

Bestemmingsplan 7Poort

NL.IMRO.0299.BP55ZEVENPOORT-VA01
Vastgesteld 27 november 2013



bestemmingsplan 7Poort gemeente Zevenaar

vaststellingsdatum: 27 november 2013
status: vastgesteld
identificatienummer (IDN) bestemmingsplan: NL.IMR0.0299.BP55ZEVENP00RT-VA01

gemeente: Zevenaar
webadres gemeente: www.zevenaar.nl
contactpersoon gemeente: ir. V. van Loon
ing. B.Y. van der Meer-Harmsen

kenmerk:

opsteller bestemmingsplan: Tonnaer Adviseurs in
Omgevingsrecht
contactpersoon opsteller: drs. F. Peeters



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



Inhoudsopgave toelichting

1 Inleiding 6

- 1.1 Aanleiding 6
- 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied 8
- 1.3 Overzicht vigerende bestemmingsplannen en vrijstellingen 9
- 1.4 Opzet van het bestemmingsplan 10
- 1.5 Leeswijzer 12

2 Beschrijving bestaande/beoogde situatie 13

- 2.1 Inleiding 13
- 2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur 16
- 2.3 Functionele structuur 23

3 Planuitgangspunten 25

- 3.1 Algemene uitgangspunten 25
- 3.2 Bestemmingssystematiek 25
- 3.3 Bouwvlak en bebouwingspercentage 29
- 3.4 Maximale bouwhoogte 29
- 3.5 Beeldkwaliteit 30

4 Beleidskader 31

- 4.1 Inleiding 31
- 4.2 Rijksbeleid 31
- 4.3 Provinciaal beleid 32
- 4.4 Regionaal beleid 35
- 4.5 Gemeentelijk beleid 38

5 Milieu- en waardenaspecten 43

- 5.1 Inleiding 43
- 5.2 Milieu 43
- 5.3 Water 57
- 5.4 Ecologie 61
- 5.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden 67
- 5.6 Kabels, leidingen en straalpaden 69

6 Wijze van bestemmen 72

- 6.1 Algemeen 72
- 6.2 Hoofdstukopbouw van de planregels 74
- 6.3 Beschrijving per bestemming 80
- 6.4 Handhaving 82

7 Economische en maatschappelijke 83

uitvoerbaarheid 83

7.1 Inleiding 83

7.2 Economische onderbouwing 83

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 94

8 Procedure 96

8.1 Overleg 96

8.2 Van ontwerp naar vaststelling 96

9 Conclusie 97

Bijlagen behorende bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Beoordeling luchtkwaliteit Bedrijventerrein 7Poort

Bijlage 3 Historisch bodemonderzoek Businesspark 7Poort

Bijlage 4 Natuurtoets Businesspark 7Poort

Bijlage 5 Aanvullend advies Flora- en faunawet Businesspark 7Poort
te Zevenaar

Bijlage 6 Notitie Nbwet (en EHS) 7Poort te Zevenaar

Bijlage 7 Bedrijven en milieuzonering

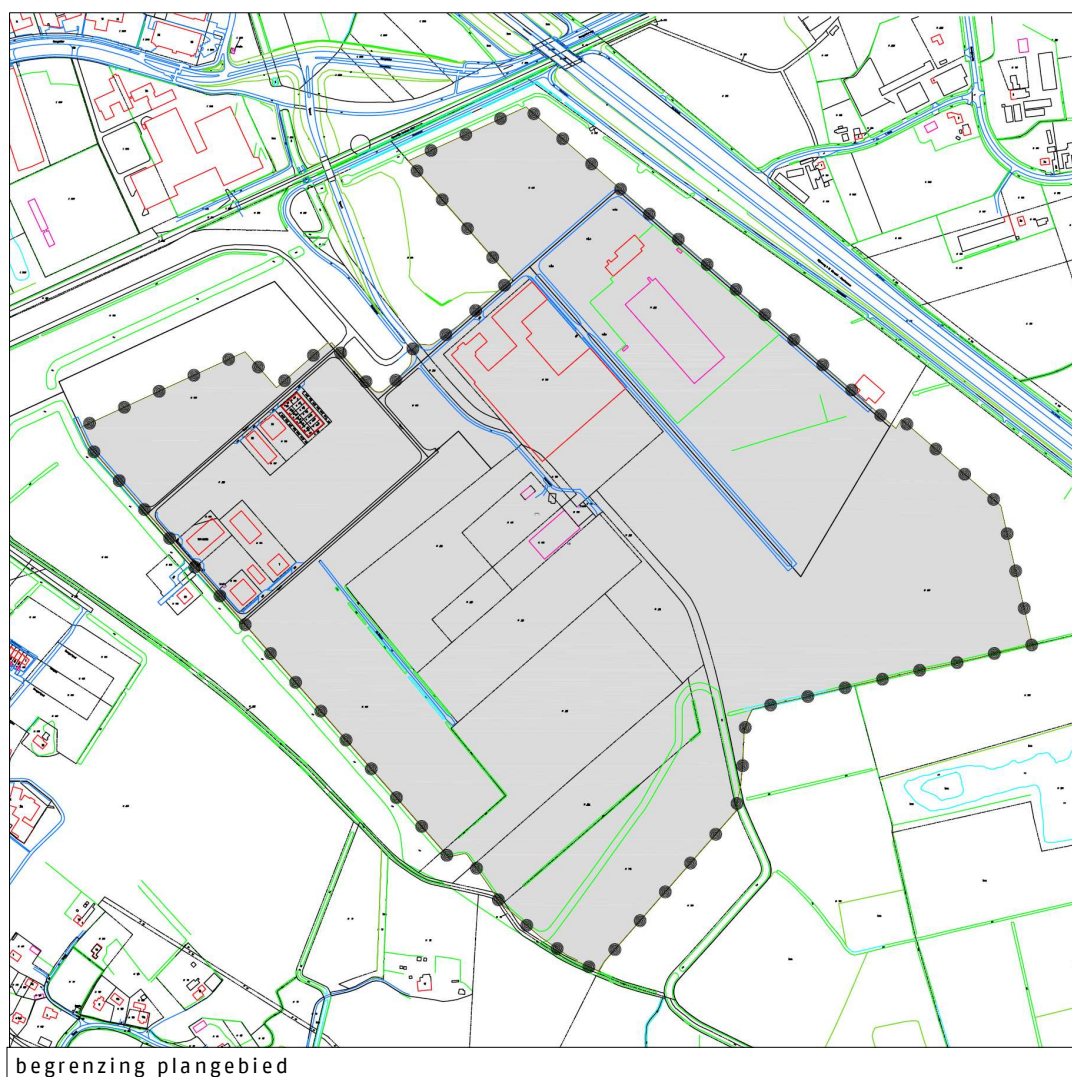
Bijlage 8 Verantwoording groepsrisico

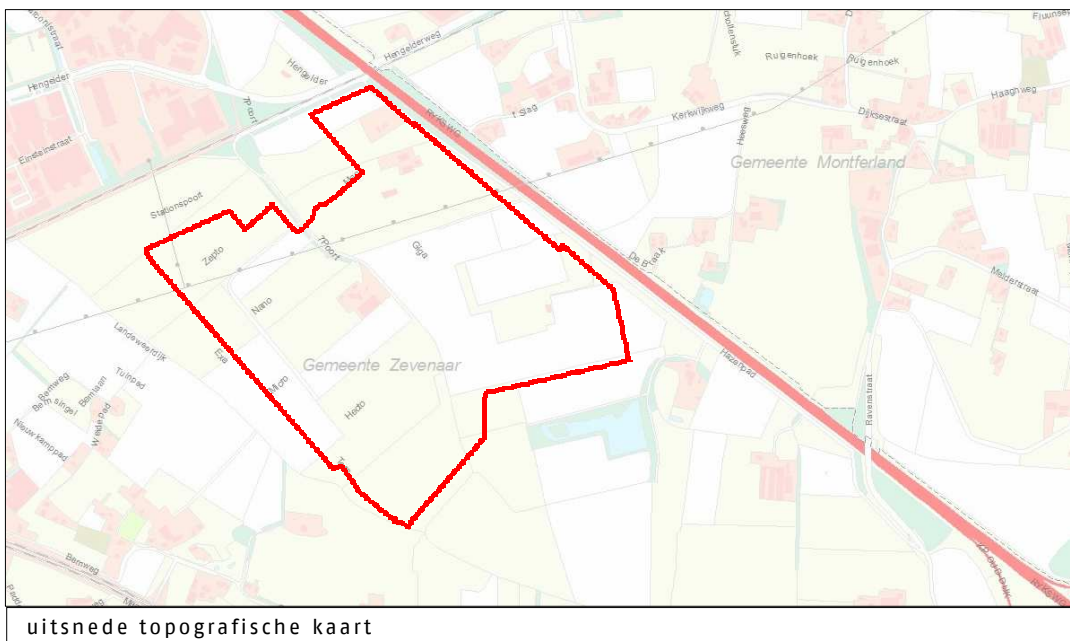
Bijlage 9 Advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland
Midden (VGGM)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bedrijvenpark 7Poort wordt momenteel door de gemeente Zevenaar ontwikkeld. Deze ontwikkeling heeft een planologische basis in het bestemmingsplan Groot Holthuizen & Hengelder II uit 2008 en de diverse uitwerkings- en wijzigingsplannen daarvan. Als gevolg van de veelheid aan plandocumenten die op deze manier is ontstaan en de veranderende marktsituatie, voldoen de vigerende plannen voor 7Poort niet meer aan de eisen en wensen van de gemeente Zevenaar. De gemeente heeft zich dan ook als doel gesteld één nieuw goed leesbaar en in ruimtelijk opzicht flexibel bestemmingsplan voor het bedrijvenpark 7Poort op te stellen. Dit bestemmingsplan moet met name beter inspelen op de huidige en toekomstige marktvraag door bestemmingsplanregels flexibeler te maken; door het bebouwingspercentage te versoepelen, door grote bouwhoogtes toe te staan; door het uitgeefbaar gebied te vergroten en door het beeldkwaliteitplan aan te passen.





Naast de huidige verkopen en opties melden zich continu nieuwe bedrijven in Zevenaar als potentiële kopers op 7Poort. Steeds meer blijkt dat vanwege het gedetailleerde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan niet kan worden voldaan aan de vraag. Een globaler en flexibeler bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan kunnen bijdragen aan het beter kunnen inspelen op de vraag uit de markt. Dit is voor de gemeente Zevenaar een zwaarwegend argument om nu over te gaan naar een nieuw bestemmingsplan.

Om deze vraag om grote kavels vanuit de markt te kunnen faciliteren moet het huidige bestemmingsplan aangepast worden. Met dit nieuwe bestemmingsplan worden meer mogelijkheden geboden om grote kavels uit te geven. Het gebied waar nu een nieuw bestemmingsplan voor is opgesteld beperkt zich tot 7Poort noord en zuid exclusief de Spoorallee en de Landeweert, omdat voor deze twee gebieden geen noodzaak is het bestemmingsplan aan te passen. Voor de Spoorallee is namelijk een intentieovereenkomst met twee marktpartijen gesloten waarin is afgesproken de locatie gezamenlijk tot ontwikkeling te brengen en daar hoort ook bij het uitwerken van deze plannen in een bestemmingsplan te zijn. De Landeweert onderscheidt zich van de rest van het bedrijfsterrein met een meer kantoorachtige uitstraling en hiervoor is recentelijk een uitwerkingsplan vastgesteld.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het noodzakelijk om, bij een nieuw bestemmingsplan danwel bij het toestaan van specifieke activiteiten, ook een exploitatieplan op te stellen. Het bestemmingsplan kan dan een globale bestemmingsplanregeling zonder uitwerkingsverplichting (eindplan) bevatten, terwijl in het exploitatieplan de in richting, waar-

onder de uit te geven gedeelten van het bedrijventerrein, gedetailleerd wordt vastgelegd.

Met het oog op de noodzakelijk geachte herziening van de vigerende bestemmingsregeling is voor het plangebied van het bedrijvenpark 7Poort een voorbereidingsbesluit genomen. Daarmee wordt beoogd de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan te bevriezen, opdat niet in de tussentijd thans niet langer gewenste ontwikkelingen zouden moeten worden toegelaten. Het voorbereidingsbesluit is door de raad genomen op 19 december 2012 en op 20 december 2012 in werking getreden. Het besluit is gepubliceerd in de Staatscourant van 3 januari 2013.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De ontwikkeling van het bedrijvenpark 7Poort maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Zevenaar-Oost. Naast het bedrijvenpark 7Poort omvat de ontwikkeling Zevenaar-Oost de realisatie van een nieuwe woonwijk Groot Holthuizen. Het bedrijvenpark is te onderscheiden naar vier deelgebieden 'Noord', 'Zuid', 'Landeweer' en 'Spoorallee'. Ieder deelgebied heeft zijn eigen karakteristiek en zijn eigen menging van bedrijvigheid zowel in categorie als in type. Onderhavig bestemmingsplan omvat de deelgebieden 'Noord' en 'Zuid'.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit een te ontwikkelen bedrijventerrein dat bestemd is voor bedrijven op grote schaal, met name gesitueerd in deelgebied 'Noord', en in deelgebied 'Zuid' bedrijven van een meer kleinere tot middelgrootte schaal.

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Zevenaar en wordt aan twee zijden scherp begrensd door infrastructuurlijnen, namelijk de spoorlijn Arnhem-Winterswijk en de A12. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het agrarisch buitengebied. Het gehele Bedrijvenpark 7Poort (7Poort Noord en Zuid, inclusief Spoorallee en Landeweer) heeft een omvang van circa 90 hectare waarvan begin 2013 circa 10 hectare als bedrijventerrein is uitgegeven. Onderhavig bestemmingsplan omvat een deel van het bedrijventerrein, namelijk 7Poort Noord en Zuid, en heeft een oppervlakte van circa 40 ha.



1.3 Overzicht vigerende bestemmingsplannen en vrijstellingen

Binnen het plangebied gelden thans de volgende bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, herzieningen en wijzigingsplannen:

- Bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" (moederplan)
vastgesteld door gemeenteraad op 27 juni 2007
gedeeltelijk goedgekeurd door GS op 23 november 2007
onherroepelijk geworden op 25 november 2008
- Uitwerkingsplan "7Poort"
in werking getreden en onherroepelijk op 17 oktober 2008
- Bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II, uitwerking "7Poort Noord"
vastgesteld door B&W op 22 februari 2011
in werking getreden en onherroepelijk op 14 april 2011
- Bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II, partiële herziening "7Poort Noord"
vastgesteld door gemeenteraad op 30 maart 2011
in werking getreden en onherroepelijk op 26 mei 2011
- Bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II, uitwerking "7Poort-Mega"
vastgesteld door B&W op 21 augustus 2012
in werking getreden en onherroepelijk op 11 oktober 2012
- Partiële herziening "Correctieve herziening Groot Holthuizen en Hengelder II"
vastgesteld door gemeenteraad op 25 september 2012
in werking getreden en onherroepelijk op 21 december 2012
- Bestemmingsplan Archeologie
vastgesteld door de raad d.d. 7 april 2010.

In het eerstgenoemde plan heeft het bedrijventerrein een uit te werken bestemming. Met de uitwerkingsplannen 7Poort, 7Poort Noord en 7Poort-Mega, alsook de partiële herziening 7Poort Noord, is hieraan gedeeltelijk invulling gegeven. Het is door de veelvoud aan plannen moeizaam om ermee te werken. Er bestaat dan ook behoefte om al deze plannen in één leesbaar bestemmingsplan op te nemen dat tevens beter inspeelt op de huidige en toekomstige marktvraag.

Daarnaast zijn er vrijstellingen, ontheffingen en omgevingsvergunningen verleend. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn daarom de bestemmingsplanregels versoepeld, is het bebouwingspercentage aangepast, worden grotere bouwhoogtes mogelijk, is het uitgeefbaar gebied vergroot en is het beeldkwaliteitplan meer eigentijds geworden. Hierdoor is momenteel

sprake van een veelvoud van verschillende regelingen. Door het nieuwe bestemmingsplan zal voortaan één adequate regeling gaan gelden.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Voor het gehele gebied 7Poort wordt een globaal bestemmingsplan (zonder uitwerkingsverplichting) opgesteld. Door globaal te bestemmen wordt een eindbeeld vastgelegd, dat nog ruimte laat voor een flexibele detaillering. Het plan biedt de mogelijkheid om nog verschillende uitvoeringen en inrichtingen toe te staan. Er is sprake van een eindbeeld, met een zekere bandbreedte, maar die wel voldoende rechtszekerheid kan bieden. '

Globaal heeft zowel betrekking op het bouwen zelf als op het gebruiken van gronden en opstallen. Door flexibel te bestemmen wordt meer ruimte geboden om in te spelen op initiatieven die niet direct op voorhand zijn of kunnen worden geregeld. Flexibiliteit is in het bestemmingsplan in te bouwen door te werken met afwijkingen en wijzigingen.

Het globale bestemmingsplan leent zich prima voor ontwikkelingsplanologie, want ontwikkelingsplanologie vraagt om een zekere beleidsruimte. Door middel van deze beleidsruimte biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid het eindbeeld, zoals dat nu voorzien wordt en nader qua vorm van uitvoering wordt gedetailleerd in het exploitatieplan, ook indien nodig via een tussentijds aan te passen wijze van uitvoering (vast te leggen in een tussentijdse herziening van het exploitatieplan) te realiseren. Het plan moet een voldoende bandbreedte bieden om aanpassingen in de wijze van uitvoering van de ontwikkelingen mogelijk te maken. De wijze van bestemmen bij een globaal bestemmingsplan moet aansluiten op de beleidsopgave die er ligt. Globaal bestemmen vereist dan ook zorgvuldigheid en het stellen van duidelijke kaders teneinde de rechtszekerheid niet in het geding te brengen.

De Wro verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen (zoals ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte, de fasering, de koppeling tussen aanleggen van werken en bouwen) niet nodig is. Voor 7Poort geldt dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan het kostenverhaal niet bij alle eigenaren anderszins verzekerd is. Ook vindt de gemeente het noodzakelijk om locatie-eisen te stellen. Ter uitvoering en ter voldoening aan het gestelde in afdeling 6.4 van de Wro wordt door de gemeente derhalve ook een exploitatieplan voor 7Poort vastgesteld.

Naast een bestemmingsplan en exploitatieplan wordt voor het in ontwikkeling te nemen bedrijvenpark 7Poort ook een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Aan de hand van het eerder voor de ontwikkeling van Zevenaar Oost gemaakte stedenbouwkundig plan (2007) en beeldkwaliteitsplan (2010), wordt hierin de nagestreefde kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de onbebouwde ruimte vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan zal in het kader van welstand als toetsingskader gaan fungeren voor de concrete bouwprojecten op het bedrijventerrein en de projecten in het kader van de inrichting van de openbare ruimte. Tevens is het beeldkwaliteitsplan een richtinggevend kader bij de uitgften van de gronden.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting komen na dit inleidende hoofdstuk de volgende aspecten nog aan bod:

- beschrijving bestaande c.q. beoogde situatie;
- de planuitgangspunten;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische paragraaf;
- uitvoerbaarheid;
- procedure.

Naast de toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMR02012 en de SVBP2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Zevenaar stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE/BEOOGDE SITUATIE

2.1 Inleiding

2.1.1 Algemeen

De gemeente Zevenaar ligt in het hart van de Liemers. Dit gebied ligt in de driehoek van de Rijn, de zuidelijke IJsseloevers en de landsgrens. Van oorsprong kan Gelre worden beschouwd als het gewest waartoe de Liemers behoorde. In 1382 en 1406 werd het gebied aan het naburige Kleef verpand. Doordat na de laatste keer geen inlossing plaatsvond, bleef de Zwanenburcht in Kleef het bestuurscentrum. Van daaruit werden in 1487 stadsrechten aan Zevenaar verleend. De reden hiervoor was vooral gelegen in de militaire omstandigheden in die tijd. Zevenaar moest een strategisch steunpunt worden aan de grens met het Gelderse gebied. De burcht Zevenaer met zijn omringende bebouwing vormde een tussenstation en een uitvalsbasis voor de hertogen van Kleef.



