

Ruimtelijke onderbouwing Fashion Outlet Zevenaar

N.IMRO.0299.PV55FOZ-VA01
Vastgesteld 3 februari 2021

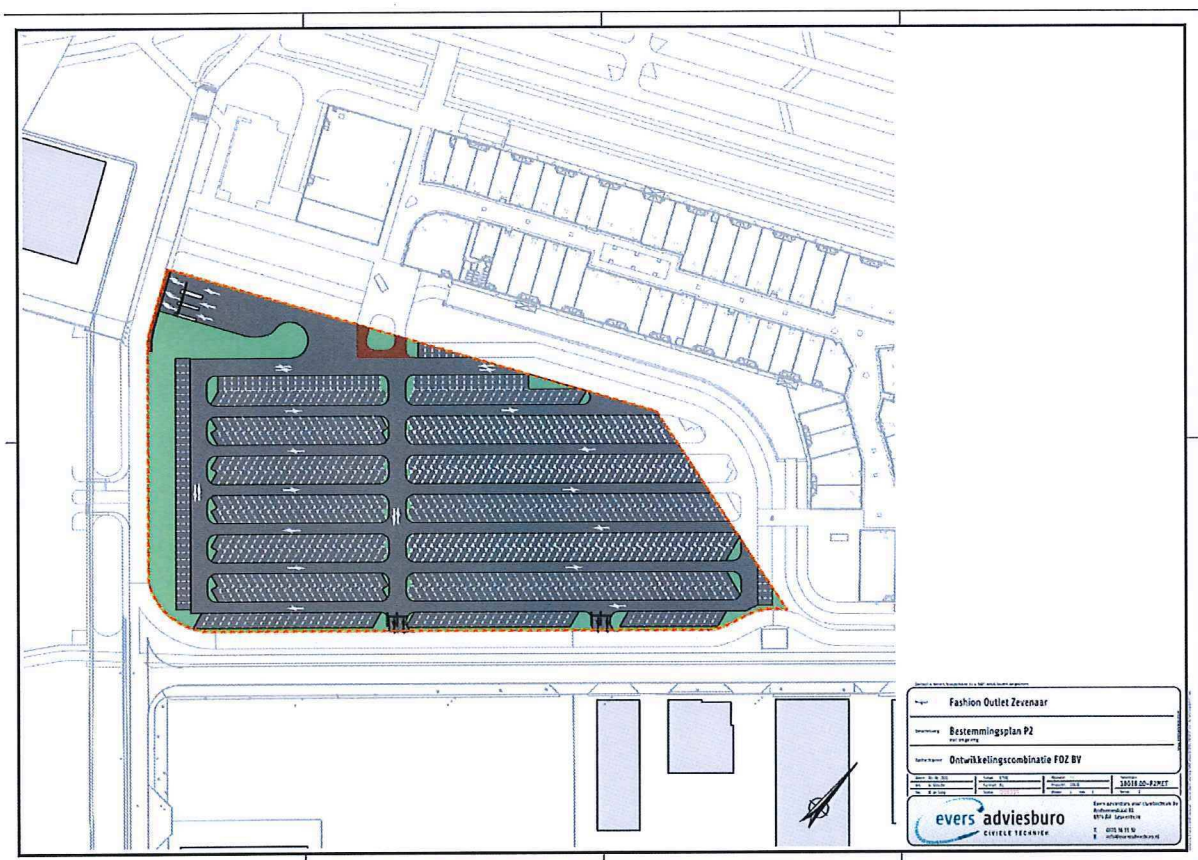


