

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2023-083

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 13 december 2023
Zaaknummer Z/23/458591 /ADV/23/1188665
Onderwerp Bestemmingsplan BusinessPark 7Poort
Portefeuillehouder A. van Orden

Contactpersoon L. van Duren
E-mail L.vanduren@zevenaar.nl
Telefoon 0316595183

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

De gemeente Zevenaar heeft bedrijventerrein BusinessPark 7Poort, gelegen aan de A12, succesvol ontwikkeld. Het terrein is bijna volledig uitgegeven. Om te blijven voorzien in voldoende uitgeefbaar bedrijventerrein zet de gemeente Zevenaar in op de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II. 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. De volgende stap is het in gang zetten van de ruimtelijke procedure tot het wijzigen van de huidige bestemmingen. Hiervoor is een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp exploitatieplan opgesteld, beide genaamd BusinessPark 7Poort II.

Kernboodschap

Op 5 december 2023 heeft het college besloten om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan voor de beoogde uitbreiding. Ook heeft het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan in procedure te brengen conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan is noodzakelijk om uiteindelijk te komen tot de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan door uw gemeenteraad. De terinzagelegging van de ontwerpen is een onderdeel van de (wettelijke) procedure. Dit dient vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet te geschieden voor 1 januari 2024.

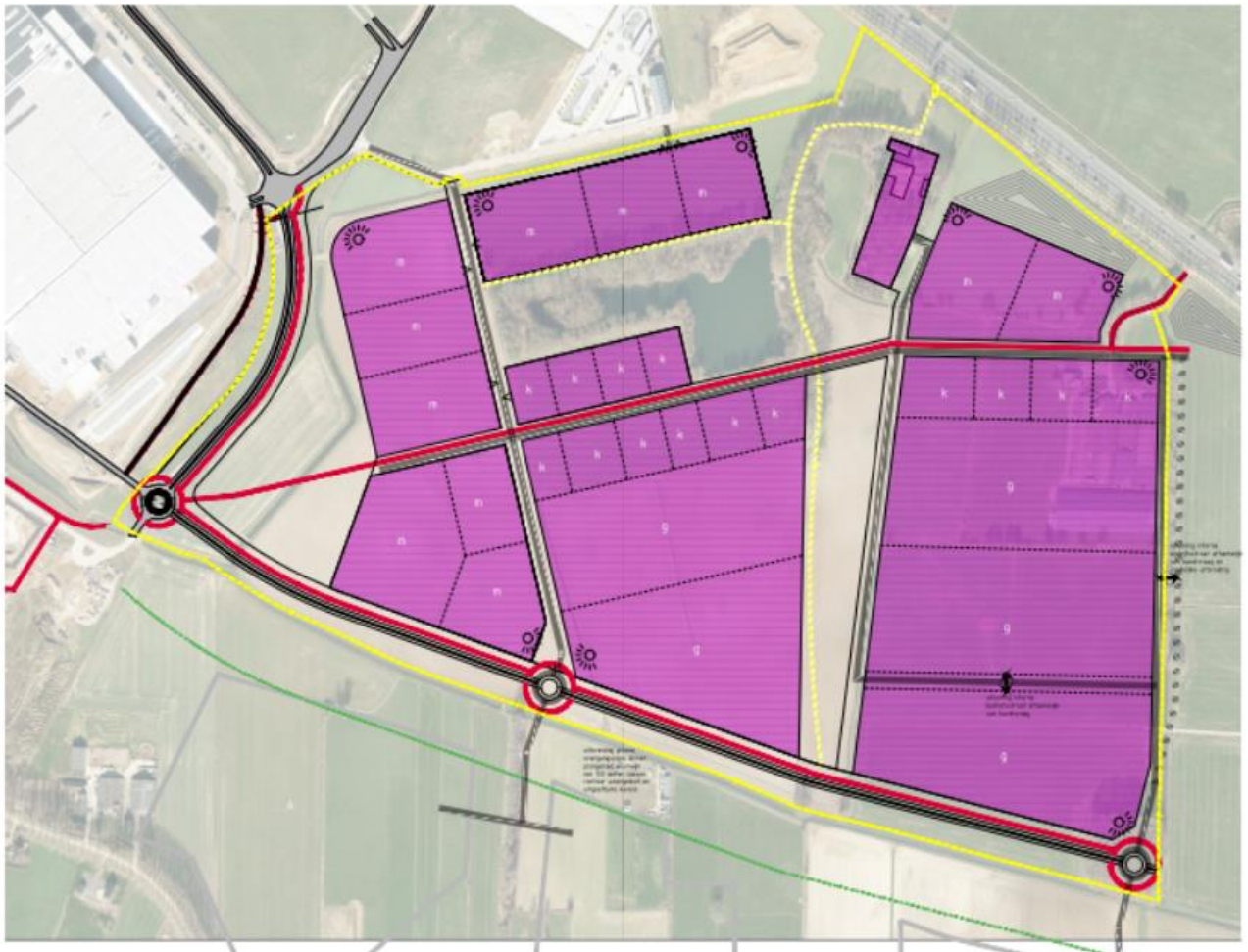
Context

- ☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging

x Anders, namelijk informeren over het ontwerp bestemmingsplan BusinessPark 7Poort II en ontwerp exploitatieplan BusinessPark 7Poort II

Inhoudelijke boodschap

Voor BusinessPark 7Poort II is een ruimtelijk ontwerp opgesteld (zie hieronder).