1866



1915



1957



1966



1977



1986

2.1.2 Historische ontwikkeling

In 1793 had Zevenaar nog maar 900 inwoners. Het gezicht van Zevenaar werd in die tijd bepaald door 2 belangrijke huizen: het huis Zevenaer aan de Wittenburgstraat en de in het verleden gesloopte burcht. Kenmerkend voor Zevenaar was ook de omwalling en de gracht, en de vier stadspoorten: de Blekse, Grietse, Didamse en Kerkpoort. Na de woelingen van de Franse tijd werd Zevenaar op 1 juni 1816 toegevoegd aan het Koninkrijk der Nederlanden. De gemeente Zevenaar telde toen 2564 inwoners, waarvan er 1000 in de stad zelf woonden.



bedrijfsverzamelgebouw Zepto



bebouwing Mega 1



bebouwing Zepto 32



bebouwing Nano 7

Tot in de Franse tijd hadden zowel het stads- als het ambtsbestuur en het gerecht hun zetel in Zevenaar. Van 1815 tot 1877 was hier een kantongerecht gevestigd. Als grensplaats bood Zevenaar ook emplooi aan een aantal commiezen. De spoorweg Arnhem-Emmerik bracht in 1856 wat leven in de Zevenaarse brouwerij. In 1885 begon een andere maatschappij met de exploitatie van de lijn Zevenaar-Winterswijk. Het duurde nog tot 1907 voor Zevenaar een nijverheid van enige omvang kreeg.

2.1.2 Ontwikkelingen na de Tweede Wereldoorlog

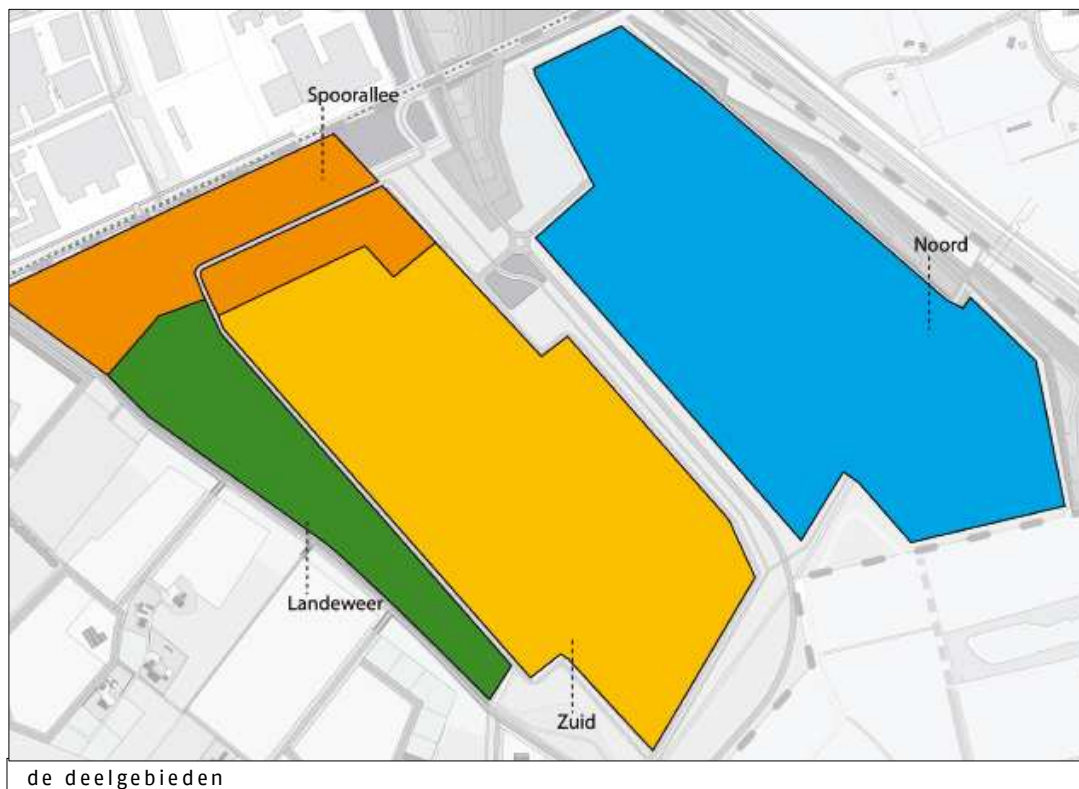
Pas na de Tweede Wereldoorlog is de A12 in oostelijke richting doorgetrokken. Vanaf dat moment is de kern Zevenaar ook echt in noordelijke richting tot uiteindelijk aan de A12 gegroeid. In eerste instantie betrof en met name woongebieden. Pas vanaf het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw heeft de industrie zich ontwikkeld en kwamen de eerste bedrijventerreinen, zoals Tatelaar en Hengelder. Grenzend aan de A12 is in de loop der jaren hierdoor een hele zone met bedrijventerreinen ont-

staan. Bedrijvenpark 7Poort betreft de meest recente uitbreiding in ontwikkeling naar zuidoostelijke richting van deze bedrijvenstrook.

2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

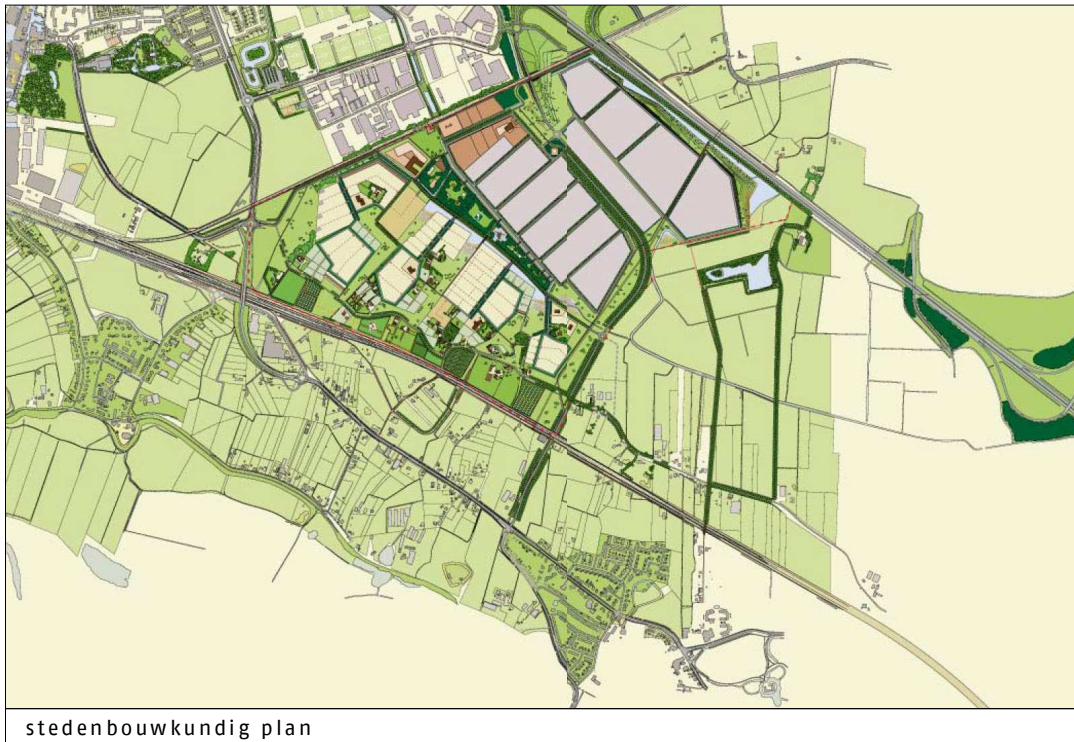
2.2.1 Algemeen

Bedrijvenpark 7Poort is nog volop in ontwikkeling. Een aantal kavels zijn uitgegeven en hier hebben zich inmiddels bedrijven gevestigd. De overige, nu braakliggende kavels, moeten nog uitgegeven worden. De wegen zijn voor een deel aangelegd waardoor de beoogde ruimtelijke hoofdstructuur in eerste aanleg zichtbaar is. Als het in de toekomst noodzakelijk wordt om een regionale verbinding te maken met de nieuwe aansluiting op de A12, dan biedt dit bestemmingsplan die ruimte.



De beoogde eindsituatie ter plaatse van het plangebied kan in ruimtelijk opzicht worden opgedeeld in de deelgebieden Noord en Zuid met een eigen karakteristiek. De totale ontwikkeling van Bedrijvenpark 7Poort omvat daarnaast ook de deelgebieden Landeweer en Spoorallee. Landeweer is een dicht beplante parkzone, waarin kleinere bedrijfspanden zijn opgenomen. Spoorallee is een stedelijke zone tussen het toekomstige station en de toegang vanaf de A12, bedoeld voor functies als retail en voortgezet onderwijs.

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld binnen de kaders van een stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Deze worden gelijktijdig met het bestemmingsplan 7Poort vastgesteld. De ambitie is de ontwikkeling van een hoogwaardig en groen bedrijvenpark.



2.2.2 De kaders

Een aanpassing van de oorspronkelijke kaders (gevormd door het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en geldende bestemmings- c.q. uitwerkingsplannen) is gewenst om de volgende redenen:

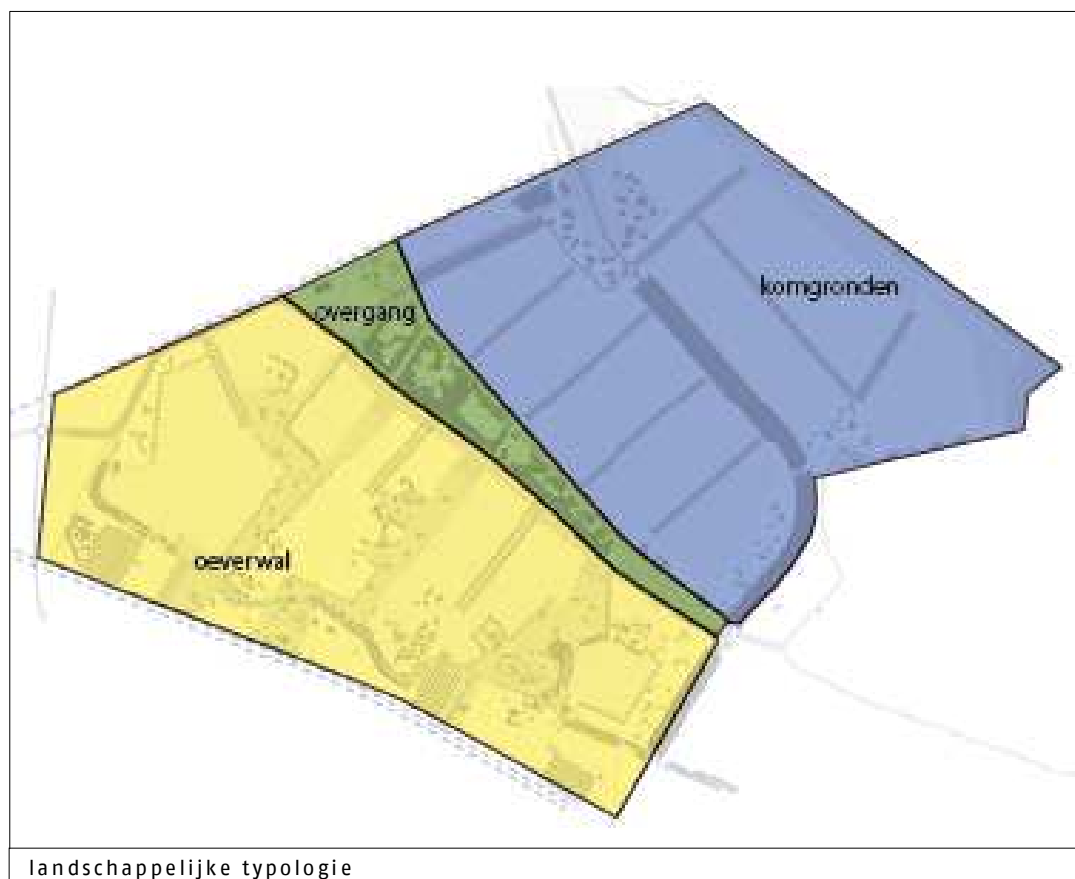
- meer flexibiliteit:
 - o ten aanzien van de uitgifte en realisatie is meer flexibiliteit gewenst, zonder dat concessies gedaan worden aan de hoofdopzet. De noodzaak van de aanleg van bepaalde bedrijfsstraten is afhankelijk van de uitgifte;
 - o ten aanzien van de maat en schaal van de te vestigen bedrijven is meer flexibiliteit gewenst zonder dat dit afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein;
- meer uniformiteit in de regels: waar mogelijk verschillen tussen de afzonderlijke plannen opheffen;
- aanpassing van de bouwhoogtes: om beter in te kunnen spelen op de marktvraag zijn de bouwhoogtes afgestemd op de regelgeving vanuit het bouwbesluit. Dit betreft veelal een verruiming en uitbreiding van de bouw mogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan;
- de realisatie van het plan is gefaseerd in de tijd. Het uitgiftetempo en de fysieke fasering zijn nader beschreven in paragraaf 7.2;
- optimalisatie ontsluiting: flexibiliteit betekent ook aanleggen wat nodig is voor een goede bereikbaarheid van uitgegeven kavels;
- optimalisatie exploitatie: zonder verlies van de structurele kwaliteiten moet gekeken worden waar de oppervlakte aan uitgeefbaar terrein

kan worden vergroot. Het niet hoeven aanleggen van bedrijfsstraten kan ook een besparing opleveren.

De stedenbouwkundige opzet wijzigt op basis hiervan op een aantal punten. Aan de oostrand zijn de uitgiftegrenzen verruimd en zijn wijzigingen aangebracht in de ontsluitingsstructuur. De uitgiftegrenzen aan de noordzijde van 7Poort Zuid zijn ook verruimd door de verkeersbestemming te verkleinen. Er blijft nog voldoende ruimte over om, als dat noodzakelijk blijkt, een regionale weg aan te leggen. In 7Poort Zuid hoeven mogelijk niet alle bedrijfsstraten te worden aangelegd. Hierdoor kunnen grotere kavels worden aangelegd. De verkeersbestemming, gereserveerd voor een toekomstige regionale weg, splitst 7Poort in tweeën. De weg zal een doorgaande verkeersfunctie hebben tussen Rijnwaarden en de nieuwe aansluiting op de A12.

2.2.3 Ruimtelijke structuur

De geomorfologie van het landschap is als onderlegger gebruikt voor de ruimtelijke structuur van 7Poort. Het gebied maakt onderdeel uit van de overgang tussen oeverwal en komgronden. Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld binnen het landschapstype 'komgronden'.



De verkeersbestemming, gereserveerd voor een toekomstige regionale weg, splitst 7Poort in tweeën. In stedenbouwkundig opzicht is deze weg de drager van 7Poort. Uiteindelijk zal de weg aangelegd worden als stevige laan met een breedte van circa 50 meter. De weg zal een doorgaan-

de verkeersfunctie hebben tussen Rijnwaarden en de nieuwe aansluiting op de A12.

Verder wordt het bedrijventerrein begrensd door landschappelijke lijnen. Deze lijnen worden gevormd door de Landeweer aan de zuidwestzijde en de A12 aan de noordoostzijde. Landeweer betreft een parkachtige ingerichte overgangszone, het betreft de vroegere grens tussen Didam en Zevenaardie in het landschap gemarkeerd werd door een watergang met aan beide zijden een met struikgewas begroeid dijkje. Deze strook biedt in de toekomst plaats aan hoogwaardige bedrijvigheid en stedelijke/cultureel/recreatieve voorzieningen. De overgang tussen 7Poort en de A12 wordt gevormd door de Wal Masqué. Deze met bomen ingeplante grondlichamen worden samen met het bestaande Hazenpad een sterk landschapsarchitectonisch element dat het bedrijventerrein een hoogwaardige presentatie geeft aan de A12.

De oostgrens van het bedrijventerrein wordt begrensd door een groene zone waar mogelijk in de toekomst een regionale weg gerealiseerd kan worden. Waar de ontsluiting van het bedrijventerrein aansluit op de A12 is de entree, ruimtelijk begrensd door 'de Vestibule': de entreehal van het nieuwe bedrijfsterrein.

Zonering

Het zuidelijk deel grenst aan de deelgebieden Spoorallee en Landeweer. In de Spoorallee is de vestiging van gemengde en hoogwaardige bedrijvigheid van bedrijven in categorie 1, 2 en 3 mogelijk. Landeweer grenst aan het woongebied en daar mogen categorie 1 en 2 bedrijven zich vestigen. Derhalve is voor 7Poort een zonering beoogd waarbij grenzend aan Landeweer bedrijven van categorie 2 en 3 zijn toegestaan en voor het overige gebied geldt dat categorie 2 t/m 4 bedrijven zich er mogen vestigen.

Verkaveling

Anticiperend op deze zonering zijn in het noordelijk deel bedrijven in een grotere schaal voorzien. Het zuidelijk deel betreft de overgangszone van grootschalige bedrijvigheid naar meer kleinschaligere bedrijven. Derhalve wordt hier een grotere variëteit in kavelomvang nagestreefd.

Voor het totale uitgeefbare terrein van 7Poort wordt boven alles gestreefd naar een efficiënt en intensief ruimtegebruik. Derhalve geldt voor het totale terrein dat veel variatie mogelijk is ten aanzien van de schaal en maat van bebouwing. Er worden grote bouwhoogtes toegestaan waarbij het een uitdaging is om toch een samenhangend en aantrekkelijk bebouwingsbeeld te laten ontstaan.

Bebouwingsbeeld

In het bebouwingsbeeld wordt gestreefd naar gelaagdheid in schaal en maat. Voor het overgrote deel van het bedrijventerrein wordt een bouwhoogte van maximaal 20 meter toegestaan. Richting het zuiden, richting Landeweer, wordt dit verlaagd naar 14 meter en richting het noordwesten, richting Spoorallee, naar 16 meter. Daarnaast geldt voor het gehele gebied een minimaal bebouwingspercentage van 40%. Een uitzondering hiervoor geldt voor een kavel nabij de A12, alwaar reeds een bedrijf gevestigd is. Voor deze specifieke locatie geldt een minimaal bebouwingspercentage van 20%. Daarnaast zal er een logistiek bedrijf met een crossdock met veel ruimte voor vrachtwagens worden gevestigd aan de Mega. Ook voor deze locatie geldt een minimaal bebouwingspercentage van 20%.

Per straat is een rooilijn op gelijke afstand van de perceelsgrens aangegeven. Plaatsing van bebouwing in de rooilijn draagt bij aan een samenhangend bebouwingsbeeld. Het beeldkwaliteitsplan geeft hiervoor nadere eisen. Aan de westelijke zijde van het plangebied is de rooilijn langs de Exa iets naar voren geschoven, zodat de bebouwing hier in dezelfde rooilijn kan worden geplaatst als de toekomstige bebouwing van de Spoorallee.

Algemeen geldt dat het van belang is dat voor de identiteit van het gebied het gewenste hoogwaardige en representatieve karakter gewaarborgd blijft.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Bedrijvigheid

Bedrijventerrein 7Poort is een bedrijventerrein met een regionale functie. Gezien de ligging aan de A12 met in de toekomst een eigen op- en afrit worden als belangrijkste branches op- en overslag, logistiek en distributie gezien.

