

Raadsvoorstel

onderwerp	Wijzigingsbesluit BusinessPark 7Poort fase II
zaaknummer	Z/23/458591
documentnummer	INT/25/1280601
portefeuillehouder	A. van Orden/A. Boone
portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II is op 26 juni 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'Afdeling').

Naar aanleiding van de ingediende beroepen is geconcludeerd dat het bestemmingsplan een aantal onvolkomenheden bevat. Deze onvolkomenheden kunnen gerepareerd worden middels een artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht (wijzigings-)besluit door een viertal kleine wijzigingen door te voeren. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- het verlagen van de toegestane milieucategorie aan de zuidzijde van BusinessPark 7Poort fase II;
- het toevoegen van de mogelijkheid om – onder voorwaarden – met een omgevingsvergunning gronden in gebruik te laten nemen voordat de op- en afrit aan de Rijksweg A12 ter hoogte van het bedrijventerrein 7Poort/Kollenburg is gerealiseerd;
- het verduidelijken van de regels met betrekking tot waterberging;
- het alsnog opnemen van de verlichtingszones op de verbeelding.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u:

- het gewijzigde bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP55ZEVENPRTII-VA02, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting.

3. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het wijzigingsbesluit is ook een bevoegdheid van de raad.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het herstellen van onvolkomenheden en het vaststellen van een correct juridisch planologisch kader.

5. Argumenten en alternatieven

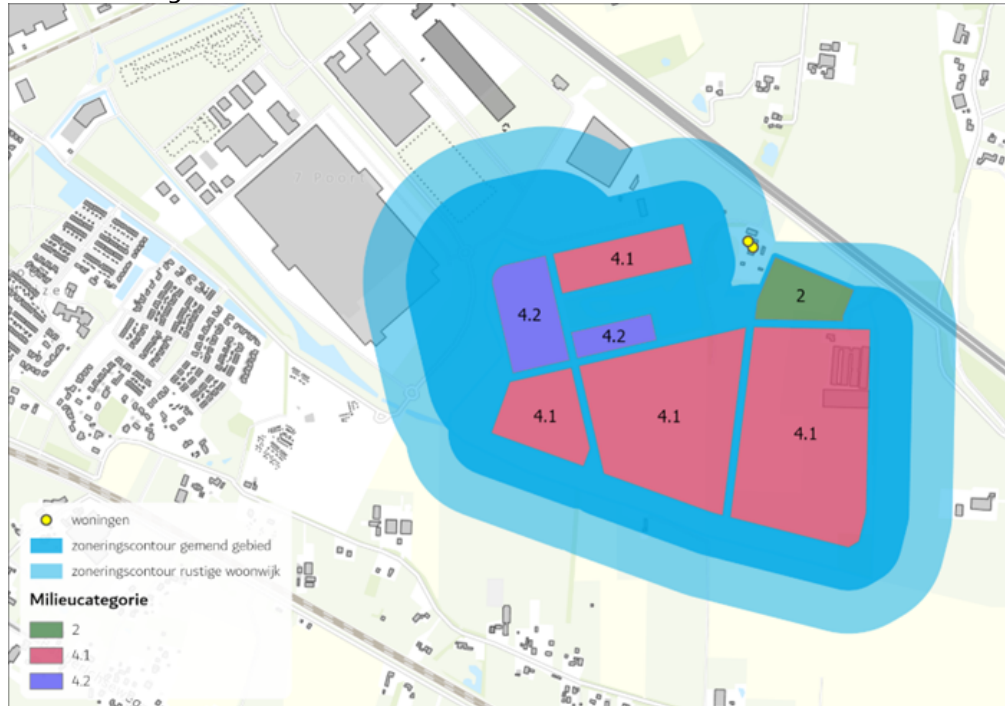
Argumenten

- Aanpassing van het bestemmingsplan vindt plaats naar aanleiding van de ingediende beroepen*
De ingediende beroepen tegen het in 2024 vastgestelde bestemmingsplan hebben ertoe geleid dat bepaalde onvolkomenheden in beeld zijn gekomen. Die onvolkomenheden worden door

middel van het wijzigingsbesluit hersteld. Hieronder treft u per wijziging een toelichting aan.

a. Het verlagen van de toegestane milieucategorie aan de zuidzijde van BusinessPark 7Poort fase II

Milieuozonering oud



Milieuozonering nieuw



Bij milieuozonering gelden richtafstanden voor rustige woonwijken en rustig buitengebied. In gemengd



gebied mogen deze richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd zonder dat het woon- en leefklimaat verslechtert. Het gaat om de volgende afstanden.

