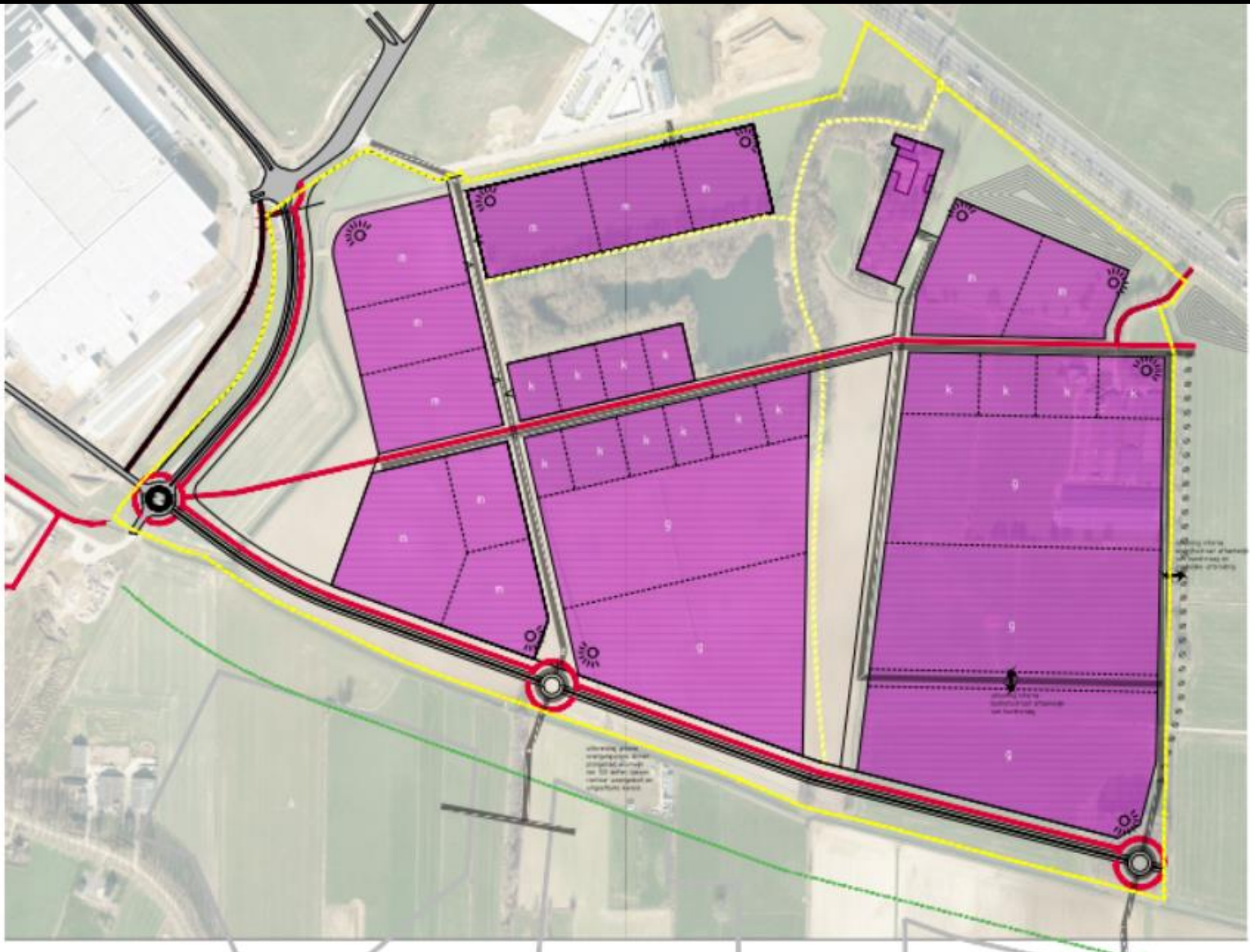


Beantwoording vooroverlegreacties bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II



1. Inleiding

De gemeente Zevenaar heeft bedrijventerrein BusinessPark 7Poort, gelegen aan de A12, succesvol ontwikkeld, maar het terrein is zo goed als volledig uitgegeven. Om te kunnen blijven voorzien in voldoende uitgeefbaar bedrijventerrein zet de gemeente Zevenaar in op de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II. BusinessPark 7Poort zal in oostelijke richting verder worden uitgebreid. Hiertoe heeft de gemeente ontwikkelruimte vanuit de Groene Metropoolregio toegekend gekregen. Ook is er inmiddels een voorkeursrecht gevestigd op de percelen. De volgende stap is het in gang zetten van de ruimtelijke procedure tot het wijzigen van de huidige bestemmingen. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld genaamd BusinessPark 7Poort fase II. Dit bestemmingsplan is als vooroverlegversie voorgelegd aan onze overlegpartners en buurgemeente. Het is voorgelegd aan de Gasunie, Rijkswaterstaat, Alliander, Waterschap Rijn en IJssel, gemeente Montferland en provincie Gelderland. In deze nota staan deze vooroverlegreacties samengevat en worden van een reactie voorzien.