Brandstofverkooppunt

Binnen het plangebied is 1 brandstofverkooppunt voorzien. Dit verkooppunt is gesitueerd nabij de entree van het bedrijventerrein. Het betreft een verkooppunt waar tevens lpg (doorzet maximaal 1.000 m³) verkocht mag worden.

2.3.2 Groen en water

Onderdeel van de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein is een robuuste groenstructuur. De groenstructuur heeft een belangrijke functie voor de waterhuishouding.

2.3.3 Leidingen

De belangrijkste leidingen in het plangebied zijn de hoogspanningsleiding en de hoofdgasleiding. De 150 kV hoogspanningsleiding (Nijmegen-Zevenaar-Langerak) loopt in noord-zuidrichting min of meer parallel aan het spoor richting Winterswijk. Deze hoogspanningsleiding is met de ontwikkeling van het bedrijventerrein ondergronds gebracht.

Er zijn twee gasleidingen. Deze liggen naast elkaar aan de oostzijde van het plangebied. Binnen een afstand van 4 of 5 meter uit het hart van de leiding is geen bebouwing toegestaan.

De overige kabels en leidingen (waaronder bijvoorbeeld telecom, elektra, water) liggen grotendeels gebundeld met de infrastructuur in het gebied.

2.3.4 Verkeer en parkeren

7Poort is direct aan de A12 gelegen. In de toekomst zal ter hoogte van het bedrijventerrein een nieuwe op- en afrit gerealiseerd worden. Via een hoofdweg over een viaduct wordt het bedrijventerrein op de A12 ontsloten. Daarmee zal het bedrijventerrein in de toekomst goed bereikbaar zijn. Ook door de ontwikkeling van de Spoorallee en het station Zevenaar Poort zal het bedrijventerrein in de toekomst goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Daarnaast wordt, door de aanleg van een langzaam verkeerstunnel onder het spoor, het bedrijventerrein in de toekomst goed aangesloten op de rest van Zevenaar.

Als in de toekomst een regionale weg wordt aangelegd, is er ruimte gereserveerd voor een vrijliggend fietspad. Als de regionale weg er niet komt dan kan deze ruimte (verkeersbestemming) gebruikt worden als een groene zone (park) op het bedrijfsterrein. Indien er geen regionale weg komt, wordt er ook geen vrijliggend fietspad aangelegd. Op de overige wegen wordt geen onderscheid gemaakt in langzaam en gemotoriseerd verkeer.

Parkeren voor personeel en bezoekers alsmede het laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden. Bij te realiseren parkeervoorzieningen moet in ieder geval worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het is niet toegestaan dat langs de openbare weg wordt geparkeerd.

3 PLANUITGANGSPUNTEN

3.1 Algemene uitgangspunten

In 2007 is het eerste bestemmingsplan voor de ontwikkeling van 7Poort vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn meerdere uitwerking- en wijzigingsplannen vastgesteld. De uitgangspunten uit deze plannen vormen nog steeds de basis voor de regelgeving in onderhavig bestemmingsplan. Echter door de huidige en verwachte marktvraag is het ook noodzakelijk gebleken om een meer ruimtelijk flexibel bestemmingsplan voorhanden te hebben.

Daarnaast is voor 7Poort een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin is de ambitie van een hoogwaardig en groen bedrijventerpark nader uitgewerkt en vastgelegd. Deze ambitie van kwaliteit blijft. Echter de beeldkwaliteitseisen dienen minder via het bestemmingsplan geregeld te worden. De gemeente wil de kwaliteit in dialoog met de initiatiefnemer realiseren door te inspireren en faciliteren en minder te dirigeren. Derhalve is ook het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd.

De ruimtelijke en functionele kwaliteiten zoals die in het vorige hoofdstuk zijn onderscheiden, dienen te worden benut en verder te worden uitgebouwd, binnen de gegeven beleidskaders. Het bestemmingsplan biedt daarvoor de mogelijkheden en schept de randvoorwaarden waarbinnen de doelstellingen en uitgangspunten van het plan kunnen worden bereikt en tot stand gebracht.

3.2 Bestemmingssystematiek

3.2.1 Algemeen

Het primaire uitgangspunt voor het te voeren beleid in onderhavig bestemmingsplan is dat ingespeeld kan worden op het beheer van de huidige situatie en toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen op het bedrijventerrein.

De algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het gebruik van de in het plangebied gelegen gronden zijn geïntegreerd in de voor de bedrijventerrein specifieke nagestreefde uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan. De verschillen met de vigerende planologische situatie en de voorgestane planologische situatie en de daarbij gemaakte keuzes worden in deze paragraaf toegelicht.

3.2.2 Bedrijven op het bedrijventerrein

Uitgangspunt is dat het een bedrijventerrein is voor kwalitatief hoogwaardige bedrijven in milieucategorie 2 tot en met 4. Geluidszoneringsplichtige en Bevi-inrichtingen worden niet toegestaan. De grootste afstand voor de milieucomponent (geur, geluid, stof, gevaar) is 300 meter. Hiermee wordt beoogd een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen door voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds, zowel in het plangebied als in de omgeving.

Omdat aan de zuidzijde een woongebied c.q. bedrijventerrein met maximaal categorie 1 en 2 in ontwikkeling is, is een interne zonering van het bedrijventerrein noodzakelijk. Grenzend aan Landeweer worden bedrijven van maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. De grootste afstand ten aanzien van de milieuaspecten bedraagt bij deze categorie 100 meter.

Het verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg krijgt een specifiek op het bedrijf toegesneden bedrijfsbestemming. De veiligheidszonering die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) verbonden is aan het lpg-vulstation, wordt in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van een gebiedsaanduiding.

3.2.3 (Bedrijfs)woningen

Er worden geen bedrijfswoningen op het bedrijventerrein toegestaan. Zowel de Nota geluidbeleid als het huidige bestemmingsplan hanteren als uitgangspunt dat geen nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen worden toegestaan. Bedrijfswoningen kunnen tot beperkingen leiden en tot een ongewenste ruimtelijke situatie van wonen op een bedrijventerrein. In de huidige tijd is de noodzaak van het wonen bij een bedrijf niet meer evident.

3.2.4 Kantoren

Zelfstandige kantoren zijn op het bedrijventerrein niet toegestaan. Wel zijn bij het bedrijf behorende kantoren toegestaan. Het kantoor is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten en is functioneel verbonden met (behoort tot) het gevestigde bedrijf. Van de bedrijfsgebouwen mag maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak voor kantooractiviteiten inclusief algemene ruimten als gangen, entrees en kantines worden benut.

Een zelfstandig kantoor is in milieuhygiënisch opzicht een 'gevoelige' functie. In milieukundig opzicht belastende bedrijvigheid kan door de aanwezigheid van kantoorruimte in de uitoefening van activiteiten of in zijn ontwikkeling beperkt worden.

3.2.5 Detailhandel

Productiegebonden detailhandel

Voor productiegebonden detailhandel is voor het gehele plangebied een afwijkmogelijkheid opgenomen. Productiegebonden detailhandel is ondergeschikt aan de productiefunctie van het bedrijf.

Internethandel

De exploitatie van internetwinkels en de behoefte aan afhaalpunten voor internetverkoop is de afgelopen jaren flink toegenomen. Niet publiekgerichte vormen van internethandel – zoals e-commerce (opslag en verzending) – worden binnen de gemeente algemeen toegestaan, ongeacht de ruimtelijke omvang van de activiteit. Voor publieksgerichte vormen van internethandel, inclusief showroom, geldt dat de impact op de omgeving groter is. De gemeente Zevenaar staat deze vorm van internethandel alleen toe op bedrijventerrein Tatelaar.

Tankstation

Bij een tankstation is ondergeschikte detailhandel in voedings- en genotsmiddelen en brancheverwante artikelen (automaterialen, etc.) in een bijbehorende shop mogelijk. De oppervlakte van de shop mag niet meer dan 100 m² bedragen.

In het algemeen wordt enige detailhandel in voedings- en genotsmiddelen en overige autogerelateerde artikelen bij tankstations toegestaan, mits deze ondergeschikt blijft.

3.2.6 Horeca

Horecavoorzieningen zijn binnen het bedrijventerrein niet toegestaan. Alleen in een strook van 20 meter grenzend aan de Spoorallee is lichte horeca toegestaan. Dit betreft een horecafunctie waarbij hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers. Te denken valt aan theehuisjes, ijssalons, dagcafés en dagrestaurants.

3.2.7 Water en groen

Binnen het plangebied is in de oostgrens een watergang gelegen. Het betreft een aftakking van de Hengelder Leigraaf, ook wel de afgetakte Leigraaf genoemd. Deze watergang volgt nog steeds zijn oorspronkelijke loop om ter hoogte van de A12 op te gaan in een grote waterpartij.

Binnen de verkeersbestemmingen is de aanleg van groenvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding (waaronder riolering, waterafvoer) en de aanleg van watergangen en -partijen toegestaan. Zo kan bijvoorbeeld de groenstructuur ter begeleiding van de wegen- en verkavelingsstructuur binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gerealiseerd worden.

3.2.8 Verkeer

De openbare ruimte op het bedrijventerrein krijgt voor zover niet aangemerkt als 'Groen' of 'Water' de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Parkeren, laden en lossen vindt op eigen terrein plaats. Binnen de

bestemmingsvlakken kan parkeren op eigen terrein gerealiseerd worden. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen en fietsparkeervoorzieningen te bepalen, worden de parkeerkencijfers van publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW als parkeernorm toegepast. In de publicatie is een rekenmethodiek opgenomen om de parkeerbalans te bepalen. De publicatie is van 27 juli 2012. Voor het gebruik van deze publicatie gelden de volgende uitgangspunten:

- stedelijkheidsgraad: matig stedelijk;
- stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- kencijfer: gemiddelde tussen minimale en maximale waarde.

De kencijfers uit de publicatie blijven van kracht zolang het bestemmingsplan geldig is. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (binnenplanse wijziging) of wordt afgeweken van een gebruiksregel op een moment dat er een actuele publicatie beschikbaar is, dan vormt de meest actuele publicatie het uitgangspunt voor het wijzigingsplan of het beoogde gewijzigde gebruik.

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblifgebied' zijn alle functies verkeer en groen mogelijk. Uitgangspunt is dat het profiel van de ontsluitingsstructuur zoals uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan past binnen de begrenzing van de bestemming 'Verkeer – Verblifgebied'. Derhalve is deze bestemming ruim opgezet.

3.3 **Bouwvlak en bebouwingspercentage**

Het bouwvlak is bedoeld om de situering van de hoofdbebouwing te regelen. Het vlak geeft aan waar bebouwing is toegestaan. In het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is om het bestaande bebouwingspercentage zoveel mogelijk te handhaven. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt een minimaal percentage van 40%.

3.4 **Maximale bouwhoogte**

Er is in de geldende bestemmingsplannen een maximum bouwhoogte opgenomen. De maximum bouwhoogte varieert op basis van deze plannen van 12 tot 16 meter. Met een vrijstelling is een hoogte van 14 tot 18 meter mogelijk. Om flexibeler in te kunnen spelen op de behoefte van de markt is het wenselijk om direct de maximaal toelaatbare bouwhoogte te regelen. De huidige maximale maat volstaat niet meer. De gemiddelde verdiepingshoogtemaat bij bedrijven is 4 meter. Derhalve is de maximale toegestane hoogte voor het noordelijke deel verhoogd naar 20 meter. Ter hoogte van Landeweer is de huidige vrijstellingsmaat van 14 meter gehandhaafd en ter hoogte van de Spoorallee is aangesloten bij de maximale bouwhoogte die daar geldt van 16 meter.

Daarnaast is gebleken dat het vanuit de markt wenselijk is om voor een gedeelte van het bedrijventerrein een grotere bouwhoogte toe te staan voor industriële installaties. Derhalve wordt op het noordelijk deel hiervoor, via een afwijking van de bouwregels voor bouwwerken geen gebouw zijnde, een bouwhoogte van 30 meter toegestaan. Bij de situering van dergelijke hoge bebouwingsaccenten wordt wel gekeken naar stedenbouwkundige overwegingen, zoals het inspelen op zichtlijnen uit de omgeving en een evenwichtig silhouetwerking van de bebouwing. De vorm van deze volumes komt voort uit de functie.

3.5 Beeldkwaliteit

Eisen omtrent beeldkwaliteit zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Dit plan richt zich op beeldkwaliteit op privéterrein. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan kunnen plannen worden beoordeeld op de relatie met de omgeving, bouwmassa en op hoofdlijnen de materialen en kleuren. De ambities van de openbare ruimte worden in het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen toegelicht. Een gedetailleerder beeld van de openbare ruimte is met name vastgelegd in het 'Handboek Openbare Ruimte Groot Holthuizen en 7Poort' en het 'Voorlopig Ontwerp Hoofdplanstructuur'.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk, provincie en regio geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Zevenaar zelf.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De SVIR speelt in op een aantal ontwikkelingen en uitdagingen, waarvoor een beleid nodig is dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de samenvoeging van de veelheid aan (bestemmingsplan)regelingen voor het bedrijventerrein 7Poort. Daarbij voorziet het bestemmingsplan in een meer flexibelere re-

geling dan het geldende bestemmingsplan waardoor beter op de gewijzigde marktvraag ingespeeld kan worden. Deze bestemmingsplanactualisering heeft hierdoor echter geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het bestemmingsplan geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

4.2.2 Barro

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepassing.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Gelderland 2005

Hoofddoelstelling

De basis voor de Structuurvisie Gelderland 2005 wordt gevormd door het Streekplan uit 2005 met dezelfde naam, waaruit het bestaande beleid is overgenomen. Als gevolg van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 zijn provincies verplicht een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Het beleid zoals verwoord in de structuurvisie werd aldus voorheen in het streekplan geformuleerd.

De formele hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

De provincie Gelderland wil meer op hoofdlijnen sturen en gemeenten meer beleidsvrijheid bieden. Als inbreng hebben de Gelderse gemeenten, die in 6 regio's samenwerken, regionale structuurvisies opgesteld. De Structuurvisie Gelderland 2005 is mede hierop gebaseerd.

Generiek beleid

De Structuurvisie maakt onderscheid in generiek beleid en regiospecifiek beleid. Onderdeel van het generiek beleid zijn de uitgangspunten, die aan verdere stedelijke ontwikkeling worden gesteld. In het streekplan

wordt op het gebied van bedrijventerreinen gestreefd naar een meervoudig en intensief ruimtegebruik. De restruimte op bestaande terreinen kan vaak nog beter worden benut, waarmee de behoefte aan nieuw ruimtebeslag kan worden verminderd (derde (verticale) dimensie, vierde dimensie (volgtijdelijk)).

Zevenaar is gelegen in de 'Stadsregio Arnhem-Nijmegen'. Door de strategische ligging van dit gebied kan het een aantrekkelijke en belangrijke functie vervullen bij het aantrekken van (internationale) bedrijven en instellingen. Uitbreiding van bedrijvigheid wordt gezocht binnen de A15-, A12- en A73-zone waarbij intensiveringsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen zoveel als mogelijk worden benut. Volgens de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling uit het streekplan is het plangebied van bedrijventerrein 7Poort gelegen binnen het stedelijk netwerk en aangeduid als regionaal bedrijventerrein. De voorkeurslocatie voor uitbreiding van bedrijventerrein aan de A12 is Hengelder 2. 7Poort maakt onderdeel uit van Hengelder 2 en past derhalve als uitbreidingsgebied voor werken binnen het provinciale beleid.

4.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Ruimtelijke Verordening opstellen. De provincie Gelderland beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Een onderwerp dat specifiek terugkomt in de Ruimtelijke Verordening betreft bedrijventerreinen. In juni 2010 is door de Provinciale Staten van Gelderland de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. Als uitwerking van de structuurvisie hebben de regio's een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) opgesteld. Er wordt een onderscheid gemaakt in regionale bedrijventerreinen (voor de grotere en zwaardere milieuhindercategorieën) en intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen (voor kleinschalige bedrijven met een lokale functie en een lage milieucategorie).

7Poort is op de kaart verstedelijking uit de verordening aangeduid als zoekzone bedrijventerreinen SAN. 7Poort betreft een regionaal bedrijventerrein. Op grond van de verordening mogen hier geen bedrijfsfuncties uit milieucategorie 1 en 2 en bedrijfsfuncties die gemengd kunnen worden met andere functies worden toegestaan. Alleen indien sprake is van een ondersteunende functie voor bedrijven op het regionale bedrijventerrein is vestiging van dergelijke bedrijven mogelijk. Ook kan de vestiging van bedrijven in milieucategorie 1 en 2 worden toegestaan indien dit vanwege de milieuzonering of vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit gewenst.

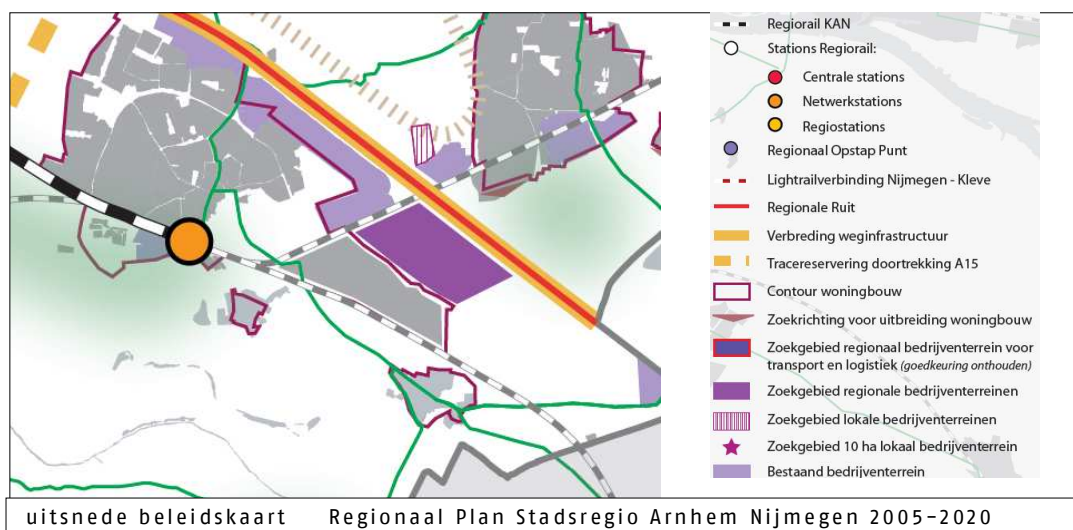
Op basis van de geldende bestemmingsplanregelingen is bedrijventerrein 7Poort bedoeld voor bedrijven van categorie 3 en 4 bedrijven. Met de actualisatie van dit bestemmingsplan wijzigt dit niet. Hiermee sluit de regeling in het bestemmingsplan aan bij de provinciale doelen.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Doelstelling van het regionaal (structuur)plan is het versterken van de positie van de regio Arnhem-Nijmegen. Het regionaal plan spreekt zich uit over de thema's ruimte, economie natuur, sociaal, cultuur en mobiliteit. Het beslaat het grondgebied van 20 gemeenten waaronder Zevenaar. Bestaande plannen waarvoor de planvorming al in een vergevorderd stadium is, worden in het regionaal plan gerespecteerd. Het regionaal plan bestaat uit een visie, een plan en een beleid.

In de 'visie' worden de hoofdlijnen van het beleid uitgewerkt. Centraal staat de ontwikkeling van de regio als stedelijk netwerk in Europees verband. Doel daarbij is een aantrekkelijke, internationale en concurrerende regio te ontwikkelen. In het 'plan' worden de vier ontwikkelingsthemas (werken en bereikbaarheid, vervoer en knooppunten, landschap en recreatie, wonen in stad en land) uitgewerkt die concreet invulling geven aan de visie. In het deel 'beleid' zijn voor iedere ruimtelijke relevante sector de beleidsuitspraken opgenomen.



Bedrijventerrein 7Poort wordt op de van het regionaal plan deel uitmakende beleidskaart aangeduid als zoekgebied regionale bedrijventerreinen. Van de totale behoefte aan bedrijventerrein wordt in het KAN van netto 490 hectare tot 2020, 158 hectare tot 2015 opgevangen in de A73 zone, 120 hectare tot 2020 in de A15 zone en 175 ha tot 2020 in de A12 zone. Door toepassing van de SER ladder (zie paragraaf 3.4.4) hebben de gemeenten de behoefte aan uitbreiding in deze zone beperkt tot 63 hectare in de A73 zone, 85 hectare in de A15 zone en 135 hectare in de A12 zone. Met een bestemmingsplan dat is gelegen in de zoekgebieden regionale bedrijventerrein wordt de definitieve begrenzing vastgelegd. Daar-

bij dienen de instrumenten uit de Nota bedrijventerreinen KAN, d.d. oktober 2003, voor zorgvuldig ruimtegebruik op terreinniveau (bouwsteen C) en kavelniveau (bouwsteen D) te worden toegepast. Daarbij dient bij nieuwe terreinen en uitbreiding een zorgvuldige ruimtelijke inpassing plaats te vinden, inspelend op landschappelijke waarden, cultuurhistorie en aardkundige kwaliteiten.

Bij de uitwerking van de ontwikkeling van het gebied Grootholthuizen en Hengelder II zijn de doelstellingen van de provincie en het KAN als uitgangspunt genomen. Derhalve past onderhavig bestemmingsplan binnen de beleidsuitgangspunten van het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020.

4.4.2 Verstedelijkingsvisie van Koers naar Keuze

De Verstedelijkingsvisie is een integrale visie waarin de hoofdlijnen van het Regionaal Plan worden herbevestigd. De stadsregio streeft naar een sterke koppeling tussen de ambities voor wonen, werken en mobiliteit. De Verstedelijkingsvisie dient als kader voor de afspraken tussen de samenwerkende gemeenten, ook in subregionaal verband.

Voor Zevenaar wordt voorgesteld het beoogde woningbouwprogramma naar beneden bij te stellen en 30 ha netto 7Poort 2^e fase (zoeklocatie) 'on-hold' te zetten. De raad heeft deze visie onderschreven. Onderhavig bestemmingsplan omvat de ontwikkeling van de 1^e fase van 7Poort en derhalve zijn de afspraken op de verdere ontwikkeling van dit gedeelte van het bedrijventerrein 7Poort niet van toepassing.

4.4.3 Regionaal Programma Bedrijventerreinen

Om de concurrentiekracht van de regio op peil te houden, zijn goede werklocaties onontbeerlijk. Het versterken van werklocaties en het uitvoeren van een innovatieve bedrijventerreinenstrategie zijn essentieel onderdeel van het bedrijventerreinenbeleid. Het doel van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) betreft het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit en het voorkomen van een overaanbod en leegstand. Voor zowel de bestaande of nieuwe bedrijventerreinen wordt ingezet op de afstemming tussen vraag-aanbod, zorgvuldig ruimtegebruik, intensivering, fasering, profilering/segmentering, kwaliteit en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Bedrijventerrein 7Poort is in het RPB aangewezen als uitgeefbaar regionaal bedrijventerrein. Het plangebied betreft de ontwikkeling van 7 Poort 1^e fase. Deze ontwikkeling is reeds in gang gezet. Voor de ontwikkeling van 7 Poort 2^e fase geldt de status 'on hold' met de gemeentelijke

verantwoordelijkheid om te stoppen met de planvorming en verwerving. De 2^e fase betreft een zoeklocatie ten oosten van 7Poort.

Daarnaast bevat het RPB afspraken over de segmentering zodat het juiste bedrijf op de juiste plaats aanwezig is. 7Poort wordt gezien als een specifiek regionaal bedrijventerrein met goede logistieke mogelijkheden. Voor het plangebied wordt dit ook gezien als de vestigingskwaliteit.

4.4.4 Protocol toepassing SER-ladder = A12-zone =

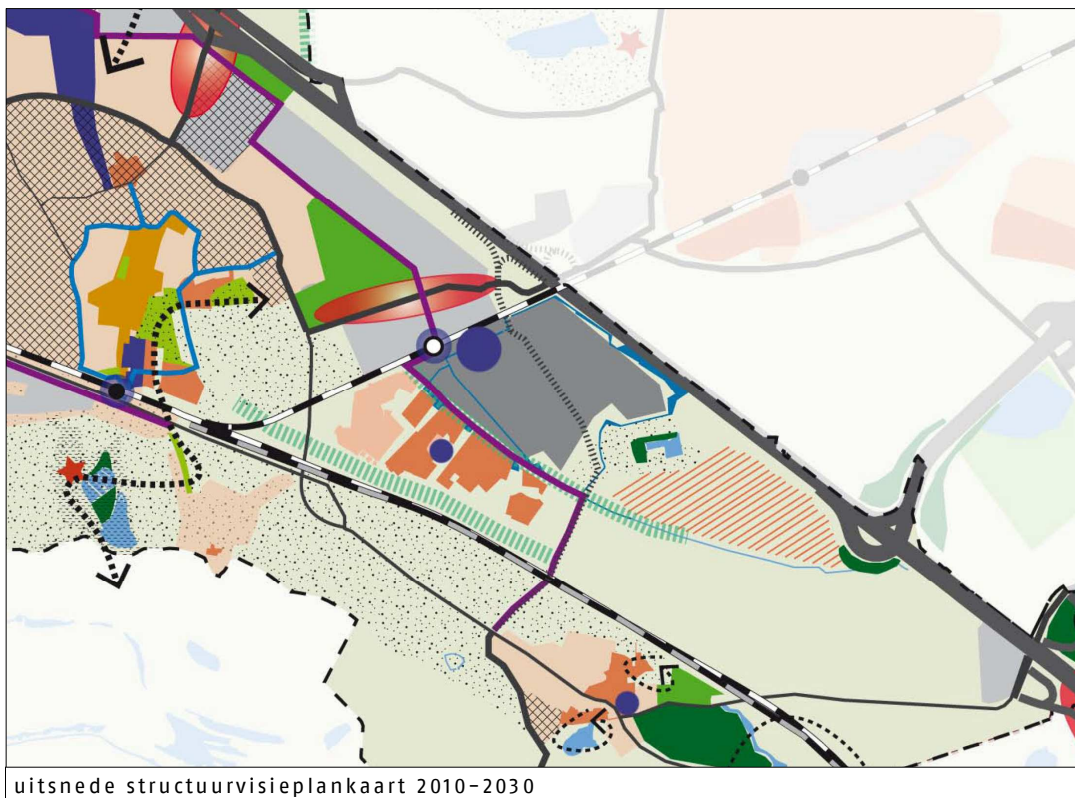
De protocol SER-ladder is de praktische uitwerking van de 'Handreiking Toepassing SER-Ladder' in het kader van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Het protocol en de handreiking komen voort uit het Regionaal Programma Bedrijventerrein (paragraaf 3.4.2) en betreft een afstemming van vraag en aanbod. Het protocol bestaat uit twee delen, te weten een protocol voor beoordeling plannen en protocol voor huisvesting van bedrijven.

Bij het protocol voor beoordeling plannen wordt beoordeeld of plannen met de status doorgaan kunnen worden uitgegeven/ontwikkeld of plannen met de status on-hold deze status houden of de status doorgaan krijgen. Bij het protocol voor huisvesting van bedrijven worden alle stappen van de SER-ladder doorlopen bij huisvesting van bedrijven op een bedrijventerrein. Het gaat hier om nieuwe terreinen, bestaand en in uitgifte zijnde terreinen. Voor beide protocollen zijn stroomschema's opgenomen die voor een beslissing gevolgd moeten worden.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030

In de Structuurvisie (vastgesteld d.d. 20 februari 2013) wordt richting gegeven aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen van de gemeente Zevenaar tot 2030. Met de structuurvisie wordt de ambitie van Zevenaar voor de komende periode gegeven. De structuurvisie vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar. Het bedrijventerrein



7Poort maakt hier dus onderdeel vanuit.

Het bedrijventerrein is binnen de structuurvisie aangeduid als nieuw bedrijventerrein en is nader gespecificeerd als bedrijventerrein in ontwikkeling. 7Poort is het nieuwste bedrijventerrein van de gemeente. Het wordt omschreven als een van de weinige plekken in de regio waar bedrijven van zeer ruimte omvang zich kunnen vestigen. Vanwege de ligging aan de A12 is onder andere de logistieke dienstverlening op zijn plek. Onderdelen van 7 Poort zijn de gebieden Spoorallee en Landeweer als locaties voor respectievelijk gemengde bedrijvigheid rondom het station zoals (volumineuze) detailhandel, leisure en kantoorachtige bedrijvigheid. Voor 7Poort geldt dat zodra de nieuwe aansluiting op de A12 gereed is, de tweede fase ontwikkeld kan worden.

Op 7Poort is de vestiging van echt grote bedrijven veelal met een zwaardere milieucategorie mogelijk. De invulling hiervan vordert gestaag en profiteert van de gunstige ligging nabij de nieuwe aansluiting met de A12. Het noordelijk deel is aangewezen voor grote kavels en het zuidelijk deel kan naar behoefte verkaveld worden. Het terrein is bedoeld voor bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 4. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan nog steeds past binnen de beleidskaders van de structuurvisie.

4.5.2 Beleidsvisie Externe Veiligheid

Het gaat bij externe veiligheid om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor bij risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor de toepassing van het externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente vier gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerreinen, landelijk gebied en recreatiegebied. In woon- en recreatiegebieden worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Op bedrijventerreinen accepteert de gemeente een minder streng veiligheidsregime. Op deze terreinen is de komst van risicobronnen onder voorwaarden mogelijk. Verder moeten bestaande BEVI-inrichtingen niet worden benadeeld in ontwikkelingsperspectief door de groei van kwetsbare objecten in de omgeving. Uitbreiding van een BEVI-inrichting is toegestaan mits het invloedsgebied niet toeneemt. Inrichtingen die vallen onder de drempelwaardenlijst en het vuurwerkbesluit zijn toegestaan. Maar ook overige risicoveroorzakers zoals aardgastankstations, windturbines en kleine propaantanks zijn toegestaan. Ook is bij een bedrijventerrein aanleg of uitbreiding van transportassen of buisleidingen waarover of waardoor gevaar-

lijke stoffen worden vervoerd is mogelijk zolang binnen de PR 10^{-6} -contour geen kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Binnen het plangebied van 7Poort zijn uitsluitend risicovolle inrichtingen zijn toegestaan indien en voor zover het plaatsgebonden risico op de grens van de inrichting niet meer bedraagt dan 10^{-6} bedraagt. Vooralsnog zijn er geen risicovolle inrichtingen gevestigd. Wel is in het oostelijke deel van het plangebied een gasleiding gelegen en grenst het plangebied aan de A12 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zie verder paragraaf 5.2.4).

4.5.3 Gemeentelijk Geluidbeleid 2008

De doelstelling van het geluidsbeleid is het behouden van een goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Voor elk gebied dient een passende geluidskwaliteit gerealiseerd te worden. Het geluidsbeleid heeft met name betrekking op nieuwe locaties zoals de aanleg van nieuwe wegen en woonwijken.

Het bedrijventerrein 7Poort is gelegen binnen het gebiedstype 'bedrijventerreinen'. Voor deze gebieden geldt de algemene kwalificatie voor de geluidsambities 'zeer onrustig'. Op een bedrijventerrein zijn nauwelijks geluidsgevoelige objecten aanwezig. De woningen op het terrein zijn veelal bedrijfswoningen. Door drukke wegen en het zware verkeer kan sprake zijn van hoge geluidsniveaus.

Ten aanzien van bestaande bedrijven of het toestaan van nieuwe bedrijven geldt voor de geluidsambitie dat met behulp van vergunningverlening er voor gezorgd wordt dat de geluidbelasting veroorzaakt door bedrijven of onder de ambitiewaarde van het betreffen gebied blijft (voor zover dat redelijkerwijs door het bedrijf uitvoerbaar is). Vanuit het geluidsbeleid bestaat het uitgangspunt geen (nieuwe) (bedrijfs)woningen toe te staan.

Binnen het geldende bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen op 7Poort reeds niet toegestaan. Derhalve heeft het gemeentelijke geluidbeleid geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.5.4 Milieubeleidsplan 2012-2013 (ontwerp)

Het Milieubeleidsplan geeft een doorkijk tot 2030 voor het gehele grondgebied van de gemeente. Het geeft aan op welke wijze (milieu)kwaliteit kan bijdragen aan de toekomst van Zevenaar. Een goede milieukwaliteit is namelijk een voorwaarde voor aantrekkelijk wonen, werken en recreëren.

In het Milieubeleidsplan worden vier deelgebieden onderscheiden. 7Poort is gelegen binnen de stedelijke zone. De milieudruk is in dit gebied door de aanwezige infrastructuur relatief hoog en zal hogere kunnen gaan worden als gevolg van de doorgetrokken A15 en het intensiveren van onder andere het spoorgebruik. Voor het gebied zijn goede mogelijkheden voor een kwaliteitsimpuls ten gunste van de leefbaarheid. Vanuit milieu liggen kansen bij het realiseren van groen en stille plekken, het verbinden van het stedelijk gebied met de omliggende hoogwaardige natuur- en recreatiegebieden en het buffer van milieuhinder. Verder dragen aanvullende mobiliteitsmaatregelen bij aan de leefbaarheid. Zoals het compact bouwen met oog voor kwaliteit van de buitenruimte, realiseren van stadsdistributie en een transferium.

Bij de concrete invulling van de nog uit te geven kavels zal getoetst worden aan de uitgangspunten vanuit het milieubeleidsplan. Het gaat daarbij onder andere om duurzaam en compact bouwen.

4.5.5 Overige relevant gemeentelijk beleid

Internetwinkels zijn een bijzondere vorm van detailhandel. Er wordt een breed assortiment aan producten aangeboden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen niet-publiekgerichte vormen en publieksgerichte vormen (w.o. afhaalpunten en showrooms) van internethandel. Niet-publiekgerichte vormen van internethandel, bijvoorbeeld e-commerce (behandeling en verzending) hebben een beperkt autonoom effect op de detailhandelstructuur. Deze zijn buiten de detailhandelstructuur toe te staan, waaronder op bedrijventerreinen. Een groot deel van de producten gaat via post of koerier direct naar de consument. Een klein deel van de aankopen wordt op een afhaalpunt afgehaald. Voor publieksgerichte vormen van internethandel is het gewenst zo veel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande winkelstructuur. Internetbedrijven die gezien de schaalgrootte niet inpasbaar zijn in het centrum, maar tevens een (beperkte) showroom en/of afhaalpunt hebben en een assortiment dat niet direct de detailhandelstructuur in overwegende mate aantast, kunnen zich buiten de winkelcentra vestigen. Gezien het consumentgerichte karakter wordt dit alleen mogelijk gemaakt op bedrijventerrein Tatelaar.

Het beleid ten aanzien van niet-publieksgerichte internethandel is doorvertaald naar de regels van het bestemmingsplan.

5 MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

5.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Milieu

5.2.1 Afval

Binnen de kern Zevenaar, en op het bedrijventerrein 7Poort, zijn voorzieningen aanwezig voor het gescheiden ophalen van huishoudelijk afval, zoals glas en blik. Het plaatsen van dergelijke voorzieningen is direct toegestaan binnen een aantal bestemmingen, zoals met name de verkeersbestemming. Daarnaast worden afval en papier periodiek aan huis opgehaald en bestaat de mogelijkheid om andersoortig afval (chemisch, grofvuil etc.) bij het gemeentelijke milieupark af te leveren. Hiermee wordt aangesloten bij het nationale en provinciale beleid met betrekking tot duurzaamheid.

5.2.2 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook bij het afwijken van de regels kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Uit reeds in het verleden uitgevoerde (historische) bodemonderzoeken is gebleken dat met name in de zone langs de A12 een aantal metalen verhoogd voorkomen. Nog niet het gehele plangebied is onderzocht. In de notitie 'Historisch bodemonderzoek Businesspark 7Poort Zevenaar (Tauw, 29 maart 2013, kenmerk N002-1215406PTL-cri-V01-NL wordt geconcludeerd dat op basis van de eerder onderzochte voormalige percelen plaatselijk lichte verontreinigingen aanwezig zijn die niet gesaneerd hoeven te worden. De nog te onderzoeken percelen zijn in gebruik als bouwland

waardoor deze als onverdacht kunnen worden aangemerkt. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet ook voor deze percelen in de toekomst een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de bestemming bedrijventerrein.

5.2.3 Energie

Het bedrijventerrein wordt op een adequate wijze voorzien van energie. Daarbij staat duurzaamheid voorop. Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Binnen het plangebied, op de hoek van de straten Nano en Exa, is het ketelhuis van de biomassacentrale van Essent gelegen. Deze ketel voorziet de huizen van de aangrenzende wijk Groot Holthuizen in een milieuvriendelijk collectief verwarmingssysteem. In deze duurzame centrale wordt hout omgezet in duurzame energie (warm water en verwarming). De woningen worden zo op een milieuvriendelijke manier verwarmd.

Tussen de A12 en bedrijventerrein 7Poort is een geluidswal gerealiseerd voor de externe veiligheidscontour en voor geluidhinder in de vorm van een groene geluidswal. Hierop is geen bebouwing mogelijk. Er is een centrale bluswatervoorziening in de aarden wal gemaakt met het oog op de verdere ontwikkeling en invulling van bedrijventerrein 7Poort. De bluswatervoorziening bestaat uit een ringleiding die via een pompinstallatie is aangesloten op een speciaal waterreservoir. Doel van de bluswatervoorziening is het voorzien in een primaire bluswatervoorziening met voldoende bluswatercapaciteit op 7Poort conform de eisen van de Brandweer.

In verband met zorgvuldig ruimtegebruik is op de plankaart een minimum bebouwingspercentage van 40% opgenomen.

Bij de verdere ontwikkeling en inrichting van bedrijventerrein 7Poort zal getoetst worden of dit ook duurzaam tot stand gebracht wordt.

5.2.4 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van ge-

vaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen.

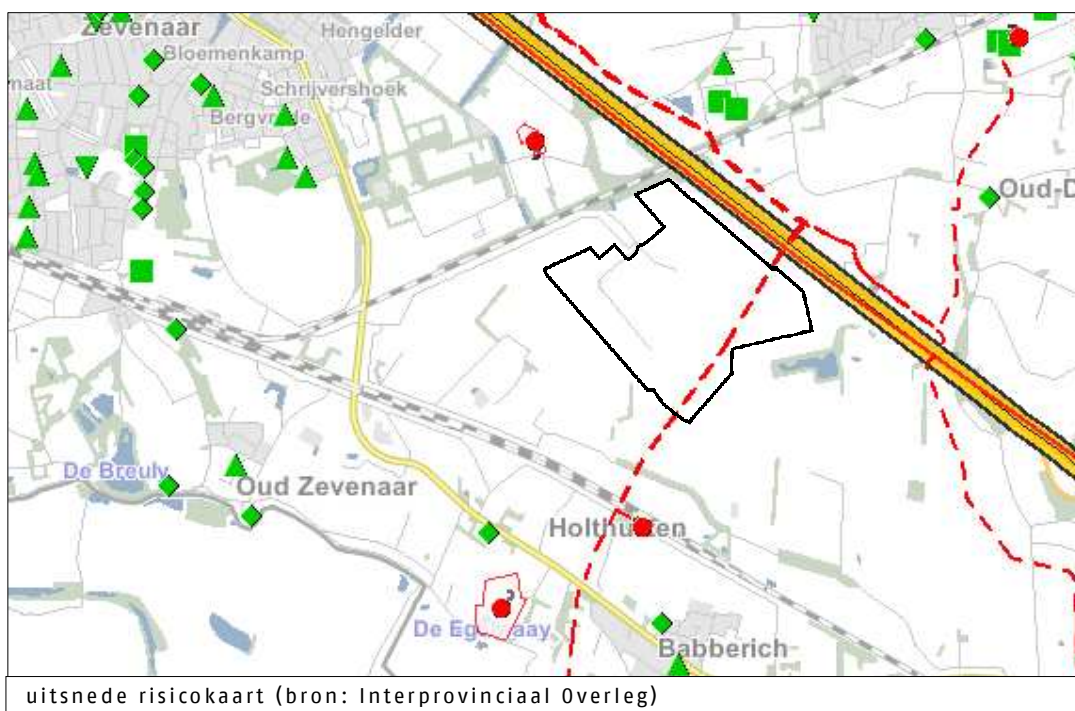
Risicovolle inrichtingen

De risiconormen voor risicovolle inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op het bedrijventerrein zijn momenteel geen BEVI-inrichtingen aanwezig. Wel is de mogelijkheid opgenomen om ter hoogte van de entree van het bedrijventerrein een lpg-tankstation te realiseren. De doorzet van dit tankstation bedraagt maximaal 1.000 m³. De bijbehorende PR-contour bedraagt derhalve 45 meter. Vanuit de aangrenzende bebouwingsvlakken is het bouwvlak en de ligging van het vulpunt van het lpg-tankstation bepaald. De PR-contour bij het LPG-tankstation is op de verbeelding en in de regels opgenomen als 'veiligheidszone – lpg'. Binnen deze PR-contour zijn derhalve geen kwetsbare of beperkt objecten aanwezig dan wel kunnen deze ook niet worden opgericht. Ten aanzien van het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

De vestiging van overige risicovolle inrichtingen wordt alleen toegestaan indien het persoonsgebonden risico niet meer dan 10⁻⁶ bedraagt.

Binnen het plangebied bevindt zich momenteel een aantal niet risicovolle bedrijven. In de huidige situatie is geen sprake van buiten de wettelijke grenzen vallende overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving. Daar het plan niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.



Vervoer gevaarlijke stoffen

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS, d.d. 31 juli 2012). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Ten noordoosten van het plangebied is de A12 gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor het wegvak van de A12 tussen de knooppunten Velperbroek en Oud-Dijk geldt volgens bijlage 2 van de circulaire een veiligheidszone van 1 meter gemeten vanaf het midden van de weg. Binnen deze afstand liggen geen (geprojecteerde) beperkt en/of kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico van de A12 vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van 355 meter van het groepsrisico. Op basis van het onderzoek 'Zevenaar, 7Poort externe veiligheid' (Tauw, concept 28 maart 2013, kenmerk R001-1215406XMT-V01) volgt dat uit de berekeningen van het groepsrisico blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft maar wel toeneemt als gevolg van het bestemmingsplan. Het groepsrisico dient nader verantwoord te worden als onderbouwing bij het bestemmingsplan.

Op basis van het Basisnet weg is langs het wegvak een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter gemeten vanaf de rechterrاند van de rechterrijsstrook, aanwezig. Voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG) gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen. Het plasbrandaandachtsgebied is niet over het plangebied gelegen.

Verder komen in (de nabijheid van) het plangebied geen rail-, weg- en vaartransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). In deze situatie zijn evenmin veranderingen voorzien.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen en leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Door het zuidoosten van het plangebied lopen een tweetal gasleidingen. Tevens lopen ten noordoosten van het plangebied, ten noorden van de A12, een drietal gasleidingen. De twee gasleidingen binnen het plangebied haken hierop aan.

Concreet betreft het de volgende leidingen:

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter (mm)	Druk (bar)
NV Nederlandse Gasunie	A512	914	66,2
NV Nederlandse Gasunie	N566-02	219.10	40
NV Nederlandse Gasunie	N566-11	323.90	40

Uit een Carola berekening (MRA, 21 augustus 2012, rapportnummer MRA0015) blijkt dat bovenstaande hogedruk aardgastransportleidingen geen PR 10^{-6} risicocontour hebben. Het plaatsgebonden risico levert dus geen belemmeringen op voor het (nog te ontwikkelen) bedrijventerrein 7Poort. Tevens blijkt uit berekenen van het groepsrisico dat deze beneden de oriëntatiewaarde (lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde) is gelegen. Wel is er een toename van het groepsrisico voor aardgastransportleiding N566-02 en N566-11 ten opzichte van de huidige situatie. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico in het kader van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico lpg-tankstation, A12 en hogedruk aardgasleidingen

Uit het onderzoek 'Verantwoording groepsrisico Zevenaar, bestemmingsplan bedrijventerrein 7Poort (Tauw, 28 juni 2013, kenmerk R003-1215406RUD-rvb-V03) blijkt dat ten aanzien van de A12 geen bronmaatregelen kunnen worden toegepast om het groepsrisico te reduceren. De gemeente heeft geen mogelijkheden om maatregelen te treffen aangaande het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A12.

Bij de hogedruk aardgasleiding zijn bronmaatregelen niet noodzakelijk. Op basis van het lage groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie volstaat een beperkte verantwoording waarin bronmaatregelen niet worden verlangd. Bronmaatregelen aan een buisleiding zijn bij een laag groepsrisico namelijk niet kosteneffectief.

Bij het LPG-tankstation kunnen wel bronmaatregelen worden toegepast omdat dit tankstation nog gerealiseerd moet worden. Deze kunnen in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Ruimtelijke maatregelen om het groepsrisico te reduceren zijn in het bestemmingsplan te regelen. De belangrijkste maatregel is het buiten het invloedsgebied plaatsen van gebouwen waarin veel personen een groot gedeelte van de dag aanwezig kunnen zijn. Als buiten het invloedsgebied niet mogelijk is, plaats deze gebouwen dan in ieder geval zo ver mogelijk van de risicobron.

Op basis van bovenstaande dient de gemeente Zevenaar te beoordelen of zij het restrisico, met inachtneming van mogelijke maatregelen en het advies van de veiligheidsregio, acceptabel achten.

Risicobronnen, maatgevend scenario en effectafstanden

Nabij en in het plangebied liggen enkel relevante 'risicobronnen' met gevaarlijke stoffen: de Betuweroute, de snelweg A12, o.a. Hengelderweg (aanvoer naar beoogde tankstation), een drietal aardgasleidingen (8, 12 en 36 inch) en een (beoogd) tankstation met LPG. Op de risicobronnen zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) of de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs, inclusief Basisnet weg en spoor) van toepassing.

De risicobronnen kennen de volgende scenario's:

1. Explosief (BLEVE) voor de Betuweroute, de A12 en o.a. de Hengelderweg.
 - Het worstcase scenario voor het transport van gevaarlijke stoffen is de BLEVE van een ketelwagon of tankwagen met LPG.
 - Als effectafstanden voor het spoor hanteren wij 190 en 410 meter voor respectievelijk de 100%- en 1%-letaalfstand. Het plangebied ligt niet binnen de 1%-letaalfstand van de transport gevaarlijke stoffen over spoor.
 - Als effectafstanden voor de weg hanteren wij 150 en 300 meter voor respectievelijk de 100%- en 1%-letaalfstand. Het plangebied ligt niet binnen de 1%-letaalfstand van de transport gevaarlijke stoffen over spoor.
2. Plasbrand voor de A12 en o.a. de Hengelderweg.
 - Het realistisch scenario voor transport van gevaarlijke stoffen is een plasbrand als gevolg van een incident met een tankwagen met benzine. Als effectafstanden voor de 100% en 1% letaalfstand hanteren wij 35 en 60 meter bij transport over de weg. Delen van het plangebied liggen binnen de effectafstanden voor de weg, specifiek de aanvoerroute naar het beoogde tankstation.
3. Fakkelfbrand voor de aardgastransportleiding.
 - Het maatgevende scenario voor een buisleiding is een fakkelfbrand als gevolg van een externe beschadiging van de leiding. Voor de effectafstanden is aangesloten op de 'Scenarioboek externe veiligheid' (o.a. Veiligheidsregio Amsterdam - Amstelland, 2011). Delen van de plangebieden komen te liggen binnen de effectafstand van de aardgastransportleidingen.
4. Toxisch voor de Betuweroute en de A12.

- Het scenario hiervoor is een lekkage van de tankwagen (o.a. salpeterzuur) of een ketelwagon (o.a. fluorwaterstof, ammoniak). Het is daarbij aannemelijk dat het hele plangebied komt te liggen binnen de effectafstanden van dit scenario.

Mogelijkheden rampenbestrijding

De risicobronnen, omgeving en het plangebied zijn van twee zijden (of meer) bereikbaar en liggen binnen de zorgnorm. Een incident op het spoor of met de buisleiding is in principe bereikbaar. Sloten, struiken en/of bossages, als ook de begaanbaarheid/toegankelijkheid van enkele (land)wegen vormen mogelijk een belemmering.

Nabij de meeste risicobronnen is bluswater aanwezig in de vorm van brandkranen of openwater. Het verdient alleen de aanbeveling om nabij het transport van gevaarlijke stoffen (weg en buisleiding), de bluswatercapaciteit te optimaliseren (vergroten) voor de bestrijdbaarheid van de maatgevende scenario's (bijvoorbeeld door in overleg met het waterschap het aanwezige oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken). In overleg met de Brandweer Zevenaar krijgt het plangebied een netwerk met brandkranen.

In het gebied is volgens onze info geen Waarschuwings- en Alarmerings-systeem aanwezig dat het plangebied dekt. Een onderzoek naar de aanwezigheid en het werkelijke bereik is gewenst om te bepalen of, en waar, er sirenes bijgeplaatst kunnen worden. Verder is eind 2012 het NL-Alert operationeel, daarmee kunnen mensen binnen een bepaald gebied gericht met een bericht naar mobiele telefoons geïnformeerd worden over hun handelingsperspectief bij een incident (crisiscommunicatie).

Bij een dreigende BLEVE van een tankwagen geldt 180m³/uur als optimale capaciteit voor een effectieve koeling. De kans op een BLEVE bij tankwagens met LPG is echter erg klein. Dergelijke bluswatercapaciteit is gewenst om twee waterkanonnen voor koeling in te zetten.

Bij een toxisch scenario is het letsel afhankelijk van de concentratie toxische stoffen waaraan een persoon is blootgesteld en de tijdsduur daarvan. De zelfredzame strategie is dan ook gericht op reductie van de totale blootstelling. Binnen het plangebied is dat binnen blijven en schuilen, op grotere afstanden kan een evacuatie worden overwogen.

Het maatgevend scenario fakkelfeerie voor aardgastransportleiding kan leiden tot een (zeer) snelle incidentontwikkeling met te verwachten grote schade aan omliggende bebouwing en secundaire branden en met een potentieel hoog aantal slachtoffers. Een belangrijk aandachtspunt dat de

brandweer de lekkage niet kan verhelpen, maar alleen de Gasunie. De inzet richt zich dan ook op de effectbestrijding.

Over de (on)mogelijkheden voor de hulpverlening merk ik op dat het scenario BLEVE onbeheersbaar is gelet op het verwachte slachtoffer- en schadebeeld. Afhankelijk van de bezettingsgraad kunnen de mogelijkheden voor hulpverlening worden overstegen, mede omdat in de eerste uren na het incident er sprake is van schaarste aan beschikbare mensen en middelen voor de hulpverlening.

Een fakkelbrand leidt zeer waarschijnlijk niet tot het overstijgen van de mogelijkheden van de hulpverlening.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

Het betreft hier een bedrijventerrein waardoor het in de verwachting ligt dat de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, zichzelf zelfstandig in veiligheid kunnen brengen. De infrastructuur is uit de beschikbare informatie onvoldoende te beoordelen, maar zou dusdanig ingericht moeten zijn dat het bedrijventerrein goed van de risicobron af te ontvluchten is.

Ook is het belangrijk om, samen met de afdeling communicatie en de brandweer, actief aandacht te besteden aan risicocommunicatie om bewoners/werknemers in het plangebied te informeren over de risico's en wat te doen ingeval van een incident om zo de zelfredzaamheid te verhogen.

Op advies van de brandweer gelden voor het tankstation de volgende aandachtspunten:

- Bereikbaarheid: Het toekomstige LPG tankstation moet van twee kanten uit te bereiken zijn. De bestaande toegang via de flyover vanaf de Hengelder en de calamiteitenroute vanaf de weg zijde woonwijk Groot Holthuizen.
- Bluswatervoorziening: Om bij een calamiteit een mogelijke BLEVE te kunnen bestrijden / voorkomen moet er tenminste 180 m³ bluswater per uur beschikbaar zijn.
- WAS: De omgeving moet bij calamiteiten via het WAS systeem (maandelijkse sirene) gewaarschuwd kunnen worden.

5.2.5 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlij-

nen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenomen geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeente Zevenaar beschikt over gemeentelijk geluidbeleid. Het geluidbeleid is gebiedsgericht en voor elk gebied is het ambitieniveau vastgesteld. Voor bedrijventerreinen geldt voor alle soorten geluid de gebiedstypering lawaaiig als bovengrens en als ambitie geldt een onrustige gebiedstypering.

Het plangebied is geen geluidgezoneerd industrieterrein. Op het bedrijventerrein zijn ook geen geluidzoneplichtige bedrijven aanwezig dan wel worden geen geluidzoneplichtige bedrijven toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet ook niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh niet noodzakelijk is in dit geval.

Het plangebied wordt aan de westzijde (op afstand) begrensd door (toekomstige) woongebieden. De afstand tussen de perceelsgrens en een (toekomstige) woonbestemming in het gebied Groot Holthuizen bedraagt minimaal circa 80 meter. Omdat bedrijven niet tot in de perceelsgrens gebouwd mogen worden is de werkelijke afstand groter. In het bestemmingsplan worden ter plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan met een grootste afstand van niet meer dan 100 meter. Deze afstand geldt ook voor het aspect geluid. Omdat zowel de woningen als bedrijven nog niet gerealiseerd zijn, kan voldoende afstand aangehouden worden. Het uitvoeren van geluidonderzoeken is derhalve niet noodzakelijk.

Geluidtabel

gebiedstyperingen Zevenaar	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)
	verkeerslawaaï		railverkeerslawaaï		industriellawaaï	
Bedrijventerreinen	onrustig: 48-53 dB	lawaaïig: 58-63 dB	onrustig: 55-58 dB	lawaaïig: 63-68 dB	onrustig: 50-55 dB	lawaaïig: 60-65 dB

5.2.6 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Binnen het plangebied bevinden geen inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg kunnen hebben. Aangezien het planvoornemen evenmin voorziet in de realisering van nieuwe geurgevoelige functies, zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder.

5.2.7 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

De ontwikkeling van bedrijventerrein 7Poort is opgenomen in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

In het kader van deze bestemmingsplanactualisatie is de notitie 'Beoordeling luchtkwaliteit Bedrijventerrein 7Poort' opgesteld (Tauw, 28 maart 2013, kenmerk N001-1215406PTL-cri-V01-NL). Op basis van deze notitie kan geconcludeerd worden dat de projectgegevens van bedrijventerrein 7Poort zoals opgenomen in het NSL niet significant gewijzigd zijn. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee wettelijk uitvoerbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit op basis van artikel 5.16 lid d van de Wet milieubeheer.

5.2.8 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Om het begrip 'milieuzonering' hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*. In de VNG-publicatie is een zogenaamde richtafstandenlijst opgenomen. In deze lijst is voor allerlei soorten bedrijvigheid aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur worden aangehouden. Naast richtafstanden zijn ook andere kenmerken vermeld, zoals de verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstypen

De VNG-publicatie maakt voor de toepassing van de richtafstandenlijsten onderscheid in de omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstandenlijsten vermelden de afstanden die bij

voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'.

Milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Dit voorbeeld is de leidraad voor de bij dit bestemmingsplan opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven

Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel. Dit kan aanleiding zijn de afstandentabel bij te stellen, bijvoorbeeld door specifieke bedrijven toe te laten of juist uit te sluiten. De bedrijven worden in eerste instantie beoordeeld op grond van hun feitelijke emissies op grond van de milieuvergunningen en/of meldingen. Op deze wijze krijgt men inzicht in eventuele knelpunten in de bestaande milieusituatie.

De afstandentabel is voor de bedrijven in het plangebied van belang in de volgende gevallen:

- bij het toelaten van nieuwe bedrijfsactiviteiten;
- bij het kunnen meewerken aan uitbreiding of verplaatsing van bestaande bedrijfsactiviteiten.

Bedrijven en milieuzonering heeft geen betrekking op de zonering van de bedrijven onderling. Verschillende typen bedrijven kunnen naast elkaar blijven bestaan. De bestaande toegestane milieuzonering is uitgangspunt geweest bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Volgens de vigerende bestemmingsplannen mogen zich bedrijven in categorie 3 en 4 vestigen. Binnen het bedrijventerrein is hierin een zonering aangebracht. De bedrijfscategorieën 3 en 4 passen qua aard en omvang bij het karakter en de schaal van het bedrijventerrein. De bestaande milieuzonering is uitgangspunt voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast is gebleken dat inmiddels ook bedrijven van categorie 2 op het bedrijventerrein gevestigd zijn. Derhalve wordt deze categorie van bedrijven eveneens generiek toegestaan.

Notitie 'Bedrijven en milieuzonering bestemmingsplan 7Poort Zevenaar'

In het kader van het bestemmingsplan is een notitie opgesteld (Tauw, concept 29 maart 2013, kenmerk N003-1215406PTL-cri-V01). Volgens deze notitie grenst het plangebied aan de noord- en oostzijde aan een gemengd gebied en aan de zuid- en westzijde aan 'rustig buitengebied' respectievelijk 'rustige woonwijk'. Op basis van deze gebiedstypering zijn de hindercontouren rondom het bedrijventerrein bepaald. Hieruit blijkt dat maximaal categorie 4.2 leidend is en dan met name door het aspect geluid. Binnen de hindercontour bevinden zich twee woningen, gelegen aan de noordzijde van de A12. Beide woningen zijn gelegen in de directe nabijheid van de snelweg. Nog onbekend is welke bedrijven zich daadwerkelijk vestigen op het bedrijventerrein en welke hinder zij daadwerkelijk veroorzaken. Gezien de ligging van de woningen in de directe nabijheid van de snelweg, mag worden aangenomen dat de geluidshinder van de snelweg eventuele geluidshinder vanuit het bedrijventerrein overstijgt.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein geen belemmeringen kent vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering. Aan de noordoostzijde van de A12 liggen een tweetal woningen binnen de richtafstand voor geluid. Echter, het geluid afkomstig van de snelweg overheerst eventueel geluid afkomstig van het bedrijventerrein.

5.2.9 Verzuring

Op de grens tussen agrarische en/of stedelijke gebieden en natuurgebieden kan verzuring van de bodem optreden. De verzuring ontstaat door het uitspoelen van meststoffen die gebruikt worden op de agrarische grond. Via de bodem verspreiden deze stoffen zich naar het grondwater en eventueel aanwezig oppervlaktewater, van waar het in de natuurgebieden terechtkomt.

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe verzurende functies toegevoegd aan het plangebied, evenmin is sprake van het inpassen van nieuwe verzuringsgevoelige functies. Onderzoek naar de invloed van verzurende factoren is ten behoeve van de planvorming derhalve niet nodig.

5.3 Water

5.3.1 Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Beleid waterschap Rijn & IJssel

Om een goede invulling te geven aan het integraal waterbeheer heeft het waterschap Rijn & IJssel een Waterbeheerplan vastgesteld. Het Waterbeheerplan sluit aan op de provinciale waterhuishoudingsplannen van de

provincies Gelderland, Overijssel en het Rijk, en de Kaderrichtlijn Water. Ook sluit het plan aan op de Watervisie van het waterschap die in 2002 is vastgesteld.

Waterbeheerplan

In het Waterbeheerplan 2010–2015 wordt het beleid van het waterschap Rijn & IJssel weergegeven. Het plan beschrijft het beleid op hoofdlijnen voor de waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterkeringen in het beheersgebied van het waterschap.

Met de doelstellingen in het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Watervisie

In de Watervisie geeft het Waterschap Rijn en IJssel aan hoe het aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het werkgebied om de wateropgaven waarvoor we de komende vijftig jaar staan, duurzaam op te lossen. De Watervisie geeft richting aan de activiteiten van het waterschap, bijvoorbeeld als het gaat om het bestrijden van verdroging en regionale wateroverlast.

De Watervisie is in eerste instantie de blauwdruk voor de Reconstructieplannen in het beheersgebied. In de Reconstructieplannen wordt gekeken naar de herinrichting van het buitengebied op basis van regelgeving van de rijksoverheid. Het Waterschap Rijn en IJssel wil hierin ook het waterbeheer een plaats geven. Daarnaast vormt de Watervisie de basis voor overleg met andere overheden over de toekomstige inrichting van de streek van Rijn en IJssel.

Watertoetstabel

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Wateractueel (NBWactueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee
watertoetstabel waterschap Rijn en IJssel		

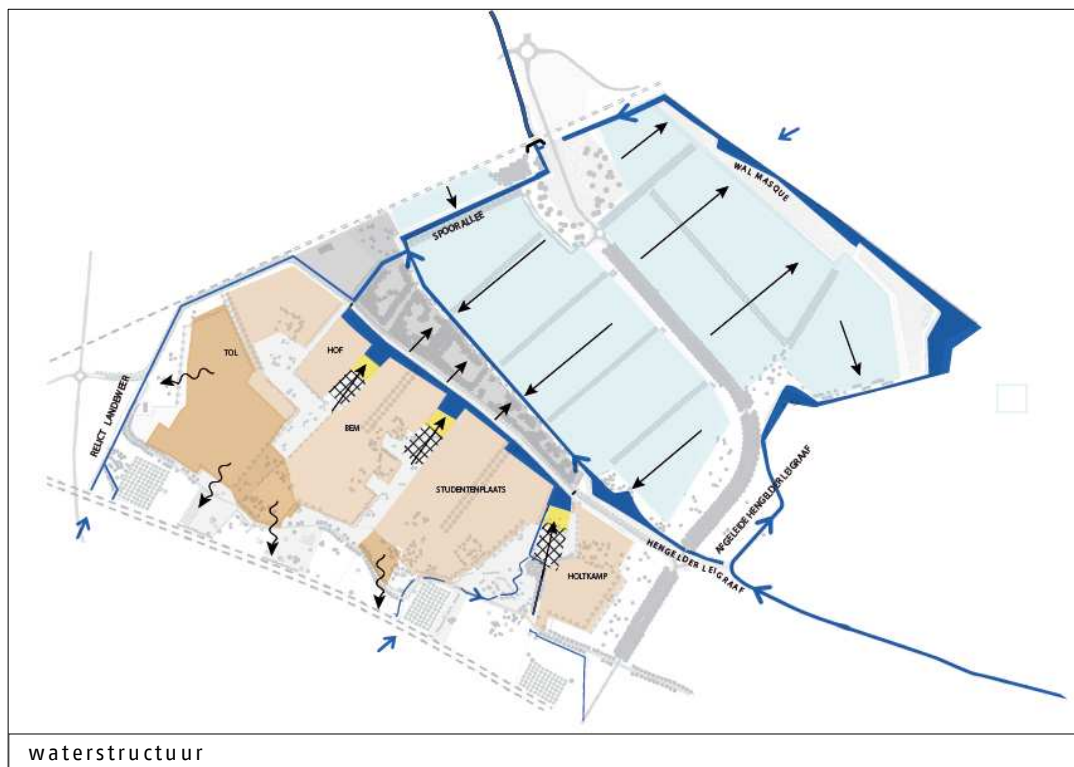
In het kader van de watertoets wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Rijn & IJssel, Rijkswaterstaat en de provincie Gelderland. De gemaakte opmerkingen worden in het bestemmingsplan verwerkt.

5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Grondwater

Met name de westhoek van het plangebied is relatief droog. De rest van het gebied is relatief nat. Dit beeld correspondeert met de geomorfologische ontstaansgeschiedenis: een natte komvlakte met aan de zuidrand (restanten van) hogere en drogere oeverwallen.

In de omgeving van het plangebied vinden geen grote grondwateronttrekkingen plaats. Het plangebied ligt ook niet in een grondwaterbeschermingsgebied.



Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in het hoofdstroomgebied 'Bevermeer'. In de directe nabijheid van het plangebied lopen van oost naar west een tweetal A-watergangen, namelijk de Hengelder Leigraaf en de De Braak. Deze watergangen voeren het overtollige water via de stuw Hengelder af naar de Hengelder Leigraaf. De stuw heeft een streefpeil van 9,70 meter boven NAP.

De Hengelder Leigraaf loopt aan de zuidzijde van het plangebied. Aan de zuidoostrand wordt het plangebied begrensd door de afgetakte Leigraaf. Deze watergang volgt nog steeds zijn oorspronkelijke loop om ter hoogte van de A12 op te gaan in een grote waterpartij.

Riolering

In het plangebied wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringssysteem.

5.3.3 Relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Aan de hand van de 'Handreiking Watertoets' is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In de watertoetstabel is aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

5.3.4 Afvoer schoon en vuil water

Voor het bedrijventerrein is rekening gehouden met de vervuilingsgraad van het water. Omdat er categorie 2 tot en met 4.2 bedrijven kunnen vestigen wordt het hemelwater van het terrein via het rioolsysteem afgevoerd. Het hemelwater van de daken voor het noordelijk deel van het plangebied wordt via buizen afgevoerd naar de waterpartij langs de A12. Voor zuid wordt het hemelwater afgevoerd naar de uitsplitsing van de Hengelder Leigraaf. Hiervoor zijn op een aantal plekken de watergangen verbreed tot een waterpartij om te kunnen voldoen aan het minimaal benodigde wateroppervlak (minimaal 8,90 ha voor de ontwikkeling van Zevenaar Oost).

Voor de verdere uitwerking van het watersysteem en voor de inrichting van de watergangen en oevers moet bovendien rekening worden gehouden met de afspraken zoals gemaakt met het waterschap Rijn en IJssel zoals vastgelegd in de 'Waterovereenkomst Groot Holthuizen & Hengelder II'.

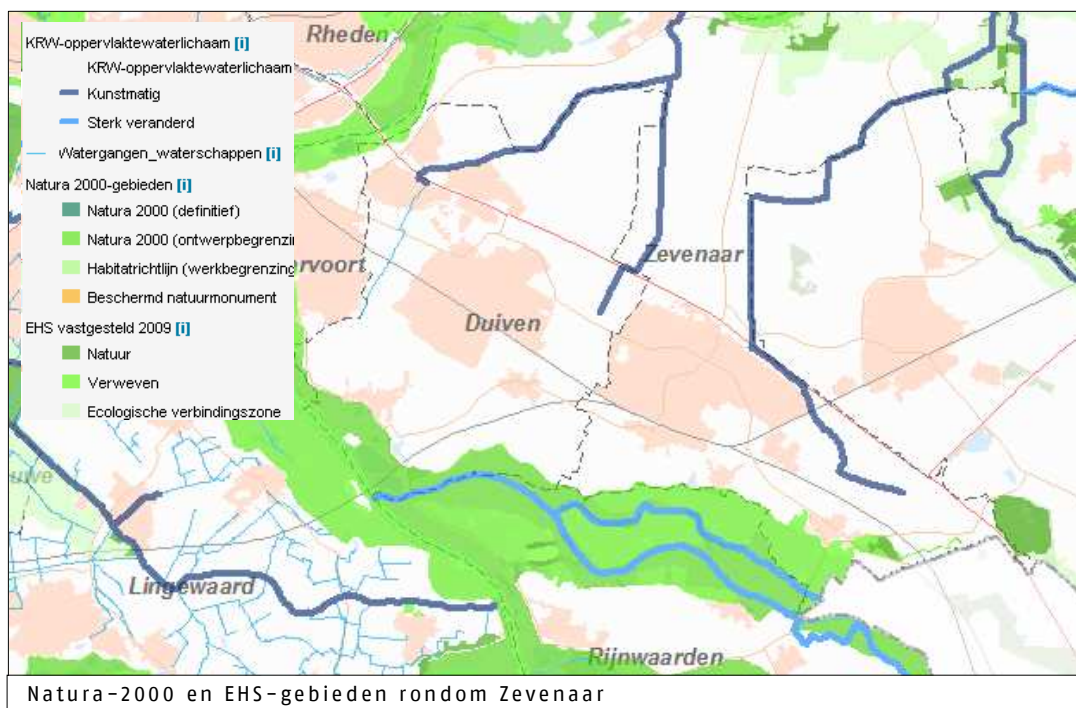
5.3.5 Conclusie

De huidige situatie voorziet niet in problemen op het gebied van de waterhuishouding. Met dit plan worden eveneens geen veranderingen in het watersysteem aangebracht. Met het oog op de waterhuishouding kan het plan daarom zonder belemmeringen doorgang vinden.

5.4 Ecologie

5.4.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.



Ten zuiden van Zevenaar is het Natura 2000-gebied Gelderse Poort aanwezig. Dit gebied is op circa 2,5 kilometer van het plangebied gelegen. Dit is tevens het meest nabij gelegen gebied dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In het plangebied zelf zijn geen waardevolle natuurgebieden aanwezig. Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, oefent het plan ook geen nadelige invloed uit op de buiten het plangebied gelegen Natura 2000- en EHS-gebieden.

5.4.2 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de voorgaande bestemmingsplannen zijn er de afgelopen jaren diverse natuurtoetsen uitgevoerd in het plangebied. Deze natuurtoetsen zijn geactualiseerd met het onderzoek 'Natuurtoets Businesspark 7Poort te Zevenaar' (Tauw, concept 18 maart 2013, kenmerk R001-1215406XMT-V01).

De uitgevoerde natuurtoets bestaat uit een literatuuronderzoek gecombineerd met een oriënterend veldbezoek. Dit heeft een globale effectanalyse van (strikt) beschermde flora en fauna in en nabij het plangebied opgeleverd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat:

- nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is omdat negatieve effecten op vleermuizen als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet uit te sluiten zijn;
- nader onderzoek naar het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus en kerkuil noodzakelijk is;
- noodzakelijke kap- en snoeiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen, grofweg van half maart tot half juli, plaats te vinden omdat dit een algemene broedvogels verstorende activiteit betreft. Indien toch in het broedseizoen wordt gewerkt dient een terzake deskundige te worden ingeschakeld;
- nader onderzoek naar het voorkomen van het leefgebied van de rugstreeppad is noodzakelijk in de voortplantingsperiode mei-augustus;
- de aanwezigheid van overige (strikt) beschermde soorten opgenomen in tabel 2 en/of 3 van de Flora- en faunawet wordt niet verwacht;
- er geen ontheffing nodig is voor de mogelijk aanwezige soorten opgenomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet;
- onderzoek naar de significante effecten van stikstof door de realisatie van het bedrijventerrein op het Natura 2000-gebied en de EHS is noodzakelijk.

Aanvullend advies Flora- en faunawet Businesspark 7Poort te Zevenaar

Op basis van de natuurtoets is geconcludeerd is dat gezien vanuit de Flora- en faunawet de realisatie van het bedrijventerrein doorgang kan vinden, mits voorafgaand aan de werkzaamheden een actualisatieslag voor soortgerichte onderzoeken en eventuele ontheffingsaanvragen uitgevoerd zijn. In het bestemmingsplan dient goed onderbouwd te worden dat eventuele noodzakelijke maatregelen genomen worden.

In de notitie Aanvullend advies Flora- en faunawet Businesspark 7Poort te Zevenaar (Tauw, 10 juni 2013, N004-1215406WCH-hgm-V01-NL) wordt nader uitgewerkt of het bestemmingsplan 'redelijkerwijs uitvoerbaar' is vanuit de Flora- en faunawet, ook indien niet nu al soortgericht onderzoek plaatsvindt, maar pas op het moment van de omgevingsvergunningen van de individuele invullingen van het plangebied.

In het plangebied van het bestemmingsplan 7Poort in Zevenaar komen als beschermde soorten voor:

- Huismus
- Kerkuil
- Rugstreeppad
- Vleermuizen

Om overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet te voorkomen dient alvorens werkzaamheden gaan plaatsvinden (waaronder de realisatie van de bestemmingen in het bestemmingsplan) soortgericht onderzoek plaats te vinden om vast te stellen of en zo ja op welke wijze de genoemde soorten het plangebied gebruiken. Als de soorten daadwerkelijk gebruik maken van het plangebied dienen de werkzaamheden op een zodanige wijze plaats te vinden dat de soorten geen schade ondervinden. Alle maatregelen die in deze notitie zijn opgenomen zijn in beginsel uitvoerbaar en realistisch. Een ontheffing is dan in beginsel niet nodig. Niet uitgesloten kan worden dat het bevoegd gezag niettemin een ontheffingprocedure vereist en vervolgens de voorgestelde of soortgelijke mitigerende maatregelen als voorwaarden aan de ontheffing verbindt en daarmee borgt.

Voor de kerkuil is een zeer specifieke inrichting noodzakelijk. Deze inrichting dient bij deeluitwerkingen en realisatie van bedrijventerrein gewaarborgd te worden. Het gevaar bestaat dat bij invulling van het bedrijventerrein steeds meer delen van het leefgebied verloren gaan. Dit vereist een zorgvuldige toetsing van en ecologische inbreng bij de groenontwerpen. De hiertoe noodzakelijke maatregelen zijn lastig, maar realiseerbaar.

De in deze notitie voorgestelde maatregelen dienen uitgevoerd te worden. De verwachting is dat dan een ontheffing in dat geval ofwel niet noodzakelijk ofwel verleend zal kunnen worden.

Daarmee staat de Flora- en faunawet uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg en kan het bestemmingsplan als 'redelijkerwijs uitvoerbaar' worden aangemerkt.

Deze notitie heeft alleen betrekking op de Flora- en faunawet en gaat niet in op eventuele verplichtingen vanuit ander (natuur)wetgeving.

Notitie Nbwet (en EHS) 7Poort te Zevenaar

In de Notitie Nbwet (en EHS) 7Poort te Zevenaar (Tauw, 12 juni 2013, N005-1215406WCH-yar-V01-NL) wordt nader uitgewerkt of onderhavig bestemmingsplan 'redelijkerwijs uitvoerbaar' is vanuit de gebiedsbescher-

ming (Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur). Hoofdvraag is of beschermde gebieden al dan niet geschaad kunnen worden als gevolg van de invulling van het plangebied.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De dichtstbijzijnde delen van de EHS maken deel uit van de Gelderse Poort en bevinden zich op circa 1 km afstand. De voorgenomen ontwikkeling is daarom met zekerheid niet van invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. De EHS blijft daarom in deze notitie verder buiten beschouwing.

Deze notitie gaat daarom alleen in op de Natuurbeschermingswet. Specifiek heeft de toetsing betrekking op de vraag of significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten kunnen worden. Als dit niet uitgesloten kan worden, is een voortoets en eventueel vervolgens een passende beoordeling noodzakelijk.

Uit de notitie blijkt dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging valt onder de strekking van artikel 19kd van de Natuurbeschermingswet. Het nieuwe plan leidt per saldo niet tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van het vigerende plan. Vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan leidt daardoor niet tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Gelderse Poort. Een voortoets en/of passende beoordeling kan achterwege blijven.

5.4.3 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

In het plangebied worden geen activiteiten uitgevoerd en komen geen gevallen voor die in lijst C of D zijn genoemd. Met het bestemmingsplan wordt niet de drempelwaarde van 75 ha overschreden. Derhalve kan

worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

Voor het project "Zevenaar Oost" geldt dat de beide initiatieven, bedrijventerrein en woningbouw, in samenhang worden gerealiseerd, inclusief een nieuwe ontsluitingsweg. Het voornemen wordt genoemd in het "Ruimtelijk Beleidsplan" van de Gemeente Zevenaar en wordt daarom – op basis van thans bestaande jurisprudentie – als stadsproject aangemerkt. Een stadsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer er sprake is van een project dat meer dan 100 hectare in beslag neemt. Bovendien is het realiseren van 75 hectare of meer aan bedrijventerrein in ieder geval m.e.r.-beoordelingsplichtig. De gemeente heeft voor het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" een beoordeling uitgevoerd en heeft besloten de m.e.r.-plicht toe te passen vanwege de volgende redenen:

- om te voldoen aan de wetgeving voor milieueffectrapportage;
- om een precies beeld te krijgen van de aard en omvang van de effecten van het project;
- om de besluitvorming te faciliteren;
- om draagvlak bij betrokkenen en belanghebbenden te creëren;
- om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming.

De ontwikkeling van het plangebied zou in vier fasen worden uitgevoerd. De fasering hangt samen met de realisatie van de ontsluiting Witte Kruis en de rijksweg A12. In het MER is daarom elke fase als apart alternatief uitgewerkt, de zogenaamde faseringsalternatieven. Door het werken met faseringsalternatieven wordt het mogelijk om de diverse fases van ontwikkeling in beeld te brengen en daarmee ook een goed overzicht te geven van de effecten van deze fases. Dit is informatief voor de besluitvorming, maar zeker ook voor belanghebbenden en omwonenden.