Milieucategorie	Afstand tot rustige woonwijk	Afstand tot gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn de bedrijfspercelen aan de zuidzijde van BusinessPark 7Poort fase II bestemd voor het vestigen van bedrijven in een milieucategorie tot en met 4.1. Daar hoort een richtafstand bij van 200 meter voor omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied en een richtafstand van 100 meter bij omgevingstype gemengd gebied.

De gronden ten zuiden van BusinessPark 7Poort fase II worden nu voornamelijk gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, terwijl in de toekomst op die gronden de uitbreiding van Groot Holthuizen is beoogd. Het huidige gebruik en het toekomstige gebruik vallen onder omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Er moet dus een afstand van 200 meter worden aangehouden tot bedrijven in milieucategorie 4.1. De uitbreiding van Groot Holthuizen is echter beoogd op een afstand van 120 meter en valt daarmee binnen de richtafstand. Dat is vanuit de goede ruimtelijke ordening gezien onwenselijk. Door de milieucategorie van de zuidelijke bedrijfspercelen op de verbeelding van het bestemmingsplan te verlagen naar 3.2, geldt een richtafstand van 100 meter. Daarmee is voor nu en voor de toekomst de juridisch planologische aanvaardbaarheid geborgd.

Het verlagen van de milieucategorie naar 3.2 stuit voor het overige ook niet op bezwaren. Er blijft immers nog een voldoende aantal vierkante meters bedrijventerrein over dat uitgeefbaar is binnen milieucategorie 4.1. Daarnaast is op 7Poort fase I geen enkel bedrijf gevestigd dat activiteiten verricht in milieucategorie 4.1 of hoger (zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is gevoegd).

- b. Het toevoegen van de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning gronden in gebruik te laten nemen voordat de op- en afrit aan de Rijksweg A12 ter hoogte van het bedrijventerrein 7Poort/Kollenburg is gerealiseerd

Nadat het bestemmingsplan in juni 2024 is vastgesteld heeft de Afdeling een positieve uitspraak gedaan ten aanzien van het project ViA15. Het project mag doorgaan/het project is onherroepelijk. Onderdeel van het project is de aanleg en instandhouding van de op- en afrit aan de Rijksweg A12 ter hoogte van bedrijventerrein 7Poort/Kollenburg. In het vastgestelde bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II is een gebruiksverbod opgenomen voor het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ten behoeve van de bestemming Bedrijventerrein zolang de op- en afrit niet is aangelegd en in stand gehouden. Nu zeker is dat de op- en afrit kan en mag worden aangelegd is de verkeersafwikkeling van BusinessPark 7Poort fase II in de toekomst geborgd. De planning is namelijk dat in kwartaal 3 van 2027 de op- en afrit gereed is en functioneel kan worden opengesteld.

Totdat de op- en afrit is aangelegd willen we misschien ook al wel grond uitgeven op BusinessPark 7Poort fase II. Om die reden wordt in de regels een mogelijkheid toegevoegd om van bovengenoemd gebruiksverbod af te wijken. Dat kan slechts door middel van een omgevingsvergunning als is aangetoond door middel van een verkeerstoets dat de verkeersafwikkeling als voldoende wordt beoordeeld, uitgaande van de op dat moment aanwezige verkeersinfrastructuur. Op die manier kan op korte termijn en juridisch planologisch aanvaardbaar grond worden uitgegeven, terwijl op de lange termijn de op- en afrit de totale verkeersafwikkeling van 7Poort II op zich neemt.

c. Het verduidelijken van de regels met betrekking tot waterberging

In het vastgestelde bestemmingsplan is een gebruiksverbod opgenomen voor het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken als niet in voldoende mate is voorzien in waterberging en die waterberging niet in stand wordt gehouden. Feitelijk komt één en ander erop neer dat de waterberging (33.443 m³) voor het gehele plangebied moet zijn gerealiseerd voordat de gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van de bestemming Bedrijventerrein. Gelet op eventueel gefaseerde uitgifte en ontwikkeling van het BusinessPark is dat onwenselijk. Om die reden komt de eis te vervallen dat voor het gehele plangebied de waterberging moet zijn gerealiseerd.