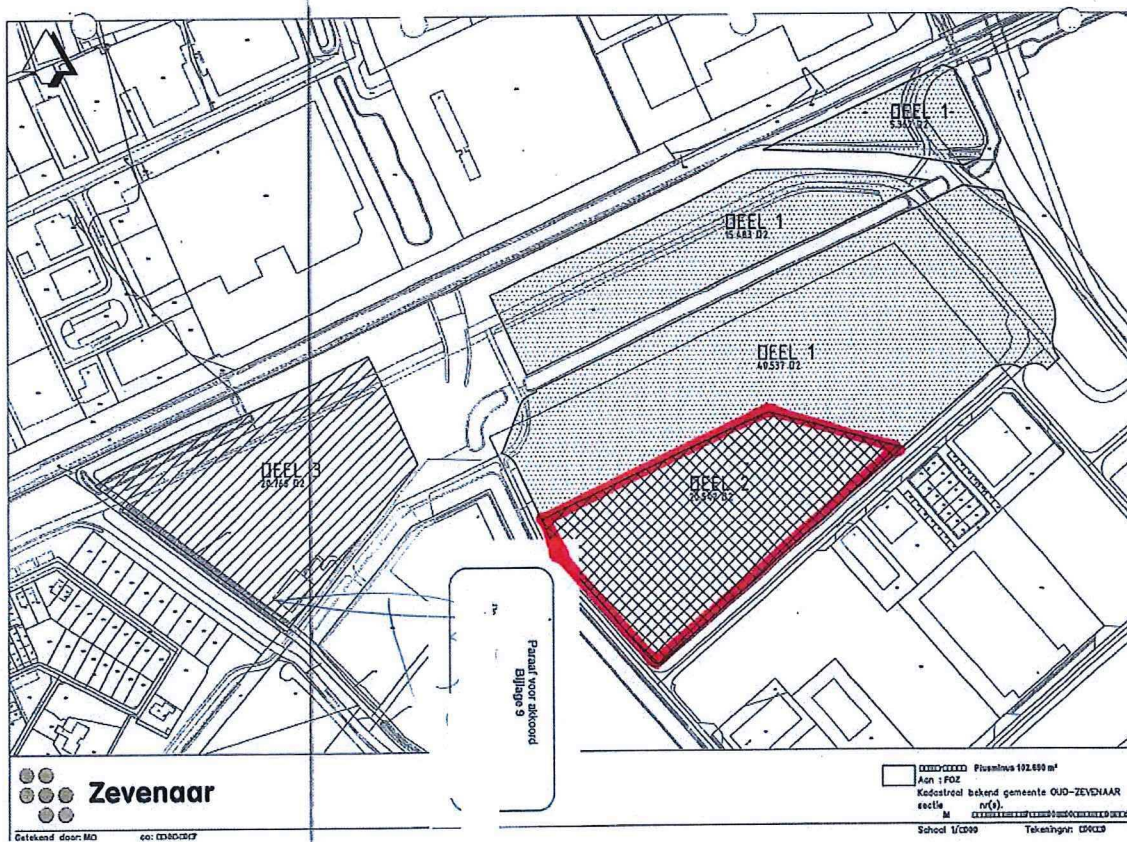
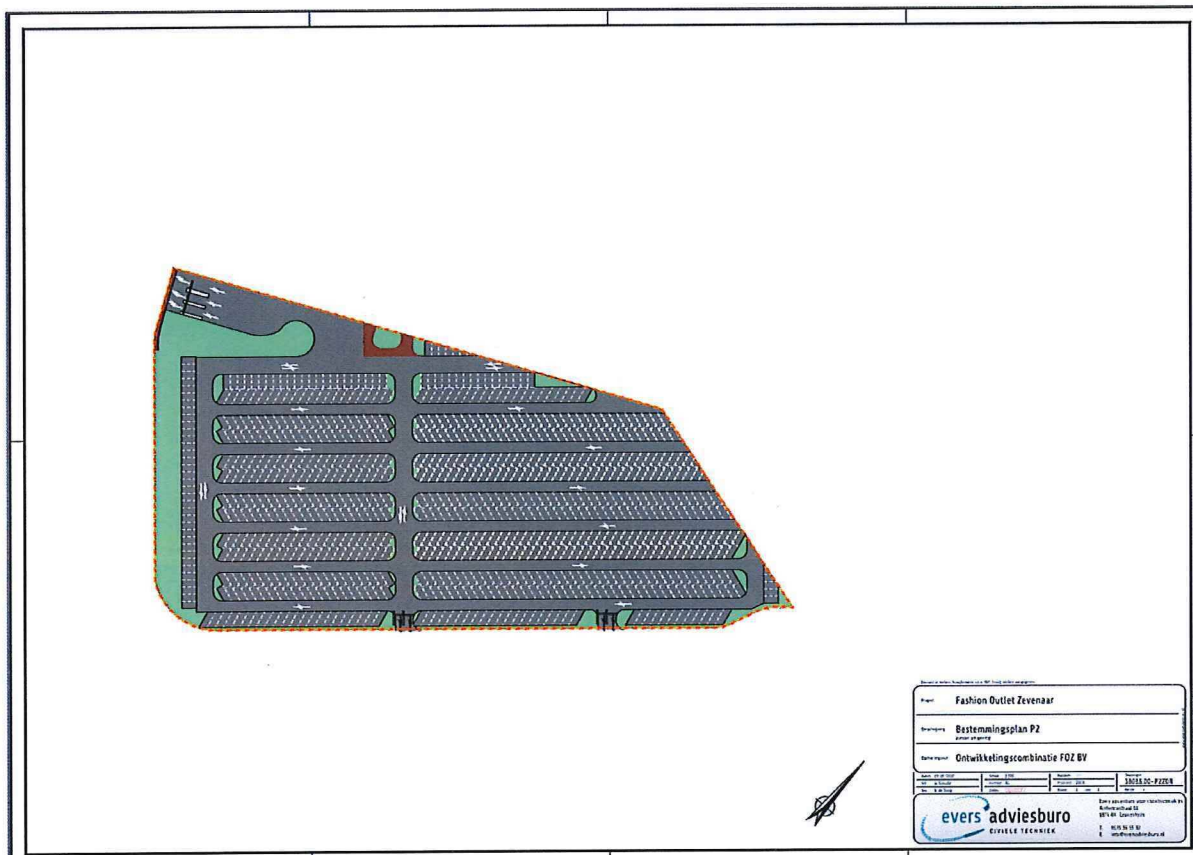
1. Beschrijving van het project(gebied)