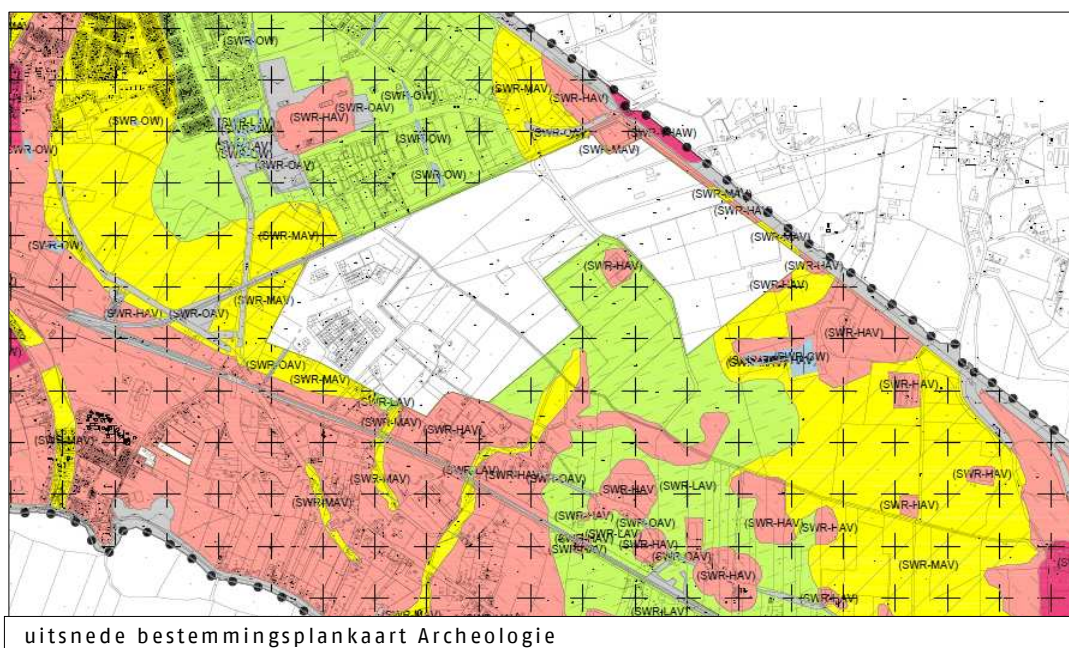
Fase 1 gaat uit van het realiseren van 450 woningen en 30 hectare bedrijventerrein tussen 2008 en 2011. Voor de ontsluiting van deze gebieden wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur, namelijk via de Ronde Ringbaan Oost / Babberichseweg. Fase 2 gaat er vanuit dat er 1.000 woningen en 60 hectare bedrijventerrein zijn gerealiseerd van 2011 tot 2015. Het viaduct over de spoorlijn Zevenaar-Winterswijk is gereed in 2011 en kan vanaf dit moment als tweede ontsluiting dienen voor Zevenaar Oost. De tweede ontsluiting begint aan de zuidzijde van het plan bij de aansluiting van het woongebied (nabij de Sleeg) en wordt in rotondevorm aangesloten op de weg Hengelder ter hoogte van de Edisonstraat. De spoorlijn wordt hierbij ongelijkvloers gekruist. In fase 3 is Zevenaar Oost geheel gerealiseerd: circa 96,5 hectare bedrijventerrein en 1.500 woningen. De fase loopt van 2015 tot 2018. Zevenaar Oost is

aangesloten op de A12. De aansluiting Griethse Poort blijft in de huidige vorm bestaan. Voor fase 3 wordt ervan uitgegaan dat de A15 nog niet is doorgetrokken naar de A12. Een formeel besluit hierover door de rijksoverheid is immers nog niet genomen. De ontsluiting van het plangebied is gegarandeerd. In fase 3 is Zevenaar Oost geheel gerealiseerd: circa 96,5 hectare bedrijventerrein en 1.500 woningen. De fase loopt van 2015 tot 2018. Zevenaar Oost is aangesloten op de A12. De aansluiting Griethse Poort wordt opgeheven. In deze fase wordt ervan uitgegaan dat de A15 en de aansluiting Arnhemseweg zijn gerealiseerd. De capaciteit van de Arnhemseweg tussen de Ringbaan en het aansluitpunt op de A15 wordt verdubbeld door de aanleg van 2x2 rijstroken. De A12 wordt verbreed van 2x2 naar 2x3 rijstroken tot aan de aansluiting Hengelder. De ontsluiting van het plangebied is gegarandeerd.

5.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden

5.5.1 Archeologische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De gemeente Zevenaar beschikt over archeologisch beleid. Op basis van dat archeologische beleid is een zogenaamde 'loketkaart' vastgesteld. Dit beleid en de loketkaart hebben de onderlegger gevormd voor het bestemmingsplan Archeologie dat is vastgesteld op 31 maart 2010. Op basis van deze documenten is de archeologische verwachting voor de binnen de gemeente gelegen gronden te achterhalen. Vanuit de loketkaart volgt dat vrijwel de gehele gemeente archeologisch waardevol is. Slechts een heel beperkt deel behoeft geen bescherming: deze gebieden zijn vrijgegeven. Voor de overige te onderscheiden gebieden geldt een aanlegvergunningstelsel waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een aanlegvergunning nodig is of niet.



De volgende gebieden zijn binnen de gemeente te onderscheiden. Tevens is aangegeven bij welk oppervlakte met diepte een aanlegvergunning noodzakelijk is:

- vastgestelde hoge archeologische waarde: oppervlakte 30 m² en diepte 0,3 m;
- hoge archeologische verwachting: oppervlakte 200 m² en diepte 0,5 m;
- middelmatige archeologische verwachting: oppervlakte 500 m² en diepte 0,5 m;
- lage archeologische verwachting (swr-lav): oppervlakte 2.500 m² en diepte 0,5 m;
- onbekende archeologische verwachting: oppervlakte 2.500 m² en diepte 0,5 m;
- oppervlaktewater (swr-ow): oppervlakte 2.500 m² en diepte 0,5 m.

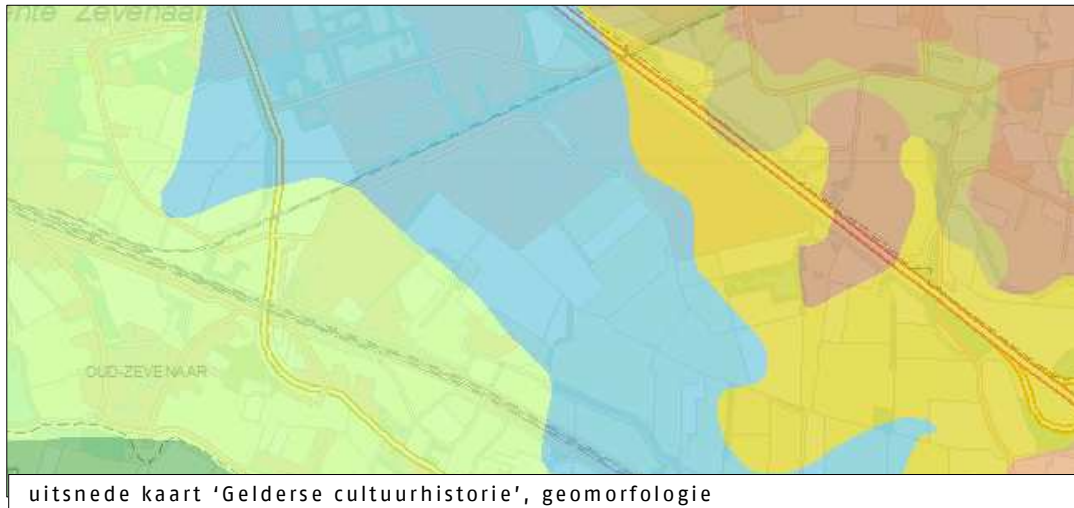
Ter plaatse van het plangebied is het overgrote deel vrijgegeven. Aan de zuid en noordostrand geldt een hoge, middelmatige of lage verwachtingswaarde. In bepaalde situaties bestaat derhalve de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Het plan voorziet echter niet direct in de ontwikkeling van nieuwe locaties, waardoor archeologisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan niet nodig is. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn dubbelbestemmingen opgenomen.

5.5.2 Cultuurhistorische waarden

Historisch landschap, historische stedenbouw en historische geografie

De provinciale kaart 'Gelderse cultuurhistorie' geeft ondermeer de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving aan. Te

zien is dat het plangebied is gelegen binnen het Belvoirgebied Liemers. De provincie Gelderland is ingedeeld in tien Belvoirgebied. Ieder gebied heeft zijn eigen regionale cultuurhistorische identiteit. Liemers kenmerkt zich als een leeg gebied waarin mensen vroeger 'leefden met de rivier'. Bovendien is het een gebied met een strategische ligging waar vaak om werd gestreden.



Daarnaast is 7Poort geomorfologisch gelegen binnen het rivierlandschap van Rijn en Maas met deels de nadere specificatie dekzand en komgebied.

Gebouwde monumenten

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijk monumenten aanwezig. Het onderhavige bestemmingsplan veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen en monumenten in het plangebied en de directe omgeving, aangezien er geen concrete ontwikkelingen in zijn opgenomen. Voor toekomstige plannen, die op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn, zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen archeologische of cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

5.6 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied ligt een aantal gasleidingen. De hoogspanningsmasten zijn verwijderd om het bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen. Deze hoogspanningsleiding is nu ondergronds gelegd. Tevens lopen er persleidingen naar het rioolgemaal, maar deze liggen buiten het plangebied. Het rioolgemaal kent een geurcontour. Deze leidingen hebben een zakelijke recht strook. Dit betekent dat allerlei activiteiten als het oprichten van bouwwerken, het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de zakelijk

rechtstrook niet zonder toestemming van de eigenaar kunnen plaatsvinden.

Overzicht leidingen en zakelijk rechtstrook:

Eigenaar	Leidingnaam	Belemmeringenstrook
NV Nederlandse Gasunie	A512	5 meter
NV Nederlandse Gasunie	N566-02	4 meter
NV Nederlandse Gasunie	N566-11	4 meter
Tennet	Nijmegen-Zevenaar-Langerak (150 kV)	4 meter

De belemmeringenstrook van de leiding A512 is niet over het plangebied gelegen. De belemmeringenstrook van beide andere leidingen wel. Binnen deze strook mogen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht. Overige kabels en leidingen welke planologische bescherming behoeven zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Zevenaar is verder op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven.

De bijbehorende transformatorstations, verdeelstations e.d. krijgen wel een afzonderlijke regeling, voor zover deze zijn gelegen op gronden in eigendom van de beherende instantie en bouwwerken van enige omvang zijn gerealiseerd.

Straalpaden zijn boven het plangebied niet aanwezig, er gelden wat dat betreft geen beperkingen voor de hoogte van bouwwerken.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen aan de zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan '7Poort' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.2 Hoofdstukopbouw van de planregels

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de afwijkingsmogelijkheid. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en

meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik en kunnen daarnaast bepaalde andere functies expliciet worden toegestaan en van een regeling voorzien.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke, natuurlijke of archeologische waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene bouw- en gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouw- en gebruiksregels. Zo wordt in de bouwregels geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). In de gebruiksregels is een overzicht opgenomen van gebruiksvormen die binnen het plangebied niet zijn toegestaan. Tevens is een regeling voor evenementen en de aanleg van kabels en leidingen opgenomen. Dit geldt dan ook voor alle bestemmingen.

Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen. In onderhavig bestemmingsplan betreft dit de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

In deze bepaling is een van toepassing verklaring van bepaalde voorschriften uit de bouwverordening opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

6.3 Beschrijving per bestemming

6.3.1 *Bedrijventerrein*

Dit is de meest voorkomende bestemming op de bedrijventerrein, met de meest uitvoerige regeling. Hier worden de toegestane bedrijfsactiviteiten geregeld. In de regels is opgenomen dat er uitsluitend bedrijven gevestigd mogen worden in de categorieën 2 tot en met 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven uit een lichtere milieucategorie worden gehandhaafd onder de veronderstelling dat in het verleden een afdoende afstemming van de bedrijfsactiviteiten op de milieugevoelige functies in de omgeving heeft plaatsgehad (via milieuvergunning). Nieuwvestiging van bedrijven in deze categorie is niet mogelijk. Het tankstation krijgt een nadere aanduiding, welke is toegesneden op het gebruik voor de verkoop van motorbrandstoffen inclusief lpg.

Op bedrijventerrein 7Poort is de verkoop van volumineuze artikelen in een specifiek aangeduid gebied toegestaan. Tevens mag ter hoogte van de Spoorallee binnen een strook van 20 meter ondersteunende en ondergeschikte detailhandel. Tevens is hier lichte horeca toegestaan. Ondersteunende en ondergeschikte kantooractiviteiten zijn binnen de bestemming bedrijventerrein tot een bruto vloeroppervlakte van maximaal 40% van het bruto vloeroppervlakte (inclusief algemene ruimten) van het bedrijf toegestaan. Niet publieksgerichte vormen van internethandel zijn overal toegestaan, ongeacht te omvang van de activiteit.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is sprake van één groot bouwvlak waarbinnen de bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Een minimum bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte geven de kaders van bebouwing aan.

6.3.2 *Verkeer*

Binnen deze bestemming kan in de toekomst, als dat noodzakelijk blijkt te zijn, een regionale weg worden gerealiseerd. Deze weg heeft dan een doorgaande verkeersfunctie.

6.3.3 *Verkeer-Verblijfsgebied*

De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' omvat de hoofdgroenstructuur van het bedrijvenpark, erftoegangswegen en voet- en fietspaden. In deze bestemming is de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk.

6.3.4 *Water*

Deze bestemming omvat voorzieningen, die noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding, waaronder oppervlaktewater, schouwpaden, duikers, sluizen, bruggen etc. In deze bestemming is de mogelijkheid opgenomen

om gronden te gebruiken als groenvoorziening, wandelpad, fietspad zolang dit niet in strijd is met de waterhuishouding.

6.3.5 Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie

De op basis van het gemeentelijke archeologische beleid te onderscheiden zonering is door middel van deze dubbelbestemming naar het bestemmingsplan vertaald. Met een nadere aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ...' wordt onderscheid gemaakt naar de specifieke verwachtingswaarde voor een bepaald gebied. Afhankelijk van de mate van verwachting geldt een verbod om een bodemingreep uit te (laten) voeren. Met een vergunning onderbouwd met een onderzoeksrapport is het mogelijk om hiervan af te wijken.

Leiding – Gas en Leiding – Hoogspanning

In deze artikelen is aangegeven dat er ondergrondse leidingen aanwezig zijn in de vorm van een gasleiding en hoogspanningsleiding. Naast de overige daar voorkomende bestemmingen. Op deze gronden mag niet zonder meer gebouwd worden, daarvoor moet onder andere eerst advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

6.4 Handhaving

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De bestaande situatie is daarmee, binnen het kader van de ruimtelijke ordening, gelegaliseerd.

De opgenomen overgangsregels voorkomen dat strijdig gebruik en/of illegaal gerealiseerde bebouwing onder het overgangsrecht vallen en op deze wijze gelegaliseerd worden. Strijdig gebruik en illegale bouw blijven ook onder de nieuwe bestemmingsregeling strijdig en illegaal.

7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische onderbouwing

7.2.1 *Vertrekpunt: pro-actieve aanpak van de bedrijventerreinopgave*

De gemeente Zevenaar werkt al geruime tijd aan een pro-actieve aanpak om een aantrekkelijk en professioneel vestigingsklimaat aan haar bedrijven te bieden. Bestaande terreinen krijgen een kwaliteitsimpuls om het niveau van de locaties op peil te houden. Er is ingezet op herontwikkeling en heruitgifte van bestaande terreinen. Daarnaast wordt nieuw areaal gereed gemaakt om in de uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven en het accommoderen van nieuwvestigers te voorzien.

De bedrijventerreinopgave in Zevenaar is opgebouwd uit drie kerndossiers:

1. De revitalisering van bestaande terreinen, zoals Zuidspoor en Tatelaar;
2. Hergebruik en -ontwikkeling van bestaand vastgoed;
3. De nieuwe uitgifte van 7Poort.

De drie opgaven zijn onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van de nieuwe locatie 7Poort. In deze paragraaf wordt de stand van zaken ten aanzien van de drie kerndossiers weergegeven. Het beschikbare aanbod wordt in beeld gebracht. Evenals een actueel inzicht gegeven in de ruimtebehoefte in de gemeente en de dynamiek in de achterliggende periode.

De paragraaf wordt afgesloten met de strategie die de gemeente wenst te volgen ten aanzien van de fasering en segmentering in de planopgave en planhorizon.

7.2.2 *De SER-ladder in de praktijk toegepast*

De gemeente Zevenaar volgt de methodiek van de SER-ladder. Ingezet wordt op de herstructurering van bestaande locaties die zijn verouderd en in onbruik zijn geraakt.

De stand van zaken voor de drie kerndossiers is als volgt:

1. Revitalisering bestaande terreinen: er is fors geïnvesteerd in de openbare ruimte op Zuidspoor en Tatelaar. Voor Zuidspoor is de revitalise-

ring in 2012 afgerond. Op Tatelaar zijn de knelpunten ten aanzien van wegen, parkeer- en groenvoorzieningen geïnventariseerd. De plannen voor de uitvoering van de 1e fase worden op dit moment uitgewerkt. Eind 2013/begin 2014 wordt met de realisatie gestart.

2. Hergebruik en – ontwikkeling bestaand vastgoed: doorgaans pakt de markt het hergebruik van locaties zelf op. De gemeente ziet het als een maatschappelijke opgave hier pro-actief in bij te dragen, door verouderde locaties nieuw perspectief te geven en te investeren. Het BATterrein is daarvan een voorbeeld.
3. Uitgifte 7Poort: er is geruime tijd behoefte aan nieuwe locatie- en vastgoedtypen geweest die in de bestaande voorraad niet beschikbaar waren. Met name grootschalige kavels, waar dedicated gebouwd kon worden ontbraken. Daarom is 7Poort tot ontwikkeling gebracht.

Iedere opgave heeft haar eigen specifieke kenmerken en eigen profiel naar buiten. Dat vraagt om een eigen snelheid in de ontwikkeling.

7.2.3 Ruimtelijke samenhang

De drie kerndossiers kennen een zelfstandige ontwikkelstrategie, maar maken tegelijk onderdeel uit van de gebundelde bedrijventerreinopgave in de gemeente. Die opgave heeft een ruimtelijkeconomische en financiële samenhang.

De ruimtelijk-economische samenhang bestaat uit het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat aan alle soorten bedrijven op bestaande en nieuwe locaties, primair uit Zevenaar. Daarmee kan een complete segmentering voor alle te onderscheiden typen bedrijventerreingebruikers worden aangeboden. De ontwikkelingen dragen ruimtelijk bij aan de gebundelde terreinopgave door:

1. Revitalisering bestaande terreinen: met de revitalisering is de openbare ruimte op niveau gebracht en zijn de basisvoorwaarden in het gebied op orde. De investeringen in de openbare ruimte moeten een impuls geven aan private investeringen en het hergebruik van leegstaande locaties.
2. Hergebruik en – ontwikkeling bestaand vastgoed: de herontwikkeling van het BAT-terrein. Daarnaast heeft de gemeente een complete database met leegstaande locaties ontwikkeld, waarmee ruimtebehoevende bedrijven een volledig inzicht kan worden gegeven in de vestigingsmogelijkheden op zowel bestaande als nieuwe locaties. De SER-ladder is daarmee optimaal inzetbaar.
3. Uitgifte 7Poort: om bedrijven die niet meer kunnen doorgroeien op de bestaande locatie, of nieuwe bedrijven die geen geschikte ruimte op bestaande terreinen kunnen vinden.

Met de gecombineerde aanpak van de drie kerndossiers voorziet de gemeente in een afgestemde terreinvoorraad. De schuifruimte tussen bestaande locaties en het nieuwe 7Poort biedt ruimte voor doorgroei van bedrijven en gepaard gaande economische en werkgelegenheidsontwik-

keling. Door op 7Poort een accent te leggen op het faciliteren van grotere bedrijven, kan de ruimte die deze bedrijven achterlaten heringevuld en herverkaveld worden.

7.2.4 Het aanbod

Leegstand

De leegstand op de werklocaties in Zevenaar bedraagt ruim 50.000 m². Ruim 35.000 m² daarvan bestaat uit bedrijfsruimte en bijna 15.000 m² bestaat uit kantoren of andersoortig vastgoed (winkels, showrooms etc). De omvang van de bedrijfsmatige leegstand concentreert zich op Tatelaar en Hengelder. Dit zijn beide terreinen met een gemengd gebruiksprofiel. Voor beide locaties geldt dat bedrijfstvastgoed verouderd is geraakt en bedrijven in de loop der jaren hun bedrijfskavel en –vastgoed hebben uitgenut. Hierdoor voldoet de locatie niet meer en zijn ze vertrokken

Tabel 1: overzicht leegstand per april 2013

Locatie	BVO	Bedrijfsruimte	Kantoor / anders	Leegstand	Bedrijfsruimte	Kantoor / anders
Giesbeek	33.891	32.653	1.238	1.295	974	321
Transito	36.461	36.461	0	8.836	8.836	0
Tatelaar	79.487	46.181	33.306	15.361	8.943	6.418
Hengelder	270.026	210.406	59.620	23.006	15.410	7.596
7Poort	33.140	27.092	6.048	1.898	1.898	0
Subtotaal	453.005	352.793	100.212	50.396	36.061	14.335
De Koppeling	7.424	6.680	744	0	0	0
Zuidspoor	53.639	50.778	2.861	1.358	1.260	98
Totaal	514.068	410.251	103.817	51.754	37.321	14.433

Bron: Gemeente Zevenaar, Realnext en Funda in Business

naar een nieuw pand op een bestaand terrein of een nieuwe kavel op een nieuw terrein.