d. Het alsnog opnemen van de verlichtingszones op de verbeelding

Op de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan ontbreken de verlichtingszones 2 en 4. Die verlichtingszones zijn wel opgenomen in het vastgestelde beeldkwaliteitsplan waardoor er een discrepantie is ontstaan tussen de verbeelding, de planregels en het beeldkwaliteitsplan. Om dit op te lossen zijn de verlichtingszones 2 en 4 alsnog op de verbeelding opgenomen.

1.2 Wettelijk is het mogelijk om voor de behandeling bij de Afdeling een bestemmingsplan op onderdelen aan te passen

Artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: 'Awb') biedt de mogelijkheid om voorafgaand aan de behandeling bij de Afdeling een besluit aan te passen op onderdelen. Voorwaarde is dat er voldoende samenhang is met het in beroep al aanhangige besluit. In dit geval is er sprake van ondergeschikte wijzigingen die het gevolg zijn van de ingediende beroepen bij de Afdeling. De ondergeschikte wijzigingen leiden niet tot een andere planologische ontwikkeling en voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het spreekt voor zich dat derden door de wijzigingen niet in een wezenlijk nadeliger positie mogen worden gebracht.

Na vaststelling wordt het wijzigingsbesluit op grond van artikel 6:19 Awb onderdeel van de lopende (beroeps)procedure. Voor derde-belanghebbende die geen partij zijn bij de lopende beroepsprocedure wordt het wijzigingsbesluit zes weken ter inzage gelegd. Zij kunnen gedurende die zes weken beroep instellen tegen de voorgestelde wijzigingen.

Alternatieven

Het niet vaststellen van het wijzigingsbesluit heeft tot gevolg dat er onvolkomenheden in het plan blijven bestaan.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Niet van toepassing.

7. Klimaat en duurzaamheid

Niet van toepassing.



8. Communicatie

Het aangepaste bestemmingsplan wordt na dit besluit conform de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het besluit wordt voorts toegezonden aan de Afdeling en aan de indieners van het beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan in 2024.

9. Kosten, baten en dekking

Niet van toepassing.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/25/1281839	Overzicht wijzigingen behorend bij raadsvoorstel
2.	INT/25/1281840	Verbeelding bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II
3.	INT/25/1281841	Regels bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II
4.	INT/25/1281842	Toelichting bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II
5.	INT/25/1281843	Bijlagen bij de regels bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II
6.	INT/25/1281844	Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp Wijzigingsbesluit BusinessPark 7Poort fase II
zaaknummer Z/23/458591
documentnummer INT/25/1280601

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- tegen het bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II beroep is ingesteld;
- naar aanleiding van die beroepen is geconstateerd dat het vastgestelde bestemmingsplan onvolkomenheden bevat;
- deze onvolkomenheden met het oog op de goede ruimtelijke ordening kunnen worden hersteld;
- het de volgende vier wijzigingen betreft:
 - a. het verlagen van de toegestane milieucategorie aan de zuidzijde van BusinessPark 7Poort fase II;
 - b. het toevoegen van de mogelijkheid om – onder voorwaarden – met een omgevingsvergunning gronden in gebruik te laten nemen voordat de op- en afrit aan de Rijksweg A12 ter hoogte van het bedrijventerrein 7Poort/Kollenburg is gerealiseerd;
 - c. het verduidelijken van de regels met betrekking tot waterberging;
 - d. het alsnog opnemen van de verlichtingszones op de verbeelding.
- artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid biedt om voorafgaand aan de behandeling bij de Afdeling een besluit (hangende beroep), onder voorwaarden, op onderdelen aan te passen;
- de wijzigingen van ondergeschikte aard zijn en niet leiden tot een andere planologische ontwikkeling;
- de wijzigingen voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening;
- derden door de aanpassing niet in een nadeliger positie worden gebracht;
- hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 6:19 Awb;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:

1. het gewijzigde bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP55ZEVENPRTII-VA02, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 25 februari 2026.

De griffier
Lennart Sluis

De burgemeester
Lucien van Riswijk