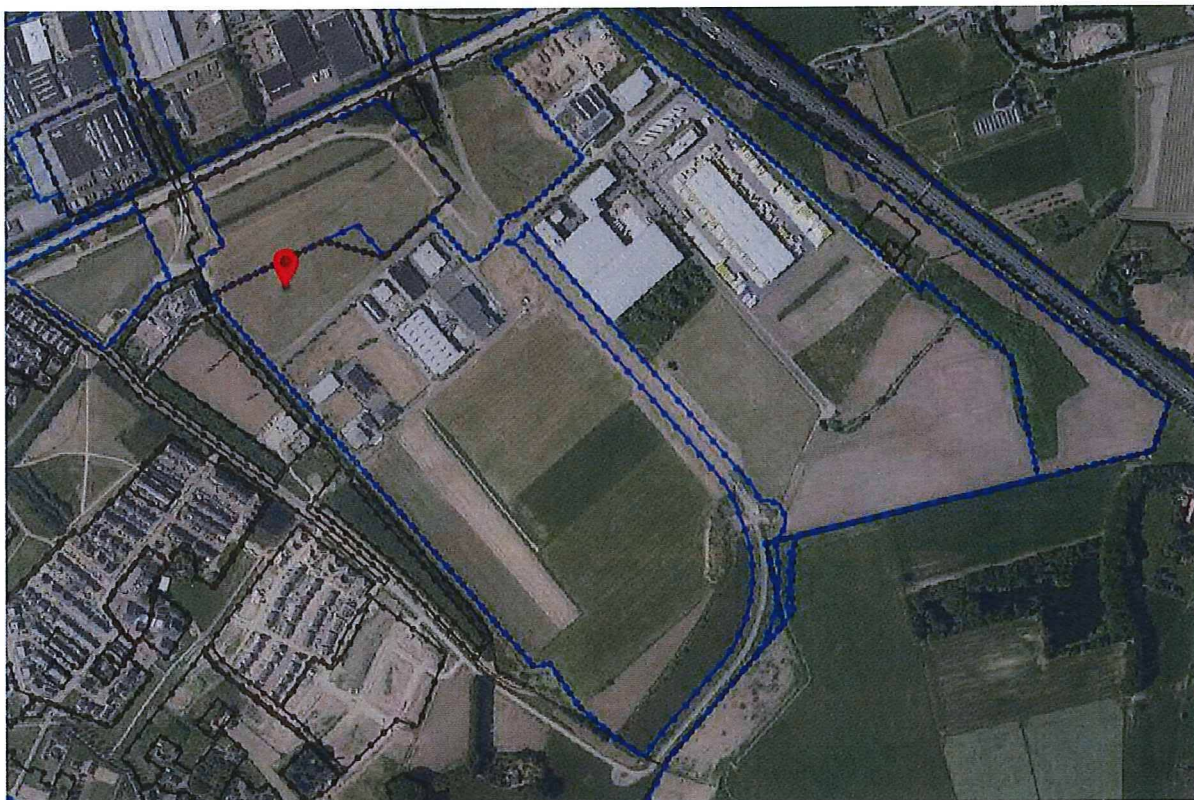
- De huidige noodzakelijke hoeveelheid parkeerplaatsen voor de Fashion Outlet Zevenaar (FOZ) is reeds voorzien in het gebied vallend onder het Uitwerkingsplan Spoorallee. Deze parkeerplaatsen zijn ook getoetst en vergund in het besluit voor het realiseren van de FOZ. Deze vergunning heeft kenmerk HZ_WABO-2019-0240 is op 18 april 2019 verleend en inmiddels onherroepelijk geworden.