Er geldt echter een aantal nuanceringen. Op één object na zijn alle leegstaande panden kleiner dan 5.000 m² bvo. De leegstand tussen de 2.000 en 5.000 m² komt voor rekening van zes panden. De gemiddelde omvang aan bvo's die door marktpartijen worden gevraagd liggen fors hoger, met een ondergrens van circa 4.000 m² bvo. Er zijn daarmee nauwelijks leegstaande objecten die kunnen voorzien in de ruimtebehoefte die door groeiende en verplaatsende bedrijven wordt gevraagd.

Hoewel er geen gedetailleerd onderzoek is gedaan naar de courantie en technische kwaliteit van leegstaande objecten, is de kwaliteit van panden op Hengelder en met name op Tatelaar van een matige kwaliteit. Dit is ook de reden dat ondernemingen de locaties hebben verlaten. De concurrentie tussen bestaande leegstaande panden en het aanbod aan nieuwe bedrijfskavels op 7Poort is dan ook zeer beperkt.

Tabel 2: overzicht bedrijfsmatige leegstand naar grootteklasse per april 2013

Locatie	BVO BR	Leegstand BR	< 1.000 m2	1.000 - 2.000 m2	2.000 - 5.000 m2	> 5.000 m2
Giesbeek	32.653	974	974	0	0	0
Transito	36.461	8.836	0	0	8.836	0
Tatelaar	46.181	8.943	1.534	2.471	4.938	0
Hengelder	210.406	15.410	1.235	2.365	6.650	5.160
7Poort	27.092	1.898	1.898	0	0	0
Subtotaal	352.793	36.061	5.641	4.836	20.424	5.160
De Koppeling	6.680	0	0	0	0	0
Zuidspoor	50.778	1.260	45	1.215	0	0
Totaal	410.251	37.321	5.686	6.051	20.424	5.160

Bron: Gemeente Zevenaar, Realnext en Funda in Business

Voorraad nieuw terrein

In de gemeente is ruim 50 ha (exclusief Spoorallee en Landeweer) aan nieuw uitgeefbaar bedrijfsterrein gelegen, verspreid over drie locaties. Het merendeel daarvan bevindt zich op 7Poort noord en zuid (circa 40 ha netto uitgeefbaar). Ook op de Landeweer en Spoorallee is nieuw terrein beschikbaar. Alleen is de Spoorallee bestemd voor grootschalige detailhandel en de Landeweer voor kleine kantoren. De locaties hebben iedere een specifiek profiel, waardoor ze niet met elkaar concurreren.

Tabel 3: voorraad nieuw aanbod (kavelomvang)

Locatie	Exclusief opties	Inclusief opties
7Poort	38,9	23,6
Landeweer	4,7	4,7
Spoorallee	9,1	1,7
Totaal	52,6	30,0

Bron: gemeente Zevenaar

7.2.5 De marktbehoefte

Uitgifte

Na een aantal jaren van uitgiftedroogte vanwege het ontbreken van nieuw terrein, is er sinds 2008 weer dynamiek in de nieuwe uitgifte. Sinds 2008 is een gemiddelde jaarlijkse uitgifte voor 7Poort gerealiseerd van 2 ha. De periode van uitgiftedroogte tot 2008 heeft tot een laag gemiddelde van de historische uitgifte over een langere periode geleid. En in het verlengde daarvan tot een vertraging van de bedrijfs- en werkgelegenheidsontwikkeling. Deze situatie van vertraagde groei is ook doorgevoerd in de behoefteramingen, die bij de aanwezigheid van een ijzeren voorraad hoger uit zouden zijn gevallen.

Tabel 4: uitgifte en resterende voorraad 7Poort

7 Poort	Noord	Zuid	Totaal
Totale omvang	246.632	240.424	487.056
Verkocht	82.556	15.612	98.168
Optie	60.344	92.399	152.743
Resteert	103.732	132.413	236.145

Bron: gemeente Zevenaar

Op 7Poort is de afgelopen jaren 10 ha terrein verkocht. Ruim 8 ha hiervan is gelegen op het noordelijk gelegen deel van het terrein (grootschalig verkaveld) en circa 1,5 ha op het zuidelijk deel (middelgroot verkaveld). Daaruit is op te maken dat de behoefte aan grootschalige kavelmatten aanzienlijk is. Op dit moment (april 2013) is 15 ha in optie uitgegeven. Daarmee resteert er een voorraad van 23,5 ha exclusief opties en 39,0 ha inclusief opties.

Op Landeweer en de Spoorallee is de voorbije periode gezamenlijk ruim 1 ha verkocht. Ruim 7 ha is op dit moment in optie uitgegeven.

Tabel 5: uitgifte en resterende voorraad overige locaties

Overige locaties	Landeweer	Spoorallee	Totaal
Totale omvang	47.556	100.151	147.707
Verkocht	1.042	9.224	10.266
Optie	0	73.927	73.927
Resteert	46.514	17.000	63.514

Bron: gemeente Zevenaar

Tabel 6: transactieoverzicht 2003 – 2013 (per april 2013)

Adres	Soort	M2 vvo	Kantoor	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2	Gebruiker
2012							
Kerkstraat 27	Kantoor	7.000	7.000		€ 2.500.000	€ 30	Gemeente Zevenaar
Didamseweg 142-144	Bedrijfsruimte	420	0	€ 25.000		€ 60	Liemers Reclame v.o.f.
2011							
Nobelstraat 10	Bedrijfsruimte	250	0	€ 18.000		€ 72	Service Organisatie Van Eck bv
Edisonstraat 58	Bedrijfsruimte	6.365	700				Tiemex Logistic Services bv
Mercurion 10-12	Kantoor	425	425	€ 50.000		€ 118	Aesly Liften
Mercurion 24-28	Kantoor	860	860			€ 169	Actemium Supply Chain Execution
2010							
Edisonstraat 90	Bedrijfsruimte	4.355	0	€ 240.000		€ 55	Carlisle Europe bv
Edisonstraat 92	Bedrijfsruimte	2.040	0	€ 110.000		€ 54	Cito Benelux bv
James Wattstraat 11	Bedrijfsruimte	1.800	200		€ 525.000	€ 24	Particulier tbv autostalling
Edisonstraat 34	Kantoor	200	200	€ 12.500		€ 63	Connection 2U bv
Nobelstraat 10	Bedrijfsruimte	250	0	€ 20.400		€ 82	Wishfull Thinking
Ringbaan Zuid 10	Bedrijfsruimte	800	0	€ 28.600		€ 36	Wichhart
2009							
Babberichseweg 2	Bedrijfsruimte	50.000	0	€ 1.000.000		€ 20	DHL
Kerkstraat 29	Kantoor	810	810				Gemeente Zevenaar
Doesburgseweg 8	Bedrijfsruimte	455	40		€ 610.000	€ 112	Autobedrijf
Didamseweg 160	Bedrijfsruimte	600	0	€ 30.000		€ 50	InnoTop Oost
Nobelstraat 12	Bedrijfsruimte	910	0		€ 510.000	€ 47	Bartels Beheer
Nobelstraat 12	Kantoor	300	300	€ 19.000		€ 63	Traditech
2008							
Oude Doesburgseweg 7	Kantoor	350	350	€ 50.000		€ 143	Gemeente Zevenaar
Edisonstraat 52	Bedrijfsruimte	3.700	0	€ 150.000		€ 41	CrossBorder
Edisonstraat 34	Bedrijfsruimte	500		€ 27.000		€ 54	Container Clean
Mercurion 24-28	Kantoor	153	153	€ 25.857		€ 169	Eurocommerce
Mercurion 24-28	Kantoor	566	566				Quinto Groep
2007							
Didamseweg 152-154	Bedrijfsruimte	350	0	€ 16.000		€ 46	Vivaldi en Bezo Watersnijstechniek
Edisonstraat 68	Kantoor	100	100	€ 10.000		€ 100	Exiton bv
Marconistraat 7	Bedrijfsruimte	6.040	540		€ 1.200.000	€ 17	Bedrijf in folies
Voltastraat 45	Kantoor	210	210	€ 22.500		€ 107	Boss & Karman adviseurs
Didamseweg 142-144	Bedrijfsruimte	420		€ 32.500		€ 77	ID-Ware International BV
Mercurion 22	Kantoor	2.370	2.370				Rabobank Liemerse Poort
2006							
Arnhemseweg 33	Bedrijfsruimte	75	0	€ 10.200		€ 136	Wittewoningwinkel
Einsteinstraat 13	Bedrijfsruimte	680	0	€ 21.600		€ 32	Holthausen
Didamseweg 160	Bedrijfsruimte	600		€ 30.000		€ 50	ST Groesbeek
Didamseweg 150	Kantoorruimte	220	220	€ 15.300		€ 70	T&P Cleaning
Marconistraat 27	Bedrijfsruimte	1.825	0		€ 825.000	€ 38	Ditech Machinefabriek
Ringbaan Zuid 8	Kantoorruimte	500	500	€ 34.000		€ 68	BSK Nederland BV
2005							
Ringbaan Zuid 10	Bedrijfsruimte	1.600	0	€ 55.000		€ 34	Alliance Tyre Europe BV
2004							
Pelgromstraat 9	Bedrijfsruimte	895	0		€ 1.274.846	€ 119	Stichting Woningbouw Zevenaar
Grietsestraat 47	Kantoor	290	290	€ 24.000		€ 83	Maatschap Zandberg & Poortman
Reisenakker 2	Kantoor	1.048	1.048		€ 1.983.339	€ 158	Particulier (tandtechnisch bedrijf)
Mercurion 24-28	Kantoor	200	200	€ 36.000		€ 180	TRM Innovating Products BV
Mercurion 22	Kantoor	484	484				NedSecure
2003							
Einsteinstraat 3	Bedrijfsruimte	1.450	0	€ 35.000		€ 24	
Doesburgseweg 16	Bedrijfsruimte	740	365	€ 70.000		€ 95	Brutra BV
Einsteinstraat 6	Bedrijfsruimte	500	250	€ 19.000		€ 38	Euromoto
Totale opname		103.706					
Per transactie		2.357					
Per jaar		10.371					

Bron: PropertyNL + bewerking BRO

Overige behoefte

Naast de verkopen en opties melden zich continu nieuwe bedrijven in Zevenaar als potentiële kopers op 7Poort. De zogenaamde zachte behoefte groeit gestaag. Het terrein is inmiddels breed bekend bij ruimtebehoevende bedrijven en makelaars binnen en buiten de regio. Medio april bedroeg de zachte behoefte 35 ha, die zich kenmerkt door grootschalige ruimtezoekers. De 35 ha komt namelijk voor rekening van zes bedrijven met een ruimtebehoefte. De bedrijven kunnen niet elders in Zevenaar terecht. Wel oriënteren de bedrijven zich ook op locaties in de omgeving van Zevenaar, zoals in Montferland, Duiven, Doetinchem en Overbetuwe.

Transacties

Tussen 2003 en 2013 zijn er 44 transacties bekend in Zevenaar (zie tabel 6). Dit betreffen transacties in de bestaande bedrijfsonroerend goed markt, uitgevoerd door marktpartijen en voor zover ze zijn doorgegeven aan het transactiebestand van PropertyNL¹. Ongeveer de helft van de transacties had betrekking op kantoren transacties. Een aanzienlijk deel van de bedrijfsruimte transacties werd gecombineerd met een kantoor-opname.

De 44 transacties waren gemiddeld 2.500 m² vvo² groot. Het overgrote merendeel van de transacties betrof huurtransacties. 20 van de 44 transacties waren niet groter dan 500 m² vvo. Gezamenlijk zorgden de transacties voor een vvo opname van ruim 100.000 m². Uitgaande van een nettobruuto verhouding van 70% zou dit neerkomen op een terreinoppervlakte van 14 ha. De transactie van DHL op de Babberichseweg in 2009 is goed voor bijna de helft van de totale transactieomvang en heeft daarmee een flinke invloed op de totale omvang.

Verwachte jaarlijkse uitgifte

Op 7Poort wordt een jaarlijkse uitgifte van 4 ha verwacht. Deze is als volgt opgebouwd:

A. Voortzetting jaarlijkse uitgifte van 2 ha per jaar

- De afgelopen jaren is er gemiddeld 2 ha per jaar uitgegeven. Dit zijn vrijwel uitsluitend transacties geweest van bedrijven die reeds in Zevenaar gevestigd waren. De basisverwachting is dat dit patroon zich doorzet. De schaalvergroting die in diverse sectoren aan de orde is

¹ Dit betreft een omvangrijke vastgoedtransactiedatabase, maar bevat niet alle transacties. Bijvoorbeeld doordat transacties niet zijn doorgegeven, of als gevolg van transacties zonder tussenkomst van makelaars tot stand zijn gekomen.

² Verhuurbare vloeroppervlakte

(met name transport, opslag, food) kan de omvang van de uitgifte vergroten.

B. Verzilvering van 30% van bestaande externe opties

- Op dit moment is er 15 ha aan grondopties op 7Poort uitgegeven. Ervaringen over de afgelopen jaren laten zien dat circa 30% van deze opties tot verkoop leiden. Dit komt neer op 4,5 ha. De gangbare doorlooptijd van de forecast is 3 jaar, waarmee een jaarlijkse uitgifte uit de opties van 1,5 wordt verwacht.

C. Uitgifte van 10% van de longlist

- De gemeente houdt een longlist van potentiële vestigers bij, aanvullend op de optiecontracten. Medio april bestaat deze lijst uit 8 bedrijven met een gezamenlijke potentiële behoefte van 39 ha. Ingeschat wordt dat 10% van deze longlist een verkoop zullen sluiten. Dit komt neer op 3,9 ha. Geredeneerd vanuit een doorlooptijd van de forecast

Tekstkader: Regionaal Programma Bedrijventerreinen Stadsregio

Beleidsopgaven genereren naar verwachting een extra vraag naar bedrijventerreinen die niet zijn verdisconteerd in de TM-modellen. In het geval van de Stadsregio gaat het om specifieke factoren, waaronder:

- extra bedrijvigheid als gevolg van doortrekking A15
- extra logistiek aantrekkingskracht a.g.v. profilering Stadsregio als logistieke hotspot
- extra vraag a.g.v. beleidsinspanningen voor kansrijke economische clusters waaronder EMT, Food, Health en semi-conductors

In totaal verwacht de regio hiervoor een boven modelmatige ruimtebehoefte van 36,3 ha. De Stadsregio is sterk in logistiek. Voor deze bedrijven is nog ruimte op 7Poort Zevenaar, Euregioaal BedrijvenTerrein 's Heerenberg, Bijsterhuizen Nijmegen, Park 15 Overbetuwe en Centerpoort Duiven

Bron: Provincie Gelderland, mei 2012

van 5 jaar komt dit neer op circa 0,75 ha per jaar.

D. Een aantal ontwikkelingen kan een extra impuls geven aan de jaarlijkse uitgifte

- In de bestaande voorraad is tussen 2003 en 2013 1,5 ha per jaar opgevangen. Sinds 2008 wordt ieder jaar minimaal een transactie groter dan 4.000 bvo (omgerekend ruim 0,5 ha) gerealiseerd in de bestaande markt. In de transacties is een jaarlijkse schaalvergroting terug te zien, die op termijn niet meer binnen de bestaande voorraad aan leegstaande objecten opgevangen kan worden. De inschatting is reëel dat een deel van die behoefte verschuift naar nieuwe uitgifte op 7Poort.
- Internethandel neemt een enorme vlucht en leidt tot logistieke bedrijfsruimtebehoefte. De typering van de vastgoedbehoefte is divers en onderscheidt zich van grootschalige warehouses tot kleinschalige (clusters van) pick-up-points.

Gemiddeld wordt uitgegaan van een samengestelde afzet van 4 ha per jaar. Tegen die achtergrond zal 7Poort binnen 6 tot 10 jaar zijn uitgegeven. Indien geen enkele van de opties tot verkoop zal leiden geldt een uitgiftetermijn van 10 jaar. Indien alle opties tot verkoop zullen leiden geldt een uitgiftetermijn van 6 jaar.

Tabel 7: verwachting opnamesnelheid 7Poort

Resterende omvang	Opname	Aantal jaren
23,5 ha	4 ha	5,9
39 ha	4 ha	9,8

7.2.6 Segmentering op hoofdlijnen

Vanuit de leegstand (tabel 1 en 2) en de voorraad aan nieuwe locaties (tabel 3), tekent zich een duidelijke profilering af:

- De leegstand van bestaande vastgoedobjecten kenmerkt zich door een kleinschalige tot middelgrote maatvoering met een divers gebruiksprofiel en is zowel voor koop- als huurtransacties beschikbaar;
- 7Poort kent een middelgroot tot grootschalig profiel voor gemengde bedrijvigheid in de koopsector;
- Landeweer kent een kleinschalig tot middelgroot profiel, met accent op hoogwaardige uitstraling in de koopsector;
- De Spoorallee bedient dienstverlenende en consument aantrekkende bedrijvigheid en instellingen in de branches grootschalige detailhandel, leisure en horeca en maatschappelijke dienstverlening.

De terreinen en opgaven kennen nauwelijks overlap en vullen elkaar goed aan. Er is daarmee sprake van concurrentie tussen locaties of tussen eigenaren en ontwikkelaars (publiek en privaat).

7.2.7 Economische uitvoerbaarheid

- Er is sprake van een opleving in de opname sinds 2008. Die opleving toont zich in de transacties in bestaand vastgoed, verkopen op 7Poort en opties / reserveringen op 7Poort;
- De bestaande en nieuwe terreinen bieden bedrijven uitgebalanceerde vestigingsmogelijkheden in Zevenaar met profielen die elkaar versterken;
- Zowel bestaande bedrijven die in Zevenaar zijn gevestigd, als bedrijven van buiten de gemeente zijn aangetrokken;
- Een accent in de behoefte lijkt zich gezien de recente transacties en optieovereenkomsten op 7Poort af te tekenen binnen het segment grootschalige bedrijfsmatige koopkavels;
- Ontleend aan recente transacties, optieovereenkomsten en externe interesse wordt de gemiddelde jaarlijkse afzet voor 7Poort ingeschat op 4 ha;
- De uitgifte van de overgebleven beschikbare hectares op 7Poort zal tussen 6 en 10 jaar gerealiseerd worden.
- In de grondexploitatie van 7Poort is aangetoond dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd.

Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.

Het plan betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein in een gebied dat nu grotendeels braakliggend is. Het vigerende bestemmingsplan staat echter reeds toe dat op de locatie een bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Onderhavig bestemmingsplan is te beschouwen als een flexibilisering van het uit 2007 stammende moederplan. Wel zijn een aantal uitgangspunten ten opzichte van het vorige bestemmingsplan gewijzigd. Dit betreft met name het gegeven dat door de veranderende marktsituatie het plan niet meer aan de eisen en wensen van de gemeente Zevenaar voldoet. Het gaat om een globaal en flexibel bestemmingsplan.

Gedurende de procedure zal blijken of tegen het onderhavige bestemmingsplan geen overwegende maatschappelijke bezwaren bestaan.

8 PROCEDURE

8.1 Overleg

Dit bestemmingsplan is/wordt in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de desbetreffende instanties.

8.2 Van ontwerp naar vaststelling

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. In het vaststellingsbesluit wordt verslag gedaan van de mogelijke zienswijzen en van de mogelijke wijzigingen die bij vaststelling worden doorgevoerd.

9 CONCLUSIE

Het bestemmingsplan is opgezet volgens artikel 3.1.6 van het Bro, waardoor geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan beleidsmatig gezien inpasbaar is in het beleid, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar