de stikstofdepositie waarbij waarden van 20 mol N/ha/j worden behaald (RIVM.nl). Hierdoor zijn significantie effecten in cumulatie met andere projecten op voorhand uit te sluiten.

Dit samen met een overschatting van het totaal aangetrokken vervoersbewegingen van 25% ten opzichte van naastgelegen en vergelijkbare distributiecentra, relatief grote vervoersbewegingen waarmee gerekend is voor de gebruiksfase, en het niet meewegen van vervoersbewegingen behorende bij het agrarisch gebruik in de referentiesituatie, is met zekerheid te zeggen dat een significant effect op de beschermde gebieden op voorhand uitgesloten kan worden.

3.1 Aan de Samenwerkingsovereenkomst is een Vierde addendum toegevoegd om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Bij het instemmen met het ontwerpbestemmingsplan heeft het college van B&W ook ingestemd met het toevoegen van een Vierde addendum aan de SOK. Op grond van de SOK en het Vierde addendum draagt Park15 Logistics B.V. de kosten van de partiële herziening van het bestemmingsplan. Park15 Logistics B.V. zal de kosten voor de inzet van het gemeentelijk apparaat ten behoeve van het addendum aan de gemeente vergoeden. En komt eventuele planschade veroorzaakt door de herziening voor rekening van Park15 Logistics. Daaraan heeft de gemeente geen extra kosten. Dit maakt het sluiten van een exploitatieovereenkomst overbodig.

5. Kanttekeningen en risico's

2.1 Hoewel sprake van stikstoftoename is geen sprake van significante effecten op de beschermde gebieden.

Ten aanzien van stikstof blijkt uit de verschilberekening (intern salderen) dat sprake is van een toename van 0,01 mol N/ha/j. Echter wordt geconcludeerd dat significante effecten op de beschermde gebieden op voorhand uitgesloten kunnen worden. Zie onderbouwing onder argument 1.4. Dit kan een risico in de procedure zijn. Onze adviseur (ODRA) heeft dit overigens getoetst en akkoord bevonden.

2.2 De uitbreiding van bedrijventerrein moet besproken worden in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW).

Uitbreiding van bedrijventerreinen worden regionaal afgestemd in het RPW. De ontwikkeling is ambtelijk ingebracht. Er ligt een ambtelijk positief advies dat nog bestuurlijk bekrachtigd moet worden. Het definitieve besluit wordt begin oktober verwacht.

6. Financiën

Op grond van de Samenwerkingsovereenkomst en het Vierde addendum draagt Park15 Logistics B.V. de kosten van de partiële herziening van het bestemmingsplan. Park15 Logistics B.V. zal de kosten voor de inzet van het gemeentelijk apparaat ten behoeve van het addendum aan de gemeente vergoeden. Daaraan heeft de gemeente geen extra

kosten. Eventuele planschade komt voor rekening van Park15 Logistics B.V.. Ook dit is geregeld in het Vierde addendum van de SOK.

7. Vervolg

Planning

Uw raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 23 november 2021, waarna de raad op 7 december 2021 kan besluiten over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan publiceren wij in Hét Gemeente-Nieuws en in het Gemeenteblad. Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage voor beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De initiatiefnemer en indieners van de zienswijzen brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De omwonenden binnen een straal van 250m tot de bedrijfsbestemming zijn door Park15 Logistics in een gezamenlijke bijeenkomst op de hoogte gesteld van onderhavige ontwikkeling en worden vervolgens actief betrokken bij de totstandkoming van de plannen.

Evaluatie

NVT

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
P.J.E. Breukers R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen (21int04317)
2. NAW lijst (21bij14731) NIET OPENBAAR
3. Toelichting en regels bestemmingsplan (21bij14995 en 21bij14997)
4. Verbeelding bestemmingsplan (21bij14996)
5. Raadsbesluit (21rb000102)

Portefeuillehouder: B.E. Faber-de Lange

De behandelend ambtenaar is J.J. Grob. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.