Vooroverlegreacties

Er zijn drie vooroverlegreacties ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 van deze vooroverlegnota is weergegeven welke planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen genomen zullen worden.

2. Verwerking vooroverlegreacties

2.1 vooroverlegreactie 1 (gemeente Montferland)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1.1 Verkeersontsluiting-verkeersafwikkeling	
In optiek van gemeente Montferland dient eerst onherroepelijk vast te komen staan dat de aansluiting ten oosten van kruispunt Hengelder op de A12 er ook daadwerkelijk kan komen, voordat de planologische procedure voor BusinessPark 7Poort II opgestart kan worden. Door het ontbreken van deze aansluiting maakt veel verkeer van het huidige BusinessPark 7Poort Fase I nu gebruik van een alternatieve route over Montferlands grondgebied. Door een toename van verkeersbewegingen op deze alternatieve route ontstaan nadelige gevolgen zoals een afname van de verkeersveiligheid, toename geluidsoverlast toename verkeersoverlast.	De uitbreiding van het bedrijventerrein zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen die op het wegennet afgewikkeld moeten worden. Een goede verkeersafwikkeling, met een goede/directe aansluiting op de A12, is een randvoorwaarde bij de ruimtelijke ontwikkeling van 7Poort, fase II. Helaas bestaat er nog steeds onduidelijkheid over de doortrekking van de A15 en de verbreding van de A12 (met daarbij behorende op- en afrit bij Hengelder). Naar verwachting komt in Q1 van 2024 duidelijkheid over de doortrekking A15 en de verbreding van A12. De gemeente Zevenaar heeft er vertrouwen in dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid is over de op- en afrit op de A12 bij de weg Hengelder. Daarom nemen wij een voorwaardelijke verplichting op in de bestemmingsregels (specifiek bij de bestemming 'bedrijventerrein'). De voorwaardelijke verplichting luidt: <i>Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen verleent het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning dan dat uit verkeersonderzoeken is gebleken dat het verkeer, gegenereerd door de ruimtelijke ontwikkeling BusinessPark 7Poort II, afgewikkeld kan worden op het wegennetwerk.</i> Conclusie: De vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Bij de bestemming 'bedrijventerrein' wordt de bovenstaande voorwaardelijke verplichting opgenomen.
1.2 Goede landschappelijke inpassing	
De verbeelding en het beeldkwaliteitsplan komen niet overeen. Voor Montferland is een voornaam punt van zorg het directe zicht dat ontstaat op deze toekomstige bedrijfshallen vanuit het noorden bezien. Zeker als 20 meter hoog mag bouwen, er gemiddeld aandacht is voor de beeldkwaliteit en er beperkt ruimte is tussen de bebouwing en de snelweg.	Het klopt dat de verbeelding niet overeenkomt met het beeldkwaliteitsplan. Dit is kloppend gemaakt in het ontwerp bestemmingsplan. Het groene beeld van 7Poort I wordt doorgetrokken naar 7Poort II. Echter niet in vorm van een Wal Masque zoals bij 7Poort I. Hier is geen ruimte voor. Wel wordt het plangebied groen ingepast met hier en daar een onderbreking waardoor er wel zicht is op kleine delen van het bedrijventerrein vanaf de A12 gezien. Conclusie: De ingediende vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zo zijn de omissies ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan kloppend gemaakt.

Wij zien graag dat meer aandacht uitgaat naar een goede landschappelijke inpassing waarmee zicht op deze nieuwe bedrijfshallen vanuit het noorden zal worden weggenomen.	
Conclusie:	
De vooroverlegreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan: - Toelichting: De paragraaf de beeldkwaliteit wordt aangepast op de verbeelding en vice versa. - Regels: In de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.	