Het totale plangebied is circa 64 hectare, waarvan 36,56 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein is. Ongeveer 16 hectare binnen dit plangebied is bestemd voor groen en water(berging). Reeds aanwezige waardevolle groenstructuren worden hierbinnen opgenomen als onderdeel van een groter groen-blauw raamwerk binnen de gehele uitbreiding Zevenaar Oost. Binnen deze structuur kan naast de waterbergingsopgave tevens worden voorzien in het bereiken van aanvullende doelstellingen op het vlak van klimaatadaptatie, biodiversiteit, aanpak hittestress en uitloopgebied vanuit de omliggende woon- en werkgebieden.

Door de GMR (die ontwikkelruimte toekent in deze regio) is een aantal voorwaarden gesteld waaraan de uitbreiding moet voldoen. Deze zijn als volgt:

Werkmilieus

Door de gemeente Zevenaar is een aanvraag gedaan voor 11 hectare XXL logistiek. Er is in de regio meer vraag naar XXL logistiek dan reëel nodig is. De GMR heeft als voorwaarde gesteld dat de gemeente Zevenaar 4 hectare aan XXL logistieke ruimte omzet naar reguliere logistiek (kavels kleiner dan 4 hectare).



Ook binnen het werkmilieu Maakindustrie is sprake dat er 3 hectare meer is gevraagd in de regio dan reëel nodig is. Op de overige werkmilieus (klassiek-gemengd en regulier logistiek) overstijgt de vraag de beschikbare ontwikkelruimte niet en is er nog een marge om de 3 ha overvraging in het werkmilieu Maakindustrie te herverdelen. Voor de verdeling van werkmilieus voor BusinessPark 7Poort, fase II betekent dit dan:

- 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.

De verschillende werkmilieus worden geborgd in het bestemmingsplan. Hiermee wordt er voldaan aan de eis van de GMR.

Elektriciteitsvoorziening

Het is noodzakelijk om duidelijk te krijgen hoe bedrijven voorzien worden van voldoende elektriciteit. De GMR vraagt gemeenten daarom om een plan te maken. Er wordt dan gekeken naar een passende elektriciteitsvoorziening op het moment dat het bedrijventerrein uitgegeven wordt. Dit kan bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) door energievragers en -aanbieders op elkaar af te stemmen, door een smart energy hub en of door aansluiting op het elektriciteitsnet. Voorwaarde is dat de elektriciteitsvoorziening duurzaam ingericht wordt en dat het plan afgestemd wordt met de netbeheerder.

Onlangs heeft er een overleg plaatsgevonden met Liander en de gemeente Zevenaar. Er is in dit overleg besproken of en hoe de elektriciteitsvoorziening voor BusinessPark 7Poort, fase II ingeregeld kan worden. In dit overleg is door Liander aangegeven dat er sprake is van netcongestie in dit gebied zowel op het niveau van het landelijke transportnet (TenneT) als op de regionale netinfrastructuur (Liander). De beschikbare ruimte op het stroomnet in deze regio zal naar verwachting tot 2029 niet toereikend zijn om nieuwe bedrijven aan te sluiten op het energienet. Grootverbruikers (>3x80Ampere) kunnen naar verwachting tot 2029 geen transportvermogen krijgen op het stroomnet in het kader van bovengenoemde netcongestie.

Er zijn tijdens dit overleg meerdere opties besproken om alsnog transportvermogen in de komende jaren te onderzoeken. Eén van de opties is om het bedrijventerrein zelfvoorzienend te maken in energie, door zelf stroom op te wekken en dit op te slaan in accu's. Ook is een optie dat de nieuw te vestigen bedrijven elektriciteit zullen produceren buiten de piekuren op het stroomnet. Echter is ook hiervoor in de komende jaren geen ruimte om nieuwe grootverbruikers te voorzien van transportvermogen. Een andere optie is wachten met de ontwikkeling van het bedrijventerrein tot na 2029.

Voor 7Poort, fase II vindt er nader onderzoek plaats of en zo ja hoe, er een oplossing wordt gevonden voor de netcongestie. De uitkomsten van het onderzoek worden afgestemd met Liander.

Aanbevelingen GMR

Vanuit de GMR zijn aanbevelingen gedaan voor dit bestemmingsplan. Er moet sprake zijn van een duurzame gebiedsontwikkeling en sprake te zijn van meervoudig ruimtegebruik. Deze aanbevelingen zijn gedeeltelijk verwerkt en worden nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan, de duurzaamheidseisen en de kavelpaspoorten. Dit betreft aanbevelingen / voorwaarden ten aanzien van:

- minimale bebouwingspercentages;
- robuuste groen-blauwe structuren met een meerledig doel;
- verplichte benutting dakvlakken voor opwekking zonne-energie;
- invulling duurzaamheidsambities op het vlak van energie, klimaatadaptatie, circulair en mobiliteit etc.

Nu alle randvoorwaarden en aanbevelingen verwerkt zijn in het bestemmingsplan, is het van belang dat het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan in procedure worden gebracht vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (voor 1 januari 2024). Naar verwachting gaan het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan medio december 2023 ter inzage.

Communicatie en vervolgproces

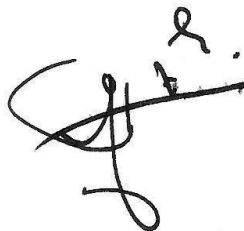
Vervolgproces

De grondeigenaren van de betreffende percelen zijn op de hoogte van deze ontwikkeling. Ook lopen de onderhandelingen voor de grondaankoop, waarbij voor een substantieel deel van de gronden al principeovereenstemming is bereikt over de aankoop. Belangrijke stakeholders in het gebied zijn geïnformeerd over de ontwikkeling. Nadat het college ingestemd heeft met ter inzage legging van het bestemmingsplan wordt in januari 2024 een inloopbijeenkomst georganiseerd voor alle geïnteresseerden. Daarnaast vindt communicatie plaats via de gebruikelijke communicatie kanalen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Danielle Jansen
secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester