

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 17 april 2025

Zaaknummer : 1071272

Onderwerp: : Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rieze 2021"

De raad wordt voorgesteld

1. De ingediende zienswijzen conform bijgevoegde nota van zienswijzen te beantwoorden.
2. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rieze 2021" (met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.OP000101-VA01) conform de nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Bedrijventerrein De Rieze in Ulft is sinds 1984 in fases ontwikkeld tot de bijna 85 hectare dat het nu beslaat. Doordat het bedrijventerrein in fases is ontwikkeld, gelden er verschillende bestemmingsplannen. Een groot deel van deze bestemmingsplannen zijn decennia oud en niet meer eigentijds. Voor zowel de gebruikers van het bedrijventerrein als de ambtelijke organisatie is het wenselijk om over een actueel bestemmingsplan te beschikken. Alle bestemmingsplannen die momenteel gelden voor het bedrijventerrein zijn daarom tot één bestemmingsplan teruggebracht: 'Bedrijventerrein De Rieze 2021'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 december 2022 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend. Deze zijn van antwoord voorzien in bijgevoegde 'nota van zienswijzen'. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is er aanleiding om ambtshalve wijzigingen aan te brengen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit is ook opgenomen in de bijgevoegde nota.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het vast te stellen bestemmingsplan biedt een geactualiseerde juridische- en planologische basis voor bedrijventerrein De Rieze. Hiermee kan de gemeente bedrijven beter faciliteren om zich op het bestaande terrein te ontwikkelen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De ingediende zienswijzen zijn van een beantwoording voorzien

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 29 december 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend. Deze zijn in de 'nota van zienswijzen' voorzien van beantwoording. De nota is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

2.1 Het geactualiseerde bestemmingsplan biedt eenduidigheid en ontwikkelruimte aan bedrijven

Het is wenselijk om over één actueel bestemmingsplan voor De Rieze te beschikken, om zo de leesbaarheid te vergroten en meer duidelijkheid te scheppen over de planologische mogelijkheden. Het is daarbij wenselijk om eenduidige regels te creëren zodat gelijke ontwikkelruimte ontstaat voor bedrijven die reeds op de Rieze zijn gevestigd. Zo ontstaat er ontwikkelperspectief voor de gevestigde bedrijven en kan de bestaande dynamiek op het bedrijventerrein worden vastgehouden.

2.2 Het bestemmingsplan geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening

Voorliggend bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk een actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen die gelden op de Rieze, maar er zijn ook een aantal aanpassingen meegenomen. Zo zijn op enkele locaties de bouwhoogte verhoogd, het bouwvlak vergroot en het bebouwingspercentage vergroot om zo de eenduidigheid in de regels te krijgen. Bovendien biedt dit bedrijven de mogelijkheid om verder te ontwikkelen. Ook is de doorontwikkeling van het bedrijf aan de Ettenseweg 7a meegenomen in het bestemmingsplan en is de woonbestemming aan de Hinkenheuvel 1 omgezet naar een bedrijfsbestemming, zie ook argument 3.3. Ter aanvulling op het ontwerpbestemmingsplan is een aerius-berekening uitgevoerd waarbij geen belemmering op het gebied van de stikstofdepositie is aangetoond. Verder is in de toelichting aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.3 De herbestemming van de Hinkenheuvel 1 van 'Wonen' naar 'Bedrijventerrein' zorgt voor een aanvaardbaardere ruimtelijke situatie.

De Rieze is sinds de jaren 80 als een bedrijventerrein ontwikkeld, maar de locatie Hinkenheuvel 1 is als woonbestemming blijven bestaan. Hierdoor kan voor de bewoners geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en worden de omliggende bedrijven door de woonfunctie in hun bedrijfsvoering beperkt. Aangezien dit voor ieder geen wenselijke situatie betreft, is in samenspraak met de bewoners een nieuwe woonlocatie mogelijk gemaakt. Voor deze nieuwe locatie is een bestemmingsplanherziening doorlopen (bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Vogelenzangweg Ulf'), welke inmiddels onherroepelijk is geworden. Hiermee is de nieuwe woonlocatie juridisch-planologisch gewaarborgd en kan de oude woonlocatie worden omgezet naar een bedrijfsbestemming. Zo wordt voor de bewoners op de nieuwe locatie een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en ervaren omliggende bedrijven geen belemmeringen meer in hun bedrijfsvoering. De herbestemming is conform de afspraken die met de eigenaren van de woning gemaakt is.

2.4 Als gevolg van de zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld

De ingediende zienswijzen zijn van beantwoording voorzien in de 'nota van zienswijzen'. Hieruit volgt dat er aanleiding is om wijzigingen aan te brengen op het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen hebben betrekking op het correct bestemmen van de aardgastransportleiding en het gasontvangsstation van de Gasunie en de persleiding en het rioolgemaal van het Waterschap. Ook zijn wijzigingen aan de regels en verbeelding aangebracht ten behoeve van de bedrijven waarop de zienswijzen betrekking hebben gehad. Met de wijzigingen is gezorgd dat het bestemmingsplan beter aansluit op de bestaande legale situatie. Verder is de toelichting aangevuld met tekst over waterberging, de toegestane bedrijfsactiviteiten aan de Hogenkamp 7/17a en de ruimtelijke procedures aan de Hogenkamp 37 die eerder zijn vergund en met de actualisatie zijn meegenomen.

2.5 Er is aanleiding om ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan aan te brengen

In bijgevoegde nota zijn wijzigingen opgenomen die niet naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen zijn doorgevoerd, maar die wij zelf (ambtshalve) hebben doorgevoerd. Het gaat hierbij in de regels om de aanpassing van enkele begripsbepalingen en aanvullingen in de tekst op het gebied van archeologisch onderzoek. Ook zijn op de verbeelding enkele correcties doorgevoerd zoals de groottes en ligging van bouwvlakken en is ter plaatse van de weg Zeskamp de bestemming aangepast van 'Tuin-Gaarde' naar 'Verkeer'. Verder is een aerius-berekening toegevoegd aan het bestemmingsplan en is de toelichting daarop aangevuld (zie ook argument 3.2).

Omdat het ondergeschikte wijzigingen betreft die niet tot een wezenlijk ander plan leiden, is er geen noodzaak om het gewijzigde bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

2.6 De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (vaststelling vindt plaats onder oude wetgeving) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast.

3.1 Exploitatieplan is niet van toepassing

Aangezien de vaststelling van het bestemmingsplan nog plaatsvindt op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het kostenverhaal geregeld onder artikel 6.12. Dit artikel bepaalt in welke gevallen een exploitatieplan door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld. Omdat voorliggend bestemmingsplan een actualisatie van de huidige bestemmingsplannen betreft en een conserverend karakter heeft, is van een aangewezen bouwplan geen sprake. Hierom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

- a. *Er is altijd een risico dat het plan naar aanleiding van beroep al dan niet gedeeltelijk niet in werking treedt*

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat een gang naar de Raad van State open. Van deze beroepsmogelijkheid kan gebruik worden gemaakt door belanghebbenden, indieners van een zienswijze, personen die aannemelijk kunnen maken redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen en personen die bezwaar hebben tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp heeft aangebracht.

Over de uitkomst van eventuele behandeling bij de Raad van State is vooraf geen inschatting te geven.

- b. *Er kunnen onbedoeld zaken onder het overgangsrecht zijn gebracht bij het bestemmingsplan*

De huidige geldende bestemmingsplannen voor De Rieze zijn opgesteld tussen 1984 en 2010. Dit betekent dat er in die periode sprake is geweest van wisselend beleid, zoals het milieubeleid (VNG-brochure over bedrijf- en milieuzonering (2009)). In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is gekozen om te zorgen voor uniforme regels voor wat betreft de milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden die gelden voor bedrijven. Ondanks dat er zorgvuldig is gekeken naar de bestaande bedrijven, kan het zijn dat op sommige locaties onbedoeld activiteiten onder het overgangsrecht zijn gebracht. Mocht dit in de toekomst blijken, dan zal op dat moment een besluit moeten worden genomen over een mogelijke planologische afwijking.

Kosten, baten, dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Rieze 2021' worden gedekt vanuit het daarvoor beschikbare reguliere budget.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en bestaat gelegenheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

- De vaststelling en termijn voor terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Gelderse Post, het Gemeentebled en op de gemeentelijke website.
- Indieners van een zienswijze ontvangen na het raadsbesluit een brief waarin zij worden geïnformeerd over het genomen besluit en de beroepsmogelijkheid.
- Ook is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan gesproken met de indieners van de zienswijzen.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

- Toelichting bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Rieze 2021”
- Regels bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Rieze 2021”
- Verbeelding bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Rieze 2021”
- Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Rieze 2021”
- Bijlagen bij regels bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Rieze 2021”
- Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (geanonimiseerd)
- Raadsbegeleidingsblad

Achterliggende bijlagen

- De niet-geanonimiseerde zienswijzen.
- Uitleg hoe de zienswijzen zijn geanonimiseerd

Raadsvergadering d.d. 17 april 2025

- ☐ conform voorstel
- ☐ zonder hoofdelijke stemming
- ☐ met algemene stemmen
- ☐stemmen voor.....stemmen tegen
- ☐ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement.....
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen van B&W gesteld
- ☐ opmerkingen/toezeggingen.....
- ☐

Raadsvergadering d.d. 17 april 2025

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2025,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijzen conform bijgevoegde nota van zienswijzen te beantwoorden.
2. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rieze 2021" (met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.OP000101-VA01) conform de nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 17 april 2025

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M.W.J. Maasdam-Hoevers