2.2 Vooroverlegreactie 2 (Waterschap Rijn en IJssel)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Hemelwater dient zo veel als mogelijk worden verwerkt binnen het plangebied in combinatie met groene aanleg. In aanmerking genomen het uit te geven te bebouwen oppervlak zou dit een bergingscapaciteit beteken van ca. 2.900 m ³ . Daar zullen wellicht nog wegen en/of overige verhardingen bij kunnen komen.	Inmiddels is de bergingsopgave berekend voor zowel de verharding als te bebouwen oppervlakte. Dit is in de Watertoets gedaan. Deze zegt het volgende: Watertoets 7Poort fase II (nov 2023): De bergingsopgave voor bebouwing en verharding in het plan is bepaald op 26.146 m³. Op basis van de eerste berekeningen, met inachtneming grondwaterniveau en maaiveld, is de ruimteclaim voor berging nu bepaald op 4,5 ha. Deze ruimteclaim kan binnen het plangebied opgelost worden. De watertoets is ook door het Waterschap beoordeeld en op een aantal kleine opmerkingen na akkoord bevonden. Conclusie: De ingediende vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De Watertoets 7Poort fase II (nov 2023) wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
De waterparagraaf dient te worden uitgewerkt en bij het ontwerp bestemmingsplan te worden gevoegd. Uitgangspunten die kunnen resulteren in degelijk onderbouwde waterparagraaf: - Mogelijkheden en locaties van infiltratie laten afhangen van de bodemgesteldheid (o.a. rapportage van Arcadis, 2.1.2. Geologie, pagina 217) en grondwaterpeil.	Deze uitgangspunten zijn meegegeven aan het onderzoeksbureau die de watertoets en de waterparagraaf hebben opgesteld. Conclusie: De ingediende vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Voorgaande hangt ook af van de aanleghoogte van het terrein. En de wijze waarop water geborgen wordt. - Het bestaande oppervlaktewatersysteem zo veel mogelijk intact laten. Dat geldt ook voor de mogelijkheid tot doelmatig onderhoud. - Scheiding hemelwaterafvoerdaken en wegen/parkeerplaatsen. Zuiveringsstap aanbrengen. - Uitvoering van DWA systeem en volumelozing naar de RWZI. - Uitgangspunten WRIJ "Water in ruimtelijke plannen". - Water dat niet binnen het plangebied geborgen kan worden vertraagd afvoeren binnen de maximale lozingsnorm.	
Conclusie:	
De vooroverlegreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan: - Toelichting: De paragraaf rondom water wordt aangepast op de watertoets; - Regels: In de bestemming 'Groen' wordt opgenomen dat de gronden ook bestemd zijn voor waterberging en wadi's; - De watertoets wordt in de bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.	

2.3 Vooroverlegreactie 3 (Alliander)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Netcongestie	
Het bestemmingsplan heeft een te rooskleurig beeld geschetst over de netcongestie. Alliander vraagt aan de gemeente om in overleg te treden over een betere inhoud.	Op 16 november 2023 heeft er een overleg plaatsgevonden met Liander en de gemeente Zevenaar. Er is in dit overleg besproken hoe en of de elektriciteitsvoorziening voor BusinessPark 7Poort II ingeregeld kan worden. In dit overleg is door Liander aangegeven dat er sprake is van netcongestie in dit gebied zowel op het niveau van het landelijke transportnet (TenneT) als op de regionale netinfrastructuur (Liander). De beschikbare ruimte op het stroomnet in deze regio zal naar verwachting tot 2029 niet toereikend om nieuwe bedrijven aan te sluiten op het energienet. Grootverbruikers kunnen naar

	verwachting tot 2029 geen transportvermogen krijgen op het stroomnet in het kader van bovengenoemde netcongestie. Er zijn tijdens dit overleg meerdere opties besproken om alsnog transportvermogen in de komende jaren te onderzoeken. Een van de opties is wachten met de ontwikkeling van het bedrijventerrein tot na 2029. Een andere optie is dat de nieuw te vestigen bedrijven zullen produceren buiten de piekuren op het stroomnet om echter is ook hiervoor (volgens de huidige berichtgeving) in de komende jaren geen ruimte om nieuwe grootverbruikklanten (>3x80Ampere) te voorzien van transportvermogen. Ook is de optie om het bedrijventerrein zelfvoorzienend te maken in energie, door zelf stroom op te wekken en dit op te slaan in accu's. Voor BusinessPark 7Poort II zal er een nader onderzoek plaats vinden hoe er in dit specifiek geval kan worden opgegaan met de netcongestie. Dit onderzoek zal naar verwachting voor de vaststelling van het bestemmingsplan gereed zijn. De uitkomsten van het onderzoek wordt gedeeld met Liander. Conclusie: De ingediende vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De paragraaf rondom netcongestie wordt hierop aangepast.
Conclusie:	
De vooroverlegreactie leidt tot de volgende aanpassingen: - Toelichting: De paragraaf rondom netcongestie wordt hierop aangepast.	

3. Overzicht planaanpassingen

3.1 Planaanpassingen naar aanleiding van vooroverlegreacties

De aanpassingen zijn als volgt:

Toelichting

- De paragraaf de beeldkwaliteit wordt aangepast op de verbeelding en visa versa;
- De paragraaf rondom water wordt aangepast op de watertoets;
- De paragraaf rondom netcongestie wordt aangepast.

Regels

- In de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen: *Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen verleent het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning dan dat uit verkeersonderzoeken is gebleken dat het verkeer, gegenereerd door de ruimtelijke ontwikkeling BusinessPark 7Poort II, afgewikkeld kan worden op het wegennetwerk.*
- In de bestemming 'Groen' wordt opgenomen dat de gronden ook bestemd zijn voor waterberging en wadi's.

Verbeelding

- Wordt aangepast op het beeldkwaliteitsplan.

Bijlagen

De volgende onderzoeken worden toegevoegd:

Watertoets 7Poort fase II (nov 2023):