- voor welke doeleinden dient het project

- maatvoering van het project (oppervlakte van het perceel is circa 20.000m². Daarop worden circa 750 parkeerplaatsen gerealiseerd)
- hieronder achtereenvolgens een duidelijke situatieschets (plattegrond) van het perceel, een kadastrale tekening en een luchtfoto met daarop de ligging van het perceel in de (naaste) omgeving/belendende bebouwing

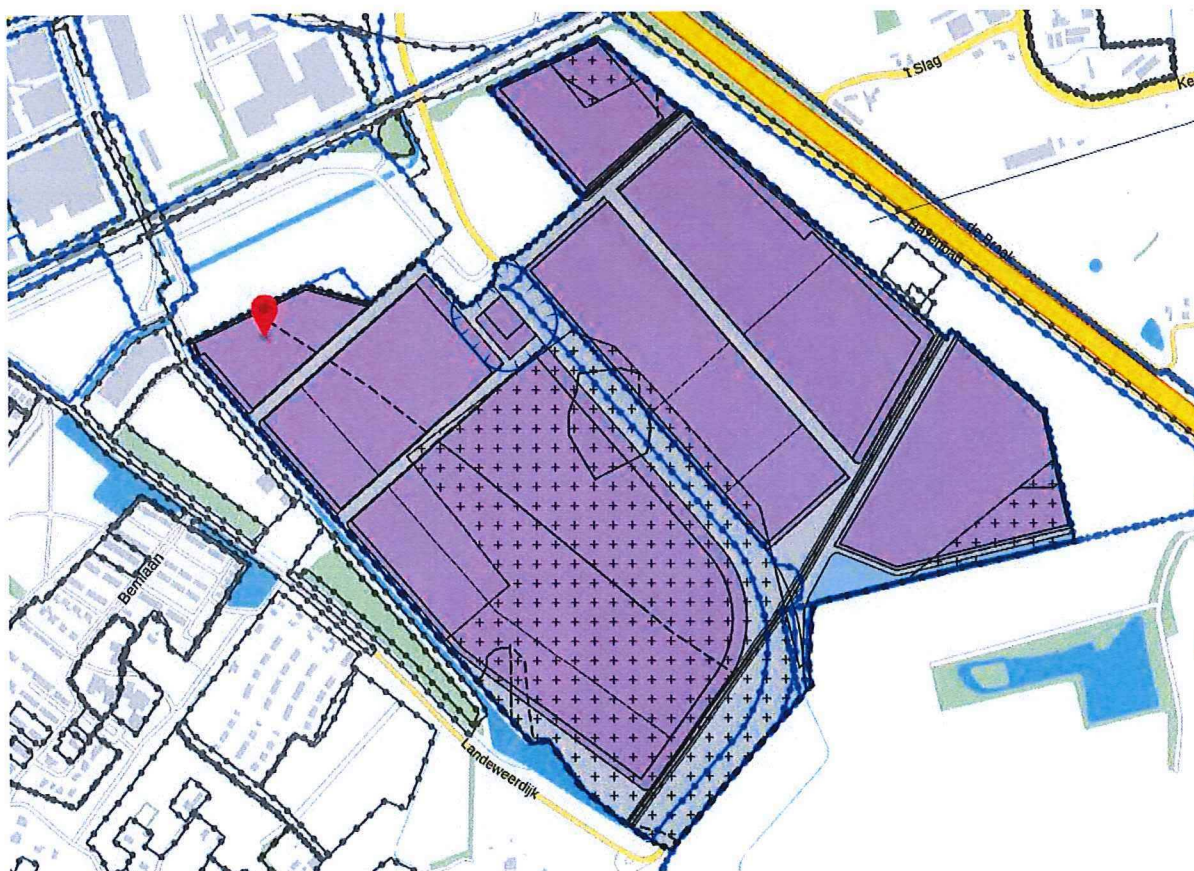






2. De geldende planologische situatie

Uitsnede van de plankaart van het ter plaatse geldende bestemmingsplan



Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het op 27 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan 7poort. Op de percelen rust de bestemming 'Bedrijventerrein'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn, gelet op artikel 3.1 van de bestemmingsregels, bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 2 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 2 t/m 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', de opslag en verkoop van motorbrandstoffen inclusief lpg met daaraan ondergeschikt detailhandel en horeca in de vorm van een serviceshop;
- d. aan bedrijfsactiviteiten ondersteunende en ondergeschikte kantooractiviteiten overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.4.2;
- e. niet-publieksgerichte vormen van internethandel;
- f. parkeervoorzieningen, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uitgaande van verstedelijkingsgraad 'matig' en locatie 'rest bebouwde kom';
- g. bij de bestemming passende voorzieningen waaronder wegen, paden, bermen, tuinen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
- h. watergangen en -partijen;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer.

Het realiseren van een parkeerplaats ten behoeve van de bestemming 'bedrijventerrein' is, gelet op sub f van artikel 3.1 passend binnen het bestemmingsplan 7Poort. Planologisch gezien mogen de parkeerplaatsen na realisatie echter slechts worden gebruikt ten behoeve van de bedrijven op bedrijventerrein 7Poort. Het aangevraagde parkeerterrein wordt na realisatie echter niet gebruikt ten behoeve van het bedrijventerrein, maar ten behoeve van de bezoekers van de Fashion Outlet Zevenaar (FOZ). De FOZ is gelegen binnen een ander plangebied, namelijk het uitwerkingsplan Spoorallee. Deze procedure wordt nadrukkelijk niet opgestart voor de realisatie van het parkeerterrein, welke activiteit zelfs zonder vergunning zou kunnen plaatsvinden. Voor het gebruik na realisatie van het parkeerterrein wordt deze ruimtelijke procedure opgestart.

Een onderbouwing van de te voeren procedure:

Het bestemmingsplan 7Poort biedt zelf geen binnenplanse afwijkmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 1° Wabo. Ook een zogeheten kruimelafwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2° Wabo in combinatie met artikel 4 bijlage II behoort niet tot de mogelijkheden. Om mee te kunnen werken aan de aanvraag wordt de procedure van een projectomgevingsvergunning (POV) opgestart. Dat is de uitgebreide (buitenplanse) omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 3° Wabo. De aanvraag mag dan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing van het besluit moet vergezeld gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

3. Overwegingen ten aanzien van rijks-, regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid

- duidelijke omschrijving/motivering/afweging waarom het project past in rijks-, regionaal, provinciaal en/of gemeentelijk beleid

De aanleg/realisatie van het parkeerterrein past binnen de wet- en regelgeving van de diverse overheden. Het enige verschil zit in het gebruik na realisatie ten behoeve van de FOZ in plaats van gebruik ten behoeve van het bedrijventerrein 7Poort. Door het voeren deze ruimtelijke procedure wordt de enige strijdigheid (namelijk die met de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan) opgelost.

4. Toetsing aan milieuwetgeving en -beleid

- **Bodem:** Al bij het bestemmingsplan 7Poort is in de bijlage een rapport opgenomen waaruit blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn of zijn te verwachten. Er hebben sinds de opmaak van dat rapport geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Het rapport betreft Historisch bodemonderzoek Businesspark 7Poort, 29 maart 2013, TAUW. We zijn er ons ervan bewust dat het uitgangspunt is dat onderzoeksgegevens doorgaans maar 2 jaar geldig zijn. Vanwege ongewijzigde omstandigheden kan het bevoegd gezag daarvan gemotiveerd afwijken. Daarvan is hier sprake.
- **Geluid, stof, geurhinder en gevaar:** Al bij het bestemmingsplan 7Poort is in de bijlage een rapport opgenomen waaruit blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn of zijn te verwachten. Er hebben sinds de opmaak van dat rapport geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Het rapport betreft Bedrijven en milieuzonering bestemmingsplan 7Poort Zevenaar, 27 juni 2013. We zijn er ons ervan bewust dat het uitgangspunt is dat onderzoeksgegevens doorgaans maar 2 jaar geldig zijn. Vanwege ongewijzigde omstandigheden kan het bevoegd gezag daarvan gemotiveerd afwijken. Daarvan is hier sprake.
- **Lucht:** Al bij het bestemmingsplan 7Poort is in de bijlage een rapport opgenomen waaruit blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn of zijn te verwachten. Er hebben sinds de opmaak van dat rapport geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Het rapport betreft beoordeling luchtkwaliteit Bedrijventerrein 7Poort, 28 maart 2013 TAUW. We zijn er ons ervan bewust dat het uitgangspunt is dat onderzoeksgegevens doorgaans maar 2 jaar geldig zijn. Vanwege ongewijzigde omstandigheden kan het bevoegd gezag daarvan gemotiveerd afwijken. Daarvan is hier sprake.
- **Externe veiligheid:** Al bij het bestemmingsplan 7Poort is in de bijlage een rapport opgenomen waaruit blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn of zijn te verwachten. Er hebben sinds de opmaak van dat rapport geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Het rapport betreft verantwoording groepsrisico Zevenaar, bestemmingsplan bedrijventerrein 7Poort, 28 juni 2013, TAUW, incl. advies VGGM 24 april 2013. We zijn er ons ervan bewust dat het uitgangspunt is dat onderzoeksgegevens doorgaans maar 2 jaar geldig zijn. Vanwege ongewijzigde omstandigheden kan het bevoegd gezag daarvan gemotiveerd afwijken. Daarvan is hier sprake.
- **Stikstof:** ten aanzien van stikstofdepositie is een Aeriusberekening van 13 mei 2020 bijgevoegd. Uit deze berekening blijkt dat geen sprake is van een stikstofemissie van meer dan 0,00 mo/ha/jr tijdens de realisatiefase. Voor de gebruiksfase wijzigt er niets nu er geen sprake is van meer parkeer- en verkeersbewegingen, maar van een betere verdeling van dezelfde parkeer- en verkeersbewegingen. Daar komt nog bij dat zowel het aanleggen als het gebruiken van een parkeerterrein van dergelijke omvang bij recht is toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Om die reden achten we een aeriusberekening voor het gebruik van het parkeerterrein niet noodzakelijk.

Het onderdeel milieu vormt geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5. Toetsing van natuur- en landschapswaarden

- Al bij het bestemmingsplan 7Poort is in de bijlage een rapport opgenomen waaruit blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn of zijn te verwachten. Er hebben sinds de opmaak van dat rapport geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Het rapport betreft Natuurtoets Businesspark 7Poort, 3 april 2013 TAUW én aanvullend advies Flora- en Faunawet Businesspark 7Poort, 10 juni 2013, TAUW Notitie Nbwet (en EHS) 7Poort Zevenaar, 12 juni 2013 TAUW. Daarnaast is in november 2019 een aanvullend natuuronderzoek gedaan; Aanvullend natuuronderzoek Businesspark 7Poort en Fashion Outlet Zevenaar 1 november 2019, STARING ADVIES. Ook daaruit blijkt dat natuur- en landschapswaarden geen belemmeringen vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

6. Cultuurhistorische en archeologische toets

- Het overgrote deel van het plangebied 7Poort is in het verleden vrijgegeven, zo ook de percelen ter plaatse van de toekomstige parkeerplaats. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek vereist is.

7. Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin

In principe verandert er aan het gebruik/bestemming van het perceel niets ten opzichte van hetgeen is toegestaan in het al vigerende bestemmingsplan met dien verstande dat het parkeren nu voor de FOZ is bestemd in plaats van het bedrijventerrein.

De inrichting van het terrein vindt plaats in overeenstemming met het door de gemeente Zevenaar opgestelde en goedgekeurde Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

Het terrein zal worden ingericht met groen en het opvangen van het hemelwater zal plaatsvinden in overeenstemming met het door het gemeente Zevenaar vastgestelde beleid voor 7Poort met gescheiden rioolssystemen.

8. Waterschap

In principe verandert er aan het gebruik/bestemming van het perceel niets ten opzichte van hetgeen is toegestaan in het al vigerende bestemmingsplan met dien verstande dat het parkeren nu voor de FOZ is bestemd in plaats van het bedrijventerrein. Om die reden kan nog steeds gebruik worden gemaakt van de watertoetstabel uit het bestemmingsplan 7Poort.

9. Ruimtelijke effecten

- Verkeer/parkeren: er zijn geen wijzigingen wat betreft het aantal parkeer- en verkeersbewegingen. Er is uitsluitend sprake van een betere verdeling van dezelfde parkeer- en verkeersbewegingen tijdens piekdagen. Voor het overige zijn er geen andere ruimtelijke effecten te verwachten dan de effecten die al zijn meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 7Poort. In principe verandert er aan het gebruik/bestemming van het perceel immers niets ten opzichte van hetgeen is toegestaan in het al vigerende bestemmingsplan met dien verstande dat het parkeren nu voor de FOZ is bestemd in plaats van het bedrijventerrein 7Poort.

10. Civieltechnische aspecten

- Kabels en leidingen;

Het gehele terrein is ontdaan van kabels en leidingen. Ook zijn er geen wegen of andersoortige verharding op het terrein aanwezig. Met uitzondering van gras, is er ook geen andere begroeiing van enige betekenis aanwezig.

Alle ondergrondse infrastructuur is dusdanig uitgevoerd dat alle kabels en leidingen gelegen zijn dan wel aangelegd worden in de belendende percelen/gronden van de gemeente Zevenaar.

De kabels- en leidingen en de ondergrondse infrastructuur van het plan zullen door de eigenaar van de gronden worden aangelegd in overeenstemming met de gestelde eisen en op basis van het definitieve inrichtingsplan voor dit terrein.

11. Privaatrechtelijke aspecten

Partijen hebben op 11 mei 2017 een Koop- en Realisatieovereenkomst Bouwpercelen voor de Fashion Outlet Zevenaar gesloten. Partijen hebben de intentie tegenover elkaar uitgesproken om in het tweede kwartaal van 2021 de juridische levering van de in die overeenkomst vermelde percelen te laten plaatsvinden. In deze overeenkomst is, onder andere maar niet uitsluitend, vastgelegd dat de Initiatiefnemer van de Gemeente in eigendom zal verkrijgen het perceel, kadastraal bekend als gemeente Zevenaar (ZVN02), sectie M, perceelnummer 1924, groot: circa 52720 m². Verder wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

12. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft op 11 mei 2017 een Koop- en Realisatieovereenkomst Bouwpercelen voor de Fashion Outlet Zevenaar gesloten. Partijen hebben de intentie tegenover elkaar uitgesproken om in het tweede kwartaal van 2021 de juridische levering van de in die overeenkomst vermelde percelen te laten plaatsvinden. In deze overeenkomst is, onder andere maar niet uitsluitend, vastgelegd dat de Initiatiefnemer van de Gemeente in eigendom zal verkrijgen het perceel, kadastraal bekend als gemeente Zevenaar (ZVN02), sectie M, perceelnummer 1924, groot: circa 52720 m²

Nadat de gronden zijn overgedragen door de gemeente Zevenaar zijn alle risico's voor de nieuwe eigenaar.

Daarnaast hebben Partijen een planschadeovereenkomst gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid Wet ruimtelijke ordening. Deze wordt als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd.

15. Bijlagen

1. Aanvullend natuuronderzoek BusinessPark 7Poort en Fashion Outlet Zevenaar in Zevenaar, Staring advies, 1 november 2019
2. Aeriusberekening, Aveco de Bondt, 13 mei 2020
3. Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan Spoorallee en Fashion Outlet Zevenaar, Stable international / Veluwezoom Verkerk Vastgoedontwikkeling BV, 22 februari 2017
4. Verkennend bodemonderzoek 7Poort Zevenaar, Econsultancy, 29 maart 2019

