

Zienswijzennota bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II



Indicatieve impressie van BusinessPark 7Poort fase II

1. Inleiding

De gemeente Zevenaar heeft het 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. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn acht verschillende inhoudelijke zienswijzen ingediend, waarvan een zienswijze door meerdere reclamanten ondertekend.

Vooroverlegreacties

Er zijn acht verschillende inhoudelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota is weergegeven welke planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen genomen zullen worden.

2. Verwerking zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 (gemeente Montferland)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1.1 Verkeersafwikkeling	
In optiek van gemeente Montferland is het te opportuun om in te zetten op de uitbreiding van 7Poort met een tweede fase. Eerst dient onherroepelijk vast te komen staan dat de nieuwe op- en afrit ter hoogte van 7Poort en Kollenburg daadwerkelijk er kan komen, voordat de planologische procedure voor BusinessPark 7Poort II opgestart kan worden. De beoogde verkeersafwikkeling in de eerste fase van 7Poort was er op gericht dat de nieuwe op- en afrit er zou komen. Nu deze op- en afrit nog ontbreekt wordt er in praktijk veel alternatieve routes gebruikt. Een veel gebruikte alternatieve route is via de rondweg van Didam vervolgens via Tatelaar de bestaande op- en afrit van de A12 bereikt. Deze route is nu al niet ingericht om te dienen als verkeersafwikkeling van fase 1. Er vindt hierdoor veel overlast plaats, zoals een toename van geluidshinder. Ook neemt de verkeersveiligheid af doordat er meerdere rotondes gekruist worden. Door een tweede fase zal de overlast verder toenemen. De voorwaardelijke verplichting die het bestemmingsplan bevat zal niet voorkomen dat de druk op het wegennet in Didam verder toe zal nemen. Ook is de uitvoerbaarheid door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (waarbij de onderzoekslast naar achter is geschoven) niet aangetoond.	Helaas is er nog geen duidelijkheid wanneer het Tracébesluit ViA15 onherroepelijk kan gaan worden. Er is daarom gekozen om de huidige voorwaardelijke verplichting in artikel 14.6 uit het ontwerp bestemmingsplan te verwijderen: <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> Er wordt in 3.6 Strijdig gebruik het volgende opgenomen: <i>Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van de op- en afrit aan de Rijksweg A12 ter hoogte van bedrijventerrein 7Poort/Kollenburg.</i> Dit zorgt ervoor dat de verkeersafwikkeling van de tweede fase van BusinessPark 7Poort niet tot onevenredige verkeersoverlast leidt op het grondgebied van gemeente Montferland. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. <u>Regels:</u> Er wordt in 3.6 Strijdig gebruik het volgende opgenomen: <i>Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van de op- en afrit aan de Rijksweg A12 ter hoogte van bedrijventerrein 7Poort/Kollenburg.</i>

Gemeente Montferland is van mening dat een vergunning voor de realisatie van een bedrijfsgebouw in de tweede fase pas kan worden afgegeven als onherroepelijk is komen vast te staan dat de op- en afrit ter hoogte van 7Poort kan worden gerealiseerd en vraagt gemeente Zevenaar om dit aan te passen in het bestemmingsplan.	
1.2 Goede landschappelijke inpassing	
De opzet van de landschappelijke inpassing in vorm van een Wal Masqué van 7Poort I wordt bij 7Poort II verlaten. Gegeven de ligging van tal van woningen aan de noordzijde waaronder de woonwijk 'Kerkwijk' verzoekt gemeente Montferland om aandacht te schenken aan een passende landschappelijke inpassing, waarbij zicht vanuit het noorden op de toekomstige bedrijfspanden wordt beperkt/ontnomen. Gemeente Montferland maakt graag gebruik van het aanbod om in overleg te blijven met gemeente Zevenaar over de landschappelijke inpassing met als inzet tot een passende landschappelijke inpassing. Ook is gevraagd of de bouwhoogte aan de noordzijde van 20 meter naar 16 meter kan worden aangepast.	Er is door gemeente Zevenaar gekozen om de Wal Masqué van BusinessPark 7Poort fase I als landschappelijk element te verlengen door binnen BusinessPark 7Poort fase II strategisch twee van de oorspronkelijke wal afgeleide grondlichamen te realiseren om zo een groot deel van de bedrijfsbebouwing aan het zicht te onttrekken. Dit is een minder continu doorlopend grondlichaam doordat binnen het bedrijventerrein ook de bestaande waardevolle groenelementen (groen erf en met bos omgeven water) worden ingepast. Het zicht hierop is reeds in de huidige situatie een kwaliteit en is ook naar de toekomst toe de moeite om beleefbaar te houden. Tevens dragen deze historische elementen ook in positieve zin bij aan het verminderen van de gevolgen van nieuwe bedrijfsbebouwing. Voor de nieuwe grondlichamen wordt ingezet op een maximale hoogte van 10 meter, waarbij deze hoogte bereikt kan worden door een deel van de grond te keren met muren, uitgevoerd in de vorm van schanskorven met steen, analoog aan de beeldtaal van de oorspronkelijke Wal Masqué. In de regels wordt onder 3.6 Strijdig gebruik het volgende opgenomen: <i>Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van een 'Wal Masque' binnen 48 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, waarbij geldt dat:</i> - <i>De hoogte van een Wal Masque niet meer mag bedragen dan 10 meter.</i> In aanvulling hierop zal er met een uitwerking van het beplantingsplan invulling gegeven worden aan de nadere groene inkleding van zowel de grondlichamen als de omliggende groene ruimte. Met name een strategische inzet van bomen en boomgroepen zal bijdragen aan het verder verminderen van de visuele impact van bebouwing op de omgeving ten noorden van de snelweg. Voor zover er verder

	nog bedrijfsbebouwing duidelijk waarneembaar is, betreft dit geregisseerde punten waar in het beeldkwaliteitsplan aanvullende eisen aan de uitstraling worden gesteld. Overigens is in het ambtelijk vooroverleg het voorstel gedaan om de buurgemeente te betrekken bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan. Dit voorstel staat nog steeds. Bouwhoogte noordzijde plangebied De bouwhoogte aan de noordzijde van het plangebied wordt verlaagd van 20 meter naar 16 meter. Wel wordt er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een hogere bouwhoogte mogelijk te maken tot 18 meter in deze zone. Deze komt er als volgt uit te zien: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte', met dien verstande dat: - de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt; - de aard of het type bedrijf daartoe noodzaakt; - niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende bedrijven; - het niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. <u>Regels:</u> - In de regels wordt onder 3.6 Strijdig gebruik het volgende opgenomen: <i>Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van een 'Wal Masqué' binnen 48 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, waarbij geldt dat:</i> - <i>De hoogte van een Wal Masqué niet meer mag bedragen dan 10 meter.</i> - Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. Deze luidt als volgt: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de
--	---

	aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte', met dien verstande dat: - de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt; - de aard of het type bedrijf daartoe noodzaakt; - niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende bedrijven; - het niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit. - In de begripsbepaling een definitie opnemen voor 'Wal Masqué'; Een door de gemeente Zevenaar aan te leggen aarden wal (grondlichaam) als landschappelijk element bedoeld om het aanzicht van het bedrijventerrein vanaf de snelweg A12 te verbeteren. <u>Verbeelding:</u> - 'maximum bouwhoogte (m)' naar de noordzijde van het plangebied wordt van 20 meter verlaagd naar 16 meter; - Er wordt een specifieke aanduiding – hogere bouwhoogte op de verbeelding opgelegd.
Conclusie:	
De zienswijze wordt gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.	

2.2 Zienswijze 2 Reclamant (1195255)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Reclamant geeft aan door verschillende ontwikkelingen in de toekomst te worden ingebouwd. Aan de zuidkant van de woning zal de snelweg A12 worden verbreed en de afrit naar A18 worden vergroot. Aan de oostzijde ligt Transito en aan de zuidwestzijde ligt de Betuwelijn waar ook toekomstige plannen voor zijn. Door aan de westzijde 7Poort fase II te gaan ontwikkelen wordt de bedrijfsvoering, het woonplezier en het landelijk wonen aantast. Het woongenot zal hierdoor dalen.	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. In deze zienswijzennota worden de belangen van reclamant gewogen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad kennisnemen van de belangen van reclamant en hier een afweging in maken. Als laatste wordt in het algemeen opgemerkt dat niemand recht heeft op vrij uitzicht. Dit blijkt ook uit jurisprudentie: ECLI:NL:RVS:2021:2512. <i>Bedrijfsvoering, landelijk wonen en woongenot</i> Reclamant geeft aan dat dit bestemmingsplan leidt tot nadelige gevolgen voor zijn/haar bedrijfsvoering aantasting van het woonplezier in het landelijk gebied met daardoor een daling van het woongenot. Er is in het plangebied een maximale bouwhoogte van 16 meter toegestaan op een afstand van circa 900 meter van het woonhuis van reclamant. In het ontwerp bestemmingsplan was dit 20 meter maar dit wordt verlaagd naar 16 meter. Hoewel de realisatie van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort fase II enige gevolgen zou kunnen hebben voor de uitzicht van reclamant vanaf zijn/haar erf, kent de gemeente Zevenaar een groter gewicht toe aan de belangen die gediend zijn met de aanleg van fase II van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort. Deze ontwikkeling is goed voor de economische ontwikkeling en werkgelegenheid, daarbij hecht de gemeente een groot belang aan het creëren van een goed vestiging- en handelsklimaat voor ondernemers/bedrijven door ruimte te bieden voor ondernemers/bedrijven om te kunnen vestigen samen met andere bedrijven. Ook leidt een nieuw bedrijventerrein tot meer banen in onze gemeente. Lokale economie is van toegevoegde waarde voor de brede welvaart. Het zorgt ervoor dat onze inwoners passend werk kunnen vinden in de regio, dit is goed voor de leefbaarheid en draagt bij aan een vermindering van de drukte op de weg en in het OV. Gelet op de ruime afstand van meer dan 900 meter tussen de woning van reclamant en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein is de gemeente van mening dat het plan niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woonplezier/woongenot van reclamant.

	Door reclamant is niet aangegeven op welke manier BusinessPark 7Poort fase II leidt tot aantasting van de bedrijfsvoering. Reclamant heeft geen grondpositie in het beoogde plangebied. Ook leidt het beoogde initiatief niet tot een onevenredige verkeersdruk nabij het bedrijf van reclamant. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: <u>Regels:</u> - Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. Deze luidt als volgt: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte', met dien verstande dat: - de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt; - de aard of het type bedrijf daartoe noodzaakt; - niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende bedrijven; - het niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit. <u>Verbeelding:</u> - 'maximum bouwhoogte (m)' naar de noordzijde van het plangebied wordt van 20 meter verlaagd naar 16 meter; - Er wordt een specifieke aanduiding – hogere bouwhoogte op de verbeelding opgelegd.
Door de komst van BusinessPark 7Poort fase II zal de waarde van de woning van reclamant dalen.	Het staat reclamant vrij een verzoek tot planschade in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Of daadwerkelijk sprake is van een waardedaling en hoe groot die is, zal moeten blijken uit een planschadeprocedure. Een eventueel planschadeverzoek wordt afgehandeld in een aparte procedure. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.	

2.3 Zienswijze 3 Reclamant (1195383)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Reclamant geeft aan niet tegen een bedrijventerrein aan te willen kijken. In de huidige situatie is er sprake van vrij uitzicht en reclamant geniet dagelijks van de flora en fauna. Uitbreiding van BusinessPark 7Poort fase II zal leiden tot hinder van verkeer, hinder door licht van de bedrijven en minder dieren, aantasting van het landschap en overlast o.a. door geluid.	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. In deze zienswijzennota worden de belangen van reclamant gewogen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad kennisnemen van de belangen van reclamant en hier een afweging in maken. Als laatste wordt in het algemeen opgemerkt dat niemand recht heeft op vrij uitzicht. Dit blijkt ook uit jurisprudentie: ECLI:NL:RVS:2021:2512. <i>Vrij uitzicht</i> Er is in het plangebied een maximale bouwhoogte van 16 meter (met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 18 meter) toegestaan op een afstand van circa 700 meter van het woonhuis van reclamant. Hoewel de realisatie van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort fase II gevolgen zal hebben voor de uitzicht van reclamant vanaf zijn/haar erf, kent de gemeente Zevenaar een groter gewicht toe aan de belangen die gediend zijn met de aanleg van fase II van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort. Deze ontwikkeling is goed voor de economische ontwikkeling en werkgelegenheid, daarbij hecht de gemeente een groot belang aan het creëren van een goed vestiging- en handelsklimaat voor ondernemers/bedrijven door ruimte te bieden voor ondernemers/bedrijven om te kunnen vestigen samen met andere bedrijven. Ook leidt een nieuw bedrijventerrein tot meer banen in onze gemeente. Gelet op de ruime afstand van meer dan 700 meter tussen de woning van reclamant en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein is de gemeente van mening dat het plan niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woonplezier/woongenot van reclamant. <i>Hinder door verkeer</i> Er is door reclamant niet aangegeven hoe hij/zij verwacht hinder te ondervinden door verkeer vanaf BusinessPark 7Poort fase II. Er zit in dit plan geen directe verbinding met de Sleeg of Beekseweg. Het plan krijgt een aansluiting op de huidige infrastructuur van BusinessPark 7Poort fase I, waarbij de hoofdontsluiting gekoppeld is aan de Hengelderweg / Toekomstige aansluiting A12 'Zevenaar-Oost'. Voor de Landeweerdijk geldt een vrachtwagenverbod en de ontwikkeling van Witte Kruis is niet gekoppeld aan de ontsluiting van plan BusinessPark 7Poort fase II. <i>Hinder door licht</i> Er gelden vanuit rijksniveau geen specifieke normen voor lichthinder. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Er staan geen instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Wel bestaat er een zorgplicht in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Namelijk het beschermen van het milieu; het voorkomen of beperken van geluidhinder, trillinghinder, lichthinder en geurhinder;

In de Bruidsschat staat in artikel 22.44 een specifieke zorgplicht beschreven ten aanzien van het beschermen aangewezen donkere gebieden:

- de duisternis en het donkere landschap worden beschermd in door het bevoegd gezag aangewezen gebieden.

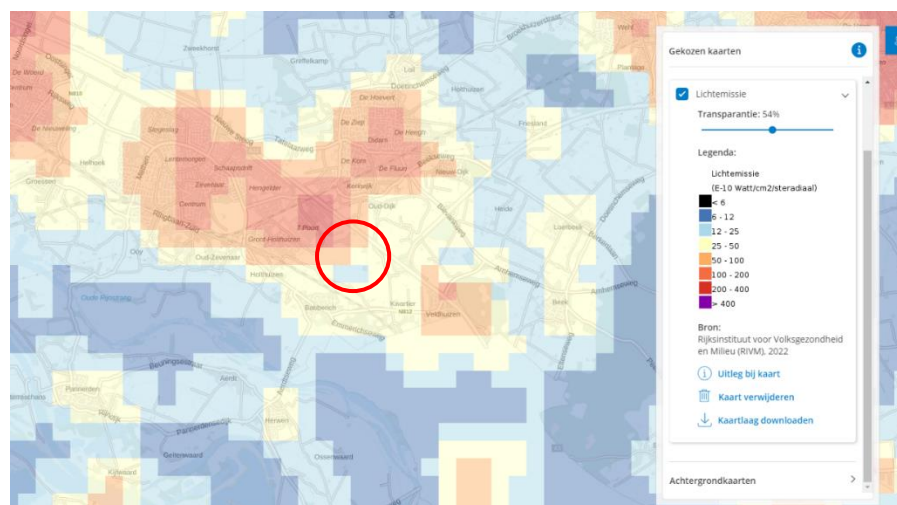
Het bevoegd gezag kan dus met dit zorgplicht maatregelen of voorzieningen voorschrijven. Dat kan alleen, als het bedrijf in een aangewezen gebied ligt. Dat wil zeggen: een gebied waarvoor het bevoegd gezag eisen heeft opgesteld om de duisternis of het donkere landschap te beschermen.

Het gebied van BusinessPark 7Poort fase II en de nabijgelegen omgeving zijn niet door het Rijk, de provincie of de gemeenten aangewezen als beschermd gebied voor duisternis of donkerte.

Uit de kaart met lichtemissie van 2022 (bron: RIVM, <https://www.atlasleefomgeving.nl/lichtemissie-2021>) volgt dat de locatie van BusinessPark 7Poort fase II in de huidige situatie al een redelijk hoge lichtemissie kent (zie onderstaande afbeelding). Het gebied rondom de locatie voor BusinessPark 7Poort fase II kent al veel lichtbronnen (bebouwing, infrastructuur e.d.) waardoor er op de locatie zelf al veel lichtemissie is.

Uit de kaart volgt ook de bedrijvigheid op BusinessPark 7Poort I op het bedrijventerrein zelf leidt tot een hogere emissie, maar dat dit daarbuiten niet leidt tot hogere lichtemissie. De grens van de overgang van geel naar blauw ligt aan de noord- en zuidzijde namelijk voor de locatie van BusinessPark 7Poort I (met bedrijvigheid) in dezelfde lijn als de locatie van BusinessPark 7Poort fase II (nu nog zonder bedrijvigheid).

Daarnaast wordt de openbare ruimte in de gemeente Zevenaar ingericht conform de Richtlijn voor Openbare Verlichting. Bij het bepalen van de verschillende lichtniveaus is in de richtlijn rekening gehouden met een goede balans tussen veiligheid en de negatieve aspecten van verlichting zoals lichthinder.



	Daarnaast kent de gemeente Zevenaar een groter gewicht toe aan de belangen die gediend zijn met de aanleg van fase II van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort dan de bescherming van de donkerte in dit gebied mede gelet op het feit dat het geen aangewezen gebied is. Deze ontwikkeling is goed voor de economische ontwikkeling en werkgelegenheid, daarbij hecht de gemeente een groot belang aan het creëren van een goed vestiging- en handelsklimaat voor ondernemers/bedrijven door ruimte te bieden voor ondernemers/bedrijven om te kunnen vestigen samen met andere bedrijven. Ook leidt een nieuw bedrijventerrein tot meer banen in onze gemeente. Om hinder door licht afkomstig van bedrijfspanden/openbare verlichting zo veel als mogelijk te beperken nemen we een aantal maatregelen die staan beschreven in het beeldkwaliteitsplan, in bijzonder in artikel 4.10 in acht. In artikel 3.4.5 staat een voorwaardelijke verplichting beschreven voor het afdwingen van hetgeen wat beschreven staat in het beeldkwaliteitsplan: <i>Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan, zoals dat is opgenomen in Bijlage 2.</i> Er zal als gevolg hiervan geen onevenredige lichthinder optreden bij de ontwikkeling en in gebruiksname van BusinessPark 7Poort fase II. <i>Minder dieren</i> Er is een QuickScan Wet Natuurbescherming uitgevoerd om te achterhalen of de geplande werkzaamheden kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde natuurwaarden, soorten en gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit deze Quickscan blijkt dat er als gevolg van de werkzaamheden mogelijk effecten optreden op diverse beschermde soorten grondgebonden zoogdieren, vogels, vleermuizen, amfibieën, vissen en vlinders. Gelet hierop is aanvullend soortenonderzoek nodig. Dat onderzoek wordt momenteel uitgevoerd, maar kan niet worden afgerond alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met het oog daarop is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen waarin is vastgelegd dat niet eerder gebouwd kan worden dan wanneer uit nader uitgevoerd soortenonderzoek blijkt dat de gunstige staat van instandhouding van daadwerkelijk in het plangebied voorkomende beschermde soorten niet in het gedrang komt.” Indien uit het soortgericht onderzoek blijkt dat beschermde soorten en functies voorkomen, dienen aanvullende mitigerende maatregelen te worden opgesteld. Waar ondanks deze maatregelen sprake blijft van overtreding van verbodsbepalingen, dient op basis van een activiteitenplan een Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd en verkregen voor start werkzaamheden. De aanvraagtermijn bedraagt 8 (reguliere procedure) of 26 (uitgebreide procedure) weken. <i>Aantasting landschap</i> De uitbreiding van BusinessPark 7Poort fase II hebben we al een ruime tijd voorzien. Zo stond de uitbreiding aangegeven in de Structuurvisie 2030 die is
--	---

	vastgesteld in 2012. Het is correct dat door de realisatie van BusinessPark 7Poort fase II een duidelijke impact heeft op het bestaande landschap, iets wat overigens bij elke uitbreidingslocatie van behoorlijke omvang aan de orde is. Dergelijke ontwikkelingen voortkomend uit een maatschappelijke en economische behoefte leiden door toevoeging van intensieve bebouwing en bijbehorende voorzieningen zoals de infrastructuur logischerwijs tot een heel ander eindbeeld dan het huidige, grotendeels open landschap. De thans aanwezige waarden van het gebied zullen door de gewijzigde functionele inzet van de ruimte gedeeltelijk kunnen komen te verdwijnen, maar hier komen ook weer andere waarden voor in de plaats. Weliswaar is de nu voorgestane transformatie binnen relatief korte termijn voorzien en behoorlijk ingrijpend, maar ook in de afgelopen decennia is het landschap nadrukkelijk altijd aan verandering onderhevig geweest, bijvoorbeeld door de schaalvergroting in de agrarische sector, het verdwijnen van landschapselementen door ruilverkaveling en het toevoegen van nieuwe panden. Ook hier is geen sprake van een ongerept stukje landschap dat dezelfde authentieke uitstraling heeft als decennia geleden en waar de tijd heeft stilgestaan. Wij zijn nadrukkelijk niet van mening dat er met deze ontwikkeling sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het landschap. Waar de openheid en het rurale karakter van het gebied komen te verdwijnen ontstaat er met de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort fase II een nieuwe invulling waarbij naast de functionele transformatie ook wordt ingezet op een goede landschappelijk inpassing. Dit wordt bereikt door aanwezige landschappelijke waarden en waardevolle structuren zoveel mogelijk een plek in het plan te bieden en waar mogelijk te versterken. Voorbeelden hierbij zijn: - Historische lijnen die in de afgelopen tijd steeds minder beleefbaar zijn geworden, zoals de noord-zuid verbinding van Hees naar 't Klooster in Babberich en de watergang Leigraaf krijgen nadrukkelijk een plek in de nieuwe planopzet en worden verder versterkt door landschapselementen als bomenrijen, bosstroken en haagstructuren. - Het natuurlijker inrichten van watergangen door het gebied als onderdeel van ruime groene profielen waar natuurvriendelijke oevers onderdeel van uit maken. Dit in plaats van de nu aanwezige functionele rechtgetrokken watergangen. Daarnaast worden nieuwe waarden toegevoegd door bij de inrichting van de buitenruimte in te zetten op natuurwaarden en verhogen van de biodiversiteit en nieuwe robuuste landschappelijke structuren. Tevens zal aandacht voor klimaatadaptatie en duurzaamheid in brede zin in de verdere planontwikkeling een plek krijgen, zowel in de openbare ruimte als op het niveau van uitgeefbare kavel en bedrijfspanen. <i>Mogelijk overlast bedrijven o.a. geluid</i> Milieubelastende activiteiten worden gereguleerd in het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit biedt een adequate bescherming tegen de genoemde vormen van potentiële overlast die reclamant vreest.
--	---

	Voor het bepalen van de afstand tussen bedrijven en woningen in een gemengd gebied of rustig woongebied hanteert de gemeente Zevenaar de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Bij het bepalen van de richtafstanden voor de verschillende milieucategorieën is door de VNG rekening gehouden met de aspecten geluid, geur, gevaar en stof. De woning van reclamant ligt op ruim 700 meter afstand. De zwaarste milieucategorie die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is categorie 4.2. Er geldt een richtafstand tot een gemengd gebied van 200 meter en een richtafstand van 300 meter tot een rustige woonwijk. De woning van reclamant ligt op ruim 700 meter afstand. Dit is meer dan het dubbele van wat vereist wordt vanuit het aspect Milieuzonering. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. Ook als wordt voldaan aan de richtafstanden moet nog een belangenafweging plaatsvinden in het kader van de goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat in (de omgeving van) het plangebied. Hiervoor zijn verschillende nadere onderzoeken verricht zoals bijvoorbeeld akoestisch onderzoek, de memo milieuzonering en een onderzoek naar Externe veiligheid die onderdeel uitmaken van het ontwerp bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied. Hoewel de realisatie van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort fase II enige (niet onevenredige) gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat van reclamant, kent de gemeente Zevenaar een groter gewicht toe aan de belangen die gediend zijn met de aanleg van fase II van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort. Deze ontwikkeling is goed voor de economische ontwikkeling en werkgelegenheid, daarbij hecht de gemeente een groot belang aan het creëren van een goed vestiging- en handelsklimaat voor ondernemers/bedrijven door ruimte te bieden voor ondernemers/bedrijven om te kunnen vestigen samen met andere bedrijven. Ook leidt een nieuw bedrijventerrein tot meer banen in onze gemeente. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: <u>Regels:</u> - Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. Deze luidt als volgt: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte', met dien verstande dat: - de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt; - de aard of het type bedrijf daartoe noodzaakt; - niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende bedrijven; - het niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
--	---

	<u>Verbeelding:</u> - 'maximum bouwhoogte (m)' naar de noordzijde van het plangebied wordt van 20 meter verlaagd naar 16 meter; - Er wordt een specifieke aanduiding – hogere bouwhoogte op de verbeelding opgelegd. <u>Bijlage(n)</u> - Aangepaste beeldkwaliteitsplan 'BusinessPark 7Poort II' wordt toegevoegd.
Door de komst van BusinessPark 7Poort fase II zal de waarde van de woning van reclamant dalen.	Het staat reclamant vrij een verzoek tot planschade in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Of daadwerkelijk sprake is van een waardedaling en hoe groot die is, zal moeten blijken uit een planschadeprocedure. Een eventueel planschadeverzoek wordt afgehandeld in een aparte procedure. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.	

2.4 Zienswijze 4 Reclamant 1195851:

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Reclamant maakt zich zorgen om de veiligheid o.a. omdat er een milieucategorie van 4.1 wordt toegestaan. Reclamant is bang voor overlast.	Voor het bepalen van de afstand tussen bedrijven en woningen in een rustig woongebied hanteert de gemeente Zevenaar de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Voor bedrijven in milieucategorie 4.1 geldt een indicatieve richtafstand van 100 meter bij een gemengd gebied en 200 meter bij een rustige woonwijk, gemeten vanuit de inrichtingsgrens van het bedrijf (perceelsgrens bedrijf) tot de bestemmingsgrens van 'Wonen'. De afstand tot de bestemmingsgrens 'Wonen' van reclamant bedraagt tot het 'bedrijfs' bestemmingsvlak bedraagt ruim 580 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstanden. Ook als wordt voldaan aan de richtafstanden moet nog een belangenafweging plaatsvinden in het kader van de goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat in (de omgeving van) het plangebied. Hiervoor zijn verschillende nadere onderzoeken verricht zoals bijvoorbeeld akoestisch onderzoek, de memo milieuzonering en een onderzoek naar Externe veiligheid die onderdeel uitmaken van het ontwerp bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied. Hoewel de realisatie van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort fase II enige (niet onevenredige) gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat van reclamant, kent de gemeente Zevenaar een groter gewicht toe aan de belangen die gediend zijn met de aanleg van fase II van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort. Deze ontwikkeling is goed voor de economische ontwikkeling en werkgelegenheid, daarbij hecht de gemeente een groot belang aan het creëren van een goed vestiging- en handelsklimaat voor ondernemers/bedrijven door ruimte te bieden voor ondernemers/bedrijven om te kunnen vestigen samen met andere bedrijven. Ook leidt een nieuw bedrijventerrein tot meer banen in onze gemeente. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
Reclamant geeft aan dat het plangebied een open weidegebied is waar het nog echt donker is. Reclamant vreest overlast van de verlichting van de toekomstige bedrijfsgebouwen	Er gelden vanuit rijksniveau geen specifieke normen voor lichthinder. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Er staan geen instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Wel bestaat er een zorgplicht in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Namelijk het beschermen van het milieu; het voorkomen of beperken van geluidhinder, trillinghinder, lichthinder en geurhinder; In de Bruidsschat (het omgevingsplan gemeente Zevenaar) staat in artikel 22.44 een specifieke zorgplicht beschreven ten aanzien van het beschermen aangewezen donkere gebieden: - de duisternis en het donkere landschap worden beschermd in door het bevoegd gezag aangewezen gebieden.

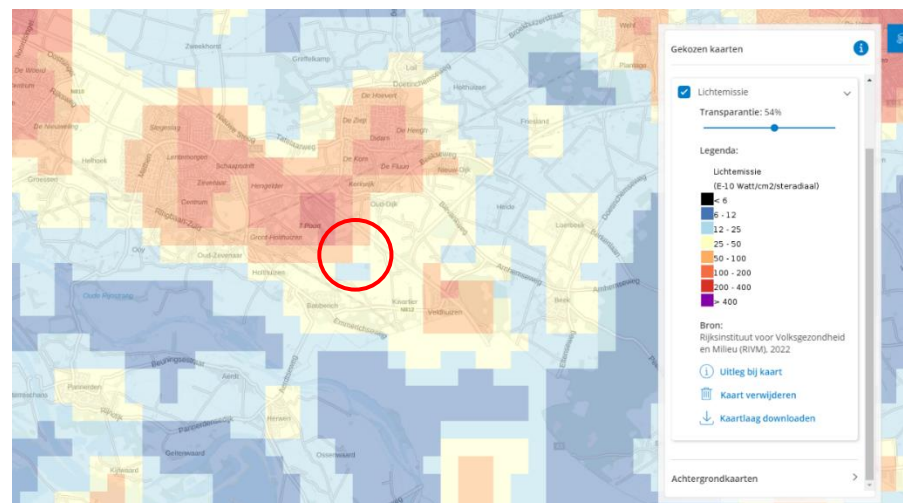
Het bevoegd gezag kan dus met dit zorgplicht maatregelen of voorzieningen voorschrijven. Dat kan alleen, als het bedrijf in een aangewezen gebied ligt. Dat wil zeggen: een gebied waarvoor het bevoegd gezag eisen heeft opgesteld om de duisternis of het donkere landschap te beschermen.

Het gebied van BusinessPark 7Poort fase II en de nabijgelegen omgeving zijn niet door het Rijk, de provincie of de gemeenten aangewezen als beschermd gebied voor duisternis of donkerte.

Uit de kaart met lichtemissie van 2022 (bron: RIVM, <https://www.atlasleefomgeving.nl/lichtemissie-2021>) volgt dat de locatie van BusinessPark 7Poort fase II in de huidige situatie al een redelijk hoge lichtemissie kent (zie onderstaande afbeelding). Het gebied rondom de locatie voor BusinessPark 7Poort fase II kent al veel lichtbronnen (bebouwing, infrastructuur e.d.) waardoor er op de locatie zelf al veel lichtemissie is.

Uit de kaart volgt ook de bedrijvigheid op BusinessPark 7Poort I op het bedrijventerrein zelf leidt tot een hogere emissie, maar dat dit daarbuiten niet leidt tot hogere lichtemissie. De grens van de overgang van geel naar blauw ligt aan de noord- en zuidzijde namelijk voor de locatie van BusinessPark 7Poort I (met bedrijvigheid) in dezelfde lijn als de locatie van BusinessPark 7Poort fase II (nu nog zonder bedrijvigheid).

Daarnaast wordt de openbare ruimte in de gemeente Zevenaar ingericht conform de Richtlijn voor Openbare Verlichting. Bij het bepalen van de verschillende lichtniveaus is in de richtlijn rekening gehouden met een goede balans tussen veiligheid en de negatieve aspecten van verlichting zoals lichthinder.



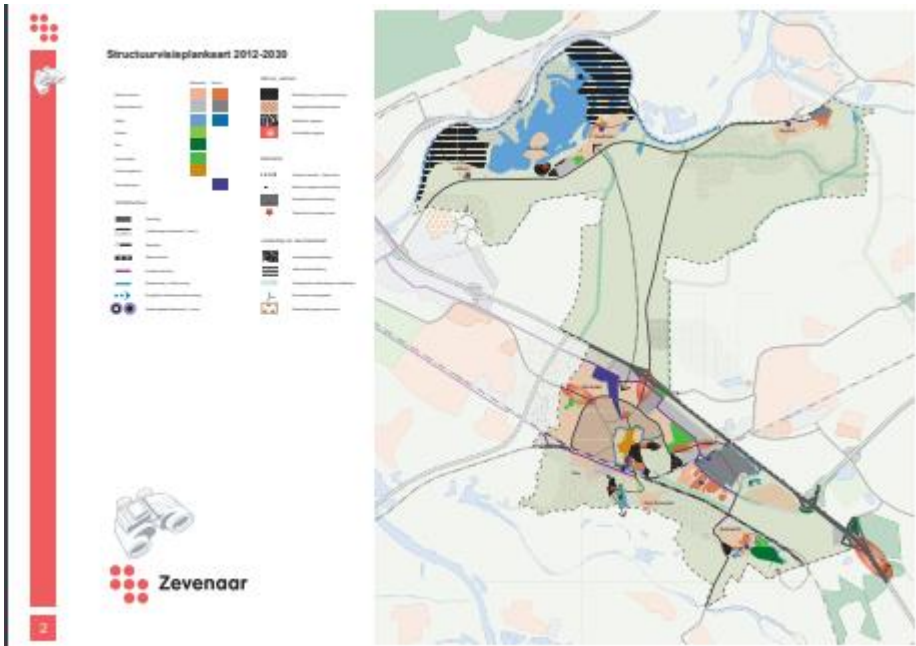
Daarnaast kent de gemeente Zevenaar een groter gewicht toe aan de belangen die gediend zijn met de aanleg van fase II van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort dan de bescherming van de donkerte in dit gebied mede gelet op het feit dat het geen aangewezen gebied is. Deze ontwikkeling is goed voor de economische ontwikkeling en werkgelegenheid, daarbij hecht de gemeente een groot belang aan het

	creëren van een goed vestiging- en handelsklimaat voor ondernemers/bedrijven door ruimte te bieden voor ondernemers/bedrijven om te kunnen vestigen samen met andere bedrijven. Ook leidt een nieuw bedrijventerrein tot meer banen in onze gemeente. Om hinder door licht afkomstig van bedrijfspanden/openbare verlichting zo veel als mogelijk te beperken nemen we een aantal maatregelen die staan beschreven in het beeldkwaliteitsplan, in bijzonder in artikel 4.10 in acht. In artikel 3.4.5 staat een voorwaardelijke verplichting beschreven voor het afdwingen van hetgeen wat beschreven staat in het beeldkwaliteitsplan: <i>Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan, zoals dat is opgenomen in Bijlage 2.</i> Er zal als gevolg hiervan geen onevenredige lichthinder optreden bij de ontwikkeling en in gebruiksname van BusinessPark 7Poort fase II. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: <u>Bijlage(n)</u> - Aangepaste beeldkwaliteitsplan 'BusinessPark 7Poort II' wordt toegevoegd.
Door de komst van BusinessPark 7Poort fase II zal de waarde van de woning van reclamant dalen.	Het staat reclamant vrij een verzoek tot planschade in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Of daadwerkelijk sprake is van een waardedaling en hoe groot die is, zal moeten blijken uit een planschadeprocedure. Een eventueel planschadeverzoek wordt afgehandeld in een aparte procedure. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

2.5 Zienswijze 5 Reclamant 1195865

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Afbeelding 5 uit het ontwerp exploitatieplan klopt niet. Er zijn geen negen maar tien verschillende grondeigenaren.	Deze afbeelding wordt aangepast in het exploitatieplan. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerp exploitatieplan. Afbeelding 5 wordt aangepast.
Reclamant geeft aan dat het eerdere plan met o.a. het voedselbos in het zichtveld de voorkeur geniet omdat er veel (beschermde) dieren foerageren in het gebied. Het huidige plan waarbij meer bebouwing komt leidt tot verstoring van deze dieren en tot afbraak van het ecosysteem en afbraak van het leefgebied ter plaatse.	Ter kennisgeving wordt aangenomen dat reclamant de voorkeur geeft aan een plan met onder andere een voedselbos in het zichtveld. Om te achterhalen of de benodigde werkzaamheden kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde natuurwaarden, soorten en gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming is een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Uit deze Quicksan blijkt dat er als gevolg van de werkzaamheden mogelijk effecten optreden op diverse beschermde soorten op diverse beschermde soorten grondgebonden zoogdieren, vogels, vleermuizen, amfibieën, vissen en vlinders. Gelet hierop is aanvullend soortenonderzoek nodig. Dat onderzoek wordt momenteel uitgevoerd, maar kan niet worden afgerond alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met het oog daarop is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen waarin is vastgelegd dat niet eerder gebouwd kan worden dan wanneer uit nader uitgevoerd soortenonderzoek blijkt dat de gunstige staat van instandhouding van daadwerkelijk in het plangebied voorkomende beschermde soorten niet in het gedrang komt.” Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
In het voorliggende plan gaat de woonbestemming verloren. Reclamant heeft toekomstplannen (zorgboerderij met opvang van dieren) waarbij de woonbestemming noodzakelijk is om te behouden.	Dit zijn toekomstige ontwikkelingen waarbij wij op voorhand geen rekening mee houden. Wellicht ter overvloede wordt opgemerkt dat een zorgboerderij met opvang van dieren niet passend is in de huidige woonbestemming. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. De ingediende zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerp exploitatieplan.	

2.6 Zienswijze 1195868

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Het ruimtelijk ontwerp wat als basis geldt voor het bestemmingsplan traject komt niet overeen met hetgeen wat staat in de Structuurvisie 2030 en de Omgevingsvisie 2024.	De omgevingsvisie is momenteel een conceptdocument. Deze wordt aangepast. De correcte plancontouren wordt hierin meegenomen. Het klopt dat de planbegrenzing van het bestemmingsplan niet geheel overeenkomt met de voorspelde planbegrenzing in de Structuurvisie 2030. Dit wordt aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan. In de Structuurvisie wordt de visie op het ruimtelijk beleid voor de gemeente Zevenaar beschreven. Dit was een wettelijke verplichting. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van nieuwe ontwikkelingen in bepaalde gebieden. BusinessPark 7Poort fase II is op hoofdlijnen voorzien in de Structuurvisie 2030. Zie afbeelding hieronder.  Dat de exacte begrenzing niet overeenkomt, betekent niet dat onderhavig plan niet uitgevoerd mag worden. Een Structuurvisie bestaat vaak uit verschillende kaarten. De kaarten in de Structuurvisie zijn indicatief en zijn niet gedetailleerd tot op het niveau van afzonderlijke gebouwen of straten. Het vaststellen van de Structuurvisie heeft dan ook geen concrete rechtsgevolgen voor burgers of bedrijven in de gemeente of voor andere overheden. Het overgrootste gedeelte van het plangebied komt overigens wel overeen. De vaststelling van de Structuurvisie 2030 was daarbij in 2012. Er kunnen in de tussentijd altijd ontwikkelingen plaatsvinden die vooraf niet zijn te voorzien. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. <u>Toelichting:</u> - De planbegrenzing van BusinessPark 7Poort fase II komt niet geheel

	overeen met de voorspelde planbegrenzing in de Structuurvisie 2030. Dit wordt aangescherpt in de toelichting.
Reclamant geeft aan dat er nooit om toestemming is gevraagd om de gronden te betreden voor veldbezoek. Het beoogde plan leidt tot een einde van biotoop ZVNo2-M-367, ernstige schade voor biotoop ZVNo2-M-371 en ZVNo2-M-441/440.	Er is een QuickScan Wet Natuurbescherming uitgevoerd om te achterhalen of de geplande werkzaamheden kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde natuurwaarden, soorten en gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming. Als gevolg van de werkzaamheden treden er mogelijk effecten op diverse beschermde soorten flora, zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, libellen en vlinders. Er diende daarom soortgericht onderzoek plaats te vinden naar: Om te achterhalen of de benodigde werkzaamheden kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde natuurwaarden, soorten en gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Uit deze Quickscan blijkt dat er als gevolg van de werkzaamheden mogelijk effecten optreden op diverse beschermde soorten op diverse beschermde soorten grondgebonden zoogdieren, vogels, vleermuizen, amfibieën, vissen en vlinders. Gelet hierop is aanvullend soortenonderzoek nodig. Dat onderzoek wordt momenteel uitgevoerd, maar kan niet worden afgerond alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met het oog daarop is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen waarin is vastgelegd dat niet eerder gebouwd kan worden dan wanneer uit nader uitgevoerd soortenonderzoek blijkt dat de gunstige staat van instandhouding van daadwerkelijk in het plangebied voorkomende beschermde soorten niet in het gedrang komt.” Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
Gebouwen van 14 tot 20 meter hoog op afstand van 30 meter is een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.	Voor het bepalen van de afstand tussen bedrijven en woningen in een rustig woongebied of gemengd gebied hanteert de gemeente Zevenaar de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een indicatieve richtafstand van 10 meter bij een gemengd gebied en 30 meter bij een rustige woonwijk, gemeten vanuit de inrichtingsgrens van het bedrijf (perceelsgrens bedrijf) tot de bestemmingsgrens van 'Wonen'. Er is sprake van een gemengd gebied. Het perceel met de bestemming 'Wonen' is gelegen in de directe nabijheid van de A12 naast een bestaand bedrijventerrein. Er mag dus worden uitgegaan van richtafstand van 10 meter. Er zit circa 15 meter tussen de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord 2018 en het naastgelegen bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein'. Dit betekent dat er bedrijven mogelijk van maximaal 18 meter op 15 meter afstand van het woonperceel van reclamant kunnen worden opgericht, waarbij gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. Dit omdat de maximale bouwhoogte langs de A12 wordt verlaagd van 20 meter naar 16 meter. Wel kan er middels

	een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid een omgevingsvergunning voor een gebouw worden verleend voor 18 meter. Ook als wordt voldaan aan de richtafstanden moet nog een belangenafweging plaatsvinden in het kader van de goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat in (de omgeving van) het plangebied. Hiervoor zijn verschillende nadere onderzoeken verricht zoals bijvoorbeeld akoestisch onderzoek, de memo milieuzonering en een onderzoek naar Externe veiligheid die onderdeel uitmaken van het ontwerp bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II. Tevens zijn we met reclamanten in gesprek over de mogelijke aankoop van zijn/haar perceel/woning. Hoewel de realisatie van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort fase II enige (niet onevenredige) gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat van reclamant, kent de gemeente Zevenaar een groter gewicht toe aan de belangen die gediend zijn met de aanleg van fase II van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort. Deze ontwikkeling is goed voor de economische ontwikkeling en werkgelegenheid, daarbij hecht de gemeente een groot belang aan het creëren van een goed vestiging- en handelsklimaat voor ondernemers/bedrijven door ruimte te bieden voor ondernemers/bedrijven om te kunnen vestigen samen met andere bedrijven. Ook leidt een nieuw bedrijventerrein tot meer banen in onze gemeente. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan: <u>Regels:</u> - Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. Deze luidt als volgt: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte', met dien verstande dat: a) de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt; b) de aard of het type bedrijf daartoe noodzaakt; c) niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende bedrijven; d) het niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit. <u>Verbeelding:</u> - 'maximum bouwhoogte (m)' naar de noordzijde van het plangebied wordt van 20 meter verlaagd naar 16 meter; - Er wordt een specifieke aanduiding – hogere bouwhoogte op de verbeelding opgelegd.
De bepaling van artikel 17 'Overgangsrecht' is een ernstige beperking	Artikel 17 van de planregels bevat de overgangsrechtelijke bepalingen van het bestemmingsplan. Reclamant onderbouwt niet waarom de

van de hypothecaire zekerheid van reclamant en zal problemen geven bij de financier.	overgangsrechtelijke bepalingen voor hem/haar een ernstige beperking van de hypothecaire zekerheid opleveren. Daarnaast wijzen wij erop dat de planwetgever op grond van artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro verplicht is om deze overgangsrechtelijke bepalingen aan de planregels toe te voegen. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
Door dit bestemmingsplan vervalt de aansluiting op het Hazenpad en krijgt reclamant een nieuwe aansluiting op het ontworpen wegenplan en zal dan moeten mee betalen aan het wegenplan. In een gesprek met de gemeente d.d. 15 januari 2024 is aangegeven dat dit wordt aangepast.	Vanuit het exploitatieplan is het zo geregeld dat bij het voortzetten van het huidig gebruik reclamant niets hoeft te betalen. Enkel bij het aanvragen van een omgevingsvergunning, in het kader van die nieuwe mogelijk gemaakte functie, zal er een beschikking worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning om de kosten die gemaakt worden te verhalen. Kortom zolang reclamant zijn huidige functie blijft uitvoeren, verandert slechts het wegenplan en hoeft reclamant niet mee te betalen. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp exploitatieplan.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. De ingediende zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.	

2.7 Zienswijze 1196118

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Reclamant drijft een melkveebedrijf. Een groot deel van de gronden die benodigd zijn voor de exploitatie van het melkveebedrijf liggen in het plangebied van BusinessPark 7Poort fase II. Reclamant geeft aan dat een essentieel onderdeel van een biologische bedrijfsvoering voederwinning is van eigen land en beweiding. Door BusinessPark 7Poort fase II raakt reclamant ruim tien hectare beweidbare huiskavels kwijt en ruim een halve hectare bosgrond, welke van essentieel belang is in de biodiversiteit van de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Verder ligt er in het plangebied nog zes hectare grasland, welke reclamant via een pachtovereenkomst in gebruik heeft gehad. De voorgenomen ontwikkeling van BusinessPark 7Poort fase II beperkt reclamant in de mogelijkheden om de komende jaren grond te verwerven in de nabije toekomst, voor het duurzaam ontwikkelen van het melkveebedrijf. Mocht reclamant landbouwgrond kwijt raken, dan wenst men gecompenseerd te worden in vorm van vervangende gronden grenzend aan de huiskavel.	Met alle grondeigenaren is in aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van 7Poort fase II en de wens om de gronden aan te kopen voor deze ontwikkeling. Door de gemeente is een voorkeursrecht gevestigd. Het gesprek tussen reclamant en de gemeente is nog gaande om te komen tot een oplossing voor het realiseren van zowel BusinessPark 7Poort fase II als een toekomstbestendige bedrijfsvoering van reclamant. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is welke beperkingen bedrijvigheid tot categorie 4.1 en bouwhoogtes tot 16 meter met zich mee gaat brengen voor het melkveebedrijf en hun huidige woon en leefklimaat.	Voor het bepalen van de afstand tussen bedrijven en woningen in een rustig woongebied of gemengd gebied hanteert de gemeente Zevenaar de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Voor bedrijven in milieucategorie 4.1 geldt een indicatieve richtafstand van 100 meter bij een gemengd gebied en 200 meter bij een rustige woonwijk, gemeten vanuit de inrichtingsgrens van het bedrijf (perceelsgrens bedrijf) tot de bestemmingsgrens van 'Wonen'. Alhoewel bedrijfswoningen vallen buiten de kaders van de

	richtafstandenlijst, neemt het niet weg dat de in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden een indicatie kunnen vormen voor de aanvaardbaarheid van milieubelastende bedrijven in relatie tot bedrijfswoningen. Er is sprake van een gemengd gebied. De bedrijfswoning is gelegen in de directe nabijheid van de A12 en in de nabijheid van een bestaand bedrijventerrein. Er mag dus worden uitgegaan van richtafstand 100 meter. De richtafstanden uit de VNG Handreiking dienen gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Agrarische dienstwoningen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Er zit ruim 170 meter tussen het bouwvlak van de agrarische dienstwoning en de bestemmingsgrens 'Bedrijventerrein'. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand van 100 meter. Ook als wordt voldaan aan de richtafstanden moet nog een belangenafweging plaatsvinden in het kader van de goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat in (de omgeving van) het plangebied. Hiervoor zijn verschillende nadere onderzoeken verricht zoals bijvoorbeeld akoestisch onderzoek, de memo milieuzonering en een onderzoek naar Externe veiligheid die onderdeel uitmaken van het ontwerp bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II. Daarnaast kent de gemeente Zevenaar een groter gewicht toe aan de belangen die gediend zijn met de aanleg van fase II van het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort dan het behoud van vrij uitzicht van reclamant. De realisatie van fase II is goed voor de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de gemeente Zevenaar, daarbij hecht de gemeente een groot belang aan het creëren van een goed vestiging- en handelsklimaat voor ondernemers/bedrijven door ruimte te bieden voor ondernemers/bedrijven om te kunnen vestigen samen met andere bedrijven. Ook leidt een nieuw bedrijventerrein tot meer banen in onze gemeente. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
Reclamant bevreemdt het ten zeerste dat niet eerder gevraagd is	Het klopt wat reclamant aangeeft en wij willen hiervoor onze excuses aanbieden. Inmiddels zijn de gemeente en

naar hun visie alvorens een plan te schrijven, aangezien dit bij andere partijen wel is gedaan.	reclamant met elkaar in gesprek. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
Conclusie:	
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.	

2.8 Zienswijze 1196238

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Reclamanten hebben hun woonplek gekozen vanwege de prettige woonomgeving. Door BusinessPark 7Poort fase II zal het weidse uitzicht met lange zichtlijnen worden vervangen door hoge panden. De voorgestelde beeldkwaliteit lijkt volgens reclamanten voornamelijk intern gericht, zonder veel aandacht voor een hoogwaardige landschappelijke inpassing die recht doen aan het open omliggende landschap. Indien de raad toch instemt met het bestemmingsplan, dan graag een flinke strook hoog opgaande beplanting langs de oost en noordzijde van 7Poort fase II.	Reclamanten zijn woonachtig tussen de 300 tot 1100 meter afstand van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Reclamanten spreken over een weids uitzicht met lange zichtlijnen. Echter zijn er in sommige zichtlijnen wel sprake van onderbrekingen door houtsingels, bosschages en bebouwing met erfbeplanting. De uitbreiding van BusinessPark 7Poort fase II hebben we al een ruime tijd voorzien. Zo stond de uitbreiding aangegeven in de Structuurvisie 2030 vastgesteld in 2012. Het is correct dat door de realisatie van BusinessPark 7Poort fase II een duidelijke impact heeft op het bestaande landschap, iets wat overigens bij elke uitbreidingslocatie van behoorlijke omvang aan de orde is. Dergelijke ontwikkelingen voortkomend uit een maatschappelijke en economische behoefte leiden door toevoeging van intensieve bebouwing en bijbehorende voorzieningen zoals de infrastructuur logischerwijs tot een heel ander eindbeeld dan het huidige, grotendeels open landschap. De thans aanwezige waarden van het gebied zullen door de gewijzigde functionele inzet van de ruimte gedeeltelijk kunnen komen te verdwijnen, maar hier komen ook weer andere waarden voor in de plaats. Weliswaar is de nu voorgestane transformatie binnen relatief korte termijn voorzien en behoorlijk ingrijpend, maar ook in de afgelopen decennia is het landschap nadrukkelijk altijd aan verandering onderhevig geweest, bijvoorbeeld door de schaalvergroting in de agrarische sector, het verdwijnen van landschapselementen door ruilverkaveling en het toevoegen van nieuwe panden. Ook hier is geen sprake van een ongerept stukje landschap dat dezelfde authentieke uitstraling heeft als decennia geleden en waar de tijd heeft stilgestaan. Wij zijn nadrukkelijk niet van mening dat er met deze ontwikkeling sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het landschap. Waar de openheid en het rurale karakter van het gebied komen te verdwijnen ontstaat er met de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort fase II een nieuwe invulling waarbij naast de functionele transformatie ook wordt ingezet op een goede landschappelijk inpassing. Dit wordt bereikt door aanwezige landschappelijke waarden en waardevolle structuren zoveel mogelijk een plek in het plan te bieden en waar mogelijk te versterken. Voorbeelden hierbij zijn: - Historische lijnen die in de afgelopen tijd steeds minder beleefbaar zijn geworden, zoals de noord-zuid verbinding van Hees naar 't Klooster in Babberich en de watergang Leigraaf krijgen nadrukkelijk een plek in de nieuwe planopzet en worden verder versterkt door landschapselementen als bomenrijen, bosstroken en haagstructuren. - Het natuurlijker inrichten van watergangen door het gebied als onderdeel van ruime groene profielen waar natuurvriendelijke oevers onderdeel van uit maken. Dit in plaats van de nu aanwezige functionele rechtgetrokken watergangen.

Daarnaast worden nieuwe waarden toegevoegd door bij de inrichting van de buitenruimte in te zetten op natuurwaarden en verhogen van de biodiversiteit en nieuwe robuuste landschappelijke structuren. Tevens zal aandacht voor klimaatadaptatie en duurzaamheid in brede zin in de verdere planontwikkeling een plek krijgen, zowel in de openbare ruimte als op het niveau van uitgeefbare kavel en bedrijfspanden.

Er is door gemeente Zevenaar daarnaast gekozen om de Wal Masqué van BusinessPark 7Poort fase I als landschappelijk element te verlengen door binnen BusinessPark 7Poort fase II strategisch twee van de oorspronkelijke wal afgeleide grondlichamen te realiseren om zo een groot deel van de bedrijfsbebouwing aan het zicht te onttrekken. Dit is een minder continu doorlopend grondlichaam doordat binnen het bedrijventerrein ook de bestaande waardevolle groenelementen (groen erf en met bos omgeven water) worden ingepast. Het zicht hierop is reeds in de huidige situatie een kwaliteit en is ook naar de toekomst toe de moeite om beleefbaar te houden. Tevens dragen deze historische elementen ook in positieve zin bij aan het verminderen van de gevolgen van nieuwe bedrijfsbebouwing.

Voor de nieuwe grondlichamen wordt ingezet op een maximale hoogte van 10 meter, waarbij deze hoogte bereikt kan worden door een deel van de grond te keren met muren uitgevoerd in de vorm van schanskorven met steen, analoog aan de beeldtaal van de oorspronkelijke Wal Masqué. In de regels wordt onder 3.6 Strijdig gebruik het volgende opgenomen:

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van een 'Wal Masqué' binnen 48 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, waarbij geldt dat:

- *De hoogte van een Wal Masqué niet meer mag bedragen dan 10 meter.*

In aanvulling hierop zal er met een uitwerking van het beplantingsplan invulling gegeven worden aan de nadere groene inkleding van zowel de grondlichamen als de omliggende groene ruimte. Met name een strategische inzet van bomen en boomgroepen zal bijdragen aan het verder verminderen van de visuele impact van bebouwing op de omgeving ten noorden van de snelweg. Voor zover er verder nog bedrijfsbebouwing duidelijk waarneembaar is, betreft dit geregisseerde punten waar in het beeldkwaliteitsplan aanvullende eisen aan de uitstraling worden gesteld.

Bouwhoogte noordzijde plangebied

De bouwhoogte aan de noordzijde van het plangebied wordt verlaagd van 20 meter naar 16 meter. Wel wordt er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een hogere bouwhoogte mogelijk te maken tot 18 meter in deze zone. Deze komt er als volgt uit te zien:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte', met dien verstande dat:

- de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt;
- de aard of het type bedrijf daartoe noodzaakt;
- niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende bedrijven;
- het niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Regels:

- In de regels wordt onder 3.6 Strijdig gebruik het volgende opgenomen: *Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van een 'Wal Masqué' binnen 48 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, waarbij geldt dat:*
 - *De hoogte van een Wal Masqué niet meer mag bedragen dan 10 meter.*

- Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. Deze luidt als volgt:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte', met dien verstande dat:

- de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt;
- de aard of het type bedrijf daartoe noodzaakt;
- niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende bedrijven;
- het niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- In de begripsbepaling een definitie opnemen voor 'Wal Masqué'; Een door de gemeente Zevenaar aan te leggen aarden wal (grondlichaam) als landschappelijk element bedoeld om het aanzicht van het bedrijventerrein vanaf de snelweg A12 te verbeteren.

Verbeelding:

- 'maximum bouwhoogte (m)' naar de noordzijde van het plangebied wordt van 20 meter verlaagd naar 16 meter;
- Er wordt een specifieke aanduiding – hogere bouwhoogte op de verbeelding opgelegd.

Reclamanten ervaren op dit moment overlast van verkeer die van de A12 naar 7Poort fase I rijden. Het omliggende wegennet is overbelast. Een uitbreiding van 7Poort zal leiden tot een verdere toename van dit ongewenste verkeer en leidt tot veel verkeersonveilige situaties. Daarnaast is in het ontwerp bestemmingsplan een ontsluiting voor fietsers e.d. aan het Hazenpad. Hoe denkt de gemeente te waarborgen dat dit alleen gebruikt gaat worden door fietsers? En hoe denkt de gemeente de verkeersveiligheid van de fietsers te waarborgen op de Ravenstraat waar automobilisten nu al veel te hard rijden? De ontwikkeling van 7Poort fase II biedt ruimte voor een uw toekomstvisie genoemde 7Poort fase III. Tijdens de informatieavond is bevestigd dat een aanvullende ontsluiting richting Ravenstraat dan logisch/gewenst zou zijn. Dit zal leiden tot een verdere aantasting van het leefmilieu en woongenot van reclamanten en leidt tot een vermindering van de verkeersveiligheid.	Helaas is er nog geen duidelijkheid wanneer het Tracébesluit ViA15 onherroepelijk kan gaan worden. Er is daarom gekozen om de huidige voorwaardelijke verplichting in artikel 14.6 uit het ontwerp bestemmingsplan te verwijderen: <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> Er wordt in 3.6 Strijdig gebruik het volgende opgenomen: <i>Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van de op- en afrit aan de Rijksweg A12 ter hoogte van bedrijventerrein 7Poort/Kollenburg.</i> Dit zorgt ervoor dat de verkeersafwikkeling van de tweede fase van BusinessPark 7Poort niet tot onevenredige verkeersoverlast leidt op het grondgebied van gemeente Montferland. De fietsverbinding BusinessPark 7Poort / Hazenpad wordt met het treffen van infrastructurele maatregelen alleen toegankelijk gemaakt voor fietsers. Hierdoor is het voor gemotoriseerd verkeer, m.u.v. hulpdiensten door een speciale calamiteitendoorsteek, niet mogelijk om verbinding tussen het Hazenpad en 7Poort te maken. De Ravenstraat blijft bij realisatie van BusinessPark 7Poort fase II ongewijzigd t.o.v. de huidige situatie. Er komt geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer waardoor de functie van Erftoegangsweg 60 km/h behouden blijft. De bevestiging van een aanvullende ontsluiting op de Ravenstraat bij een eventuele uitbreiding naar BusinessPark 7Poort fase III is onjuist. Het infrastructureel koppelen van BusinessPark 7Poort en de Ravenstraat voor gemotoriseerd verkeer is niet aan de orde. In de Omgevingsvisie van de gemeente Zevenaar wordt gefilosofeerd over een eventuele parallelle verbinding tussen de aansluitingen 'Beek' en 'Zevenaar-Oost' op de A12. Een eventuele koppeling met de Ravenstraat is niet aan de orde. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. <u>Regels:</u> Er wordt in 3.6 Strijdig gebruik het volgende opgenomen: <i>Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van de op- en afrit aan de Rijksweg A12 ter hoogte van bedrijventerrein 7Poort/Kollenburg.</i>
---	--

Indien de raad toch instemt van 7Poort fase II dan graag de ontsluiting van 7Poort direct op de A12 als randvoorwaarde stellen.	
Reclamanten vrezen geluidsoverlast. Er kan bebouwing van 20 meter langs de A12 worden gerealiseerd. Dergelijke hoge bebouwing met harde wanden zal in praktijk werken als een hoog geluidsscherm waartegen het geluid van de A12 richting huizen van reclamanten worden weerkaatst. Ook zal de toekomstige bedrijventerrein fungeren als geluidsbron. Indien de raad toch instemt van 7Poort fase II dan graag een hoge doorgaande geluidswal langs de A12 aanleggen met deels opgaande groenblijvende beplanting. En beperk de maximale bouwhoogte aan deze kant.	De kavelindeling van het toekomstige bedrijventerrein is nog niet bekend, waardoor er nog diverse opties openstaan. Er kunnen bijvoorbeeld meerdere kleine bedrijven worden gebouwd of een paar grote bedrijven. Daarbij is ook niet uitgesloten dat de panden parallel aan de A12 komen te staan. Dit heeft tot gevolg dat evenmin kan worden uitgesloten dat er enige reflectie vanwege de A12 op gaat treden. Tussen de nieuwe bedrijven en de A12 wordt echter een grondwal gerealiseerd van maximaal 10 meter hoog. Hiermee worden in ieder geval reflecties ter hoogte van de begane grond voorkomen. Vanwege de afstand tussen de nieuwe bedrijven en de A12, de nieuwe grondwal en het ontbreken van een aaneengesloten bebouwing langs de A12 is het echter niet aannemelijk dat de reflecties tot onaanvaardbare hinder gaan leiden aan de andere zijde van de A12. Met betrekking tot het bedrijventerrein als geluidsbron kan worden opgemerkt dat bij de indeling van het bedrijventerrein rekening is gehouden met de omgeving. Met het oog daarop is gebruik gemaakt van milieuzonering. Dat betekent dat meer belastende bedrijven op een grotere afstand van gevoelige functies worden voorzien. Hierbij zijn de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' in acht genomen. Op de afbeelding hieronder staan de verschillende richtafstanden ingetekend.  Daarnaast hebben wij de bouwhoogte aangepast aan de noordzijde van het plangebied naar 16 meter met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid naar 18 meter onder bepaalde voorwaarden.

	Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. <u>Regels:</u> - In de regels wordt onder 3.6 Strijdig gebruik het volgende opgenomen: <i>Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van een 'Wal Masqué' binnen 48 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, waarbij geldt dat:</i> - <i>De hoogte van een Wal Masqué niet meer mag bedragen dan 10 meter.</i> - Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. Deze luidt als volgt: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte', met dien verstande dat: - de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt; - de aard of het type bedrijf daartoe noodzaakt; - niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende bedrijven; - het niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit. - In de begripsbepaling een definitie opnemen voor 'Wal Masqué'; Een door de gemeente Zevenaar aan te leggen aarden wal (grondlichaam) als landschappelijk element bedoeld om het aanzicht van het bedrijventerrein vanaf de snelweg A12 te verbeteren. <u>Verbeelding:</u> - 'maximum bouwhoogte (m)' naar de noordzijde van het plangebied wordt van 20 meter verlaagd naar 16 meter; Er wordt een specifieke aanduiding – hogere bouwhoogte op de verbeelding opgelegd.
Het bestemmingsplan biedt ruimte voor grote lichtreclames, waardoor lichtverontreiniging en overlast wordt veroorzaakt in de woonomgeving van reclamanten.	Er gelden vanuit rijksniveau geen specifieke normen voor lichthinder. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Er staan geen instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Wel bestaat er een zorgplicht in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Namelijk het beschermen van het milieu; het voorkomen of beperken van geluidhinder, trillinghinder, lichthinder en geurhinder; In de Bruidsschat (in het omgevingsplan van gemeente Zevenaar) staat in artikel 22.44 een specifieke zorgplicht beschreven ten aanzien van het beschermen aangewezen donkere gebieden:

Indien de raad toch instemt van 7Poort fase II dan graag geen lichtreclames toestaan gericht naar de A12 of de woonhuizen naar reclamanten.

- de duisternis en het donkere landschap worden beschermd in door het bevoegd gezag aangewezen gebieden.

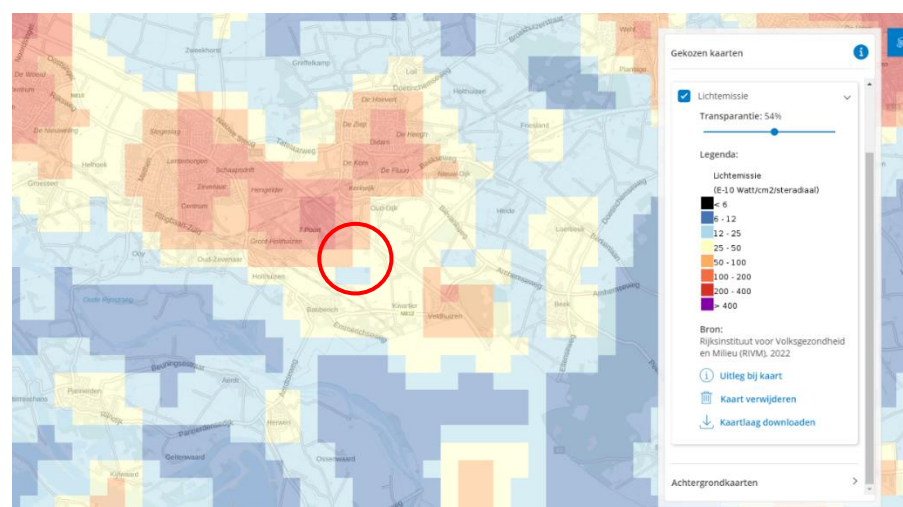
Het bevoegd gezag kan dus met dit zorgplicht maatregelen of voorzieningen voorschrijven. Dat kan alleen, als het bedrijf in een aangewezen gebied ligt. Dat wil zeggen: een gebied waarvoor het bevoegd gezag eisen heeft opgesteld om de duisternis of het donkere landschap te beschermen.

Het gebied van BusinessPark 7Poort fase II en de nabijgelegen omgeving zijn niet door het Rijk, de provincie of de gemeenten aangewezen als beschermd gebied voor duisternis of donkerte.

Uit de kaart met lichtemissie van 2022 (bron: RIVM, <https://www.atlasleefomgeving.nl/lichtemissie-2021>) volgt dat de locatie van BusinessPark 7Poort fase II in de huidige situatie al een redelijk hoge lichtemissie kent (zie onderstaande afbeelding). Het gebied rondom de locatie voor BusinessPark 7Poort fase II kent al veel lichtbronnen (bebouwing, infrastructuur e.d.) waardoor er op de locatie zelf al veel lichtemissie is.

Uit de kaart volgt ook de bedrijvigheid op BusinessPark 7Poort I op het bedrijventerrein zelf leidt tot een hogere emissie, maar dat dit daarbuiten niet leidt tot hogere lichtemissie. De grens van de overgang van geel naar blauw ligt aan de noord- en zuidzijde namelijk voor de locatie van BusinessPark 7Poort I (met bedrijvigheid) in dezelfde lijn als de locatie van BusinessPark 7Poort fase II (nu nog zonder bedrijvigheid).

Daarnaast wordt de openbare ruimte in de gemeente Zevenaar ingericht conform de Richtlijn voor Openbare Verlichting. Bij het bepalen van de verschillende lichtniveaus is in de richtlijn rekening gehouden met een goede balans tussen veiligheid en de negatieve aspecten van verlichting zoals lichthinder.



Daarnaast kent de gemeente Zevenaar een groter gewicht toe aan de belangen die gediend zijn met de aanleg van fase II van het

	bedrijventerrein BusinessPark 7Poort dan de bescherming van de donkerte in dit gebied mede gelet op het feit dat het geen aangewezen gebied is. Deze ontwikkeling is goed voor de economische ontwikkeling en werkgelegenheid, daarbij hecht de gemeente een groot belang aan het creëren van een goed vestiging- en handelsklimaat voor ondernemers/bedrijven door ruimte te bieden voor ondernemers/bedrijven om te kunnen vestigen samen met andere bedrijven. Ook leidt een nieuw bedrijventerrein tot meer banen in onze gemeente. Om hinder door licht afkomstig van bedrijfspanden/openbare verlichting zo veel als mogelijk te beperken nemen we een aantal maatregelen die staan beschreven in het beeldkwaliteitsplan, in bijzonder in artikel 4.10 in acht. In artikel 3.4.5 staat een voorwaardelijke verplichting beschreven voor het afdwingen van hetgeen wat beschreven staat in het beeldkwaliteitsplan: <i>Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan, zoals dat is opgenomen in Bijlage 2.</i> Er zal als gevolg hiervan geen onevenredige lichthinder optreden bij de ontwikkeling en in gebruiksname van BusinessPark 7Poort fase II. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
Het bestemmingsplan biedt ruimte voor milieucategorie 4.2 bedrijven. Volgens reclamanten zal de vestiging van bedrijven zoals o.a. visroken etc. ernstig overlast kunnen veroorzaken. Gelet op de bestaande geluids-, geur-, milieu-, en fijnstofoverlast van de A12, A18 en 7Poort fase I is dit onaanvaardbaar. Indien de raad toch instemt van 7Poort fase II dat graag een maximale toegestane milieucategorie 2 opnemen. Een strook hoog opgaande beplanting kan veel fijnstof afvangen.	Voor het bepalen van de afstand tussen bedrijven en woningen in een rustig woongebied of gemengd gebied hanteert de gemeente Zevenaar de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Voor bedrijven in milieucategorie 4.2 geldt een indicatieve richtafstand van 200 meter bij een gemengd gebied en 300 meter bij een rustige woonwijk. De richtafstanden uit de VNG Handreiking dienen gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 300 meter. Ook als wordt voldaan aan de richtafstanden moet nog een belangenafweging plaatsvinden in het kader van de goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat in (de omgeving van) het plangebied. Hiervoor zijn verschillende nadere onderzoeken verricht zoals bijvoorbeeld akoestisch onderzoek, de memo milieuzonering en een onderzoek naar Externe veiligheid die onderdeel uitmaken van het ontwerp bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II. Daarnaast kent de gemeente Zevenaar een groter gewicht toe aan de belangen die gediend zijn met de aanleg van fase II van het

	bedrijventerrein BusinessPark 7Poort dan het behoud van vrij uitzicht van reclamant. De realisatie van fase II is goed voor de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de gemeente Zevenaar, daarbij hecht de gemeente een groot belang aan het creëren van een goed vestiging- en handelsklimaat voor ondernemers/bedrijven door ruimte te bieden voor ondernemers/bedrijven om te kunnen vestigen samen met andere bedrijven. Ook leidt een nieuw bedrijventerrein tot meer banen in onze gemeente. Er is daarom geen reden om een lagere milieucategorie op te leggen in het plangebied. Zoals eerder beschreven wordt de Wal Masqué met opgaande beplanting doorgetrokken naar BusinessPark 7Poort fase II. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
Door de aanleg van 7Poort fase II is er sprake van een grote ecologische aantasting van het betreffende gebied. De voorgestelde maatregelen zijn te vrijblijvend, niet aansluitend en onvoldoende mitigerend. Indien de raad toch instemt van 7Poort fase II dan graag een beplante geluidswal aanleggen en singels (mits goed aangelegd en beheerd) die kunnen dienen voor waardevolle verbindingen voor een groot aantal plant- en diersoorten die het wegvallen van het leefmilieu van veel soorten enigszins kunnen compenseren.	Er is een QuickScan Wet Natuurbescherming uitgevoerd om te achterhalen of de geplande werkzaamheden kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde natuurwaarden, soorten en gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit deze Quickscan blijkt dat er als gevolg van de werkzaamheden mogelijk effecten optreden op diverse beschermde soorten grondgebonden zoogdieren, vogels, vleermuizen, amfibieën, vissen en vlinders. Gelet hierop is aanvullend soortenonderzoek nodig. Dat onderzoek wordt momenteel uitgevoerd, maar kan niet worden afgerond alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met het oog daarop is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen waarin is vastgelegd dat niet eerder gebouwd kan worden dan wanneer uit nader uitgevoerd soortenonderzoek blijkt dat de gunstige staat van instandhouding van daadwerkelijk in het plangebied voorkomende beschermde soorten niet in het gedrang komt.” Indien uit het soortgericht onderzoek blijkt dat beschermde soorten en functies voorkomen, dienen aanvullende mitigerende maatregelen te worden opgesteld. Waar ondanks deze maatregelen sprake blijft van overtreding van verbodsbepalingen, dient op basis van een activiteitenplan een Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd en verkregen voor start werkzaamheden. De aanvraagtermijn bedraagt 8 (reguliere procedure) of 26 (uitgebreide procedure) weken. De inzet is er nadrukkelijk op gericht om het gebied, ondanks de ontwikkeling tot bedrijventerrein, nadrukkelijk ook een ecologische waarde zo goed als mogelijk te laten behouden en een nieuwe ecologische waarden te creëren. De concrete invulling zal worden uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de gehele buitenruimte waarbij naast oog voor de ecologische waarde en biodiversiteit ook wordt ingezet op klimaatadaptieve maatregelen. Ook benodigde mitigerende maatregelen op ecologisch vlak zullen zoveel mogelijk binnen het plangebied worden opgelost. De aangehaalde beplante wal landt in het

	plangebied als doorzetting van de structuur van de Wal Masqué op 7Poort I. Singels en houtwallen maken onderdeel uit van de beoogde beplantingsvormen voor inrichting van het groene raamwerk (en tevens de groene omzoming van een groot deel van het bedrijventerrein). De inzet op de maatregelen vindt plaats op drie niveaus: • De uitgeefbare kavels worden uitgegeven binnen een robuust groen-blauw raamwerk waarbinnen zoveel mogelijk bestaand (hoog opgaand) groen wordt ingepast, waaronder het erf en het zogenaamde bosje van Hees. Hierbinnen wordt ingezet op een gevarieerd beplantingsbeeld en ecologische meerwaarde van wadi, oever en nieuw oppervlaktewater. • De interne bedrijfsstraten worden voldoende breed ingericht om ook hier begeleidende bomenrijen (binnen voldoende ruime groeiplaatsen) te plaatsen als structurerend waardevol groen waarbij samen met in hoofdzaak groene erfafscheidingen en bermen ruimte ontstaat voor ecologie • Tot slot is er een inzet op verhogen van waarden op kavelniveau door waar mogelijk te sturen op een groene terreininrichting, gedeeltelijk groene gevels en daken en inpassing van nestvoorzieningen. In artikel 3.4.5 staat een voorwaardelijke verplichting beschreven voor het afdwingen van hetgeen wat beschreven staat in het beeldkwaliteitsplan: <i>Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan, zoals dat is opgenomen in Bijlage 2.</i> Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. De ingediende zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.	

3. Overzicht planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen

3.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn als volgt:

Toelichting:

- De planbegrenzing van BusinessPark 7Poort fase II komt niet geheel overeen met de voorspelde planbegrenzing in de Structuurvisie 2030. Dit wordt aangescherpt in de toelichting.

Regels:

- In de regels wordt onder 3.6 Strijdig gebruik het volgende opgenomen: *Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van een 'Wal Masqué' binnen 48 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, waarbij geldt dat:*
 - *De hoogte van een Wal Masqué niet meer mag bedragen dan 10 meter.*
- Er wordt in 3.6 Strijdig gebruik het volgende opgenomen: *Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van de op- en afrit aan de Rijksweg A12 ter hoogte van bedrijventerrein 7Poort/Kollenburg.*
- Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. Deze luidt als volgt:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte', met dien verstande dat:

- de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt;
 - de aard of het type bedrijf daartoe noodzaakt;
 - niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende bedrijven;
 - het niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- In de begripsbepaling een definitie opnemen voor 'Wal Masqué'; Een door de gemeente Zevenaar aan te leggen aarden wal (grondlichaam) als landschappelijk element bedoeld om het aanzicht van het bedrijventerrein vanaf de snelweg A12 te verbeteren.

Verbeelding

- 'maximum bouwhoogte (m)' naar de noordzijde van het plangebied wordt van 20 meter verlaagd naar 16 meter;
- Er wordt een specifieke aanduiding – hogere bouwhoogte op de verbeelding opgelegd.

Bijlagen

- Het beeldkwaliteitsplan 'BusinessPark 7Poort II' wordt toegevoegd als bijlage 2 bij de regels.

Exploitatieplan:

- Afbeelding 5 uit het ontwerp exploitatieplan wordt aangepast.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

De aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn als volgt:

Toelichting

- Er is een verwijzing in paragraaf 2.2. opgenomen naar het beeldkwaliteitsplan, die is toegevoegd als bijlage 2;
- Er wordt in paragraaf 3.3.2 een beschrijving gegeven van de werkmilieus met de daarbij behorende toegekende ontwikkelruimte;
- Inhoudelijke aanvullingen/wijzigingen in de m.e.r.-beoordeling en paragraaf 4.2:
 - o naar aanleiding van de resultaten van de AERIUS-berekeningen en de Voortoets stikstof die daarbij is opgesteld;
 - o naar aanleiding van de actualisatie van de quickscan natuurwetgeving.
- Paragraaf 4.4.1. aangevuld op basis van de resultaten van de AERIUS-berekeningen en de Voortoets stikstof die daarbij is opgesteld;
- Paragraaf 4.4.1 en 4.4.2. (waaronder tabel 2 en 3) is gewijzigd naar aanleiding van de actualisatie van de QuickScan natuurwetgeving;
- Paragraaf 4.4.3. is naar aanleiding van de actualisatie van de quickscan natuurwetgeving aangevuld met Groene Ontwikkelzones;
- Paragraaf 4.4.4. de conclusie is aangepast op basis van de Aerijs-berekeningen, Voortoets stikstof en actualisatie van de QuickScan natuurwetgeving;
- Tekstueel is de tekst nagelopen op spelling en grammatica;
- Paragraaf 4.6.1.1 onder conclusie is een aanvulling gedaan over hemelwateropvang op basis van het beeldkwaliteitsplan;
- Paragraaf 4.8 is verwijderd. De informatie over stikstof is opgenomen onder paragraaf 4.4.1.
- Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 2 toegevoegd.

Regels

- Artikel 1.30 internethandel (e-commerce) is verwijderd;
- In artikel 1.40 wordt productiegebonden detailhandel verwijderd. In artikel 3 bij de bestemmingsomschrijving wordt productiegebonden detailhandel eruit gehaald. In artikel 3.4 wordt bij de specifieke gebruiksregels de regels voor productiegebonden detailhandel verwijderd;
- Artikel 1.55 werkmilieus is verwijderd. De werkmilieus worden beschreven in de toelichting.
- In artikel 3.4 wordt bij de specifieke gebruiksregels de regels voor de toegestane werkmilieus en oppervlaktes verwijderd. In artikel 1.54 worden de werkmilieus beschreven. Deze worden verwijderd;
- In artikel 2 Wijze van meten wordt opgenomen de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- In artikel 2 Wijze van meten wordt opgenomen hoe bouwwerken worden gemeten boven op de Wal Masqué;

- In artikel 14.7 is de doorvertaling in de regels gemaakt ten aanzien van verlichting;
- Artikel 3.1 sub e en f verwijderd;
- Onder artikel 3.1 onder m wordt het volgende toegevoegd: met een maximale oppervlakte van 7% van het betreffende gevelvlak. Richt het gebouw zich met meerdere gevels op de openbare weg dan is een evenredig aantal reclame-uitingen toegestaan.;
- Onder 3.3.2 wordt bij toegestaan lager minimum bebouwingspercentage sub b vervangen naar sub c;
- Onder 3.2.2 a wordt toegevoegd dat grondgebonden zonnecollectoren niet zijn toegestaan;
- Onder 3.2.2 e wordt verwijderd;
- Onder 3.4 specifieke gebruiksregels regels ten aanzien van buitenopslag opnemen:
Buitenopslag moet voldoen aan de volgende kenmerken:
 - Niet voor de voorgevelrooilijn;
 - Indien zichtbaar vanaf de openbare ruimte dient dit ingepast te worden.
- Beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij de regels gevoegd. Dit wordt aangepast in artikel 3.4.6;
- Artikel 3.5.2. inzake tweede reclame-uiting wordt verwijderd;
- Onder artikel 4.1 sub d Wal masqué toegevoegd;
- Onder 4.4.1. sub a wordt toegevoegd: of zoals deze laatstelijk is gewijzigd of vervangen;
- Onder 4.4.3 sub a verwijderd;
- Onder 5.3 sub e toevoegen: wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan, zoals dat is opgenomen in Bijlage 2 bij de regels;
- Onder 6.1 sub b wordt speelvoorzieningen verwijderd;
- Onder 13.1.1 'minder dan wel' en 'minimaal respectievelijk' verwijderen;
- Artikel 13.3 verwijderd;
- Artikel 13.2 (nu 13.4) wordt in overeenstemming gebracht met 3.1;
- Onder 13.4 sub l vervangen door sub k;
- Onder 14.2 onder sub a nummer 4 verwijderen;
- Onder 14.2 onder sub b nummer 6 verwijderen;
- Onder 14.3 is de omvang van de waterberging gewijzigd;
- Artikel 14.6 wordt verwijderd;
- In artikel 15.1 sub a 'telefooncellen' verwijderen;
- In artikel 15.1: Een steiger/aanlegplaats mag maximaal 10m hoog bedragen (gemeten vanaf waterbodem) met een maximale oppervlakte van 40 m2 op voorwaarde dat dit niet beperkend is voor de doorgaanbaarheid/doorvaarbaarheid van de betreffende watergang – partij;
- Artikel 15.1 wordt sub f verwijderd.

Verbeelding

- Op de verbeelding worden gebieden opgelegd inzake verlichting.

Bijlagen:

- In de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels) worden een aantal bedrijven verwijderd van deze lijst, namelijk:
 - Datacenter;
 - Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren (postorderbedrijven).
- Voortoets stikstof toegevoegd;
- Bijlage 2 bij de toelichting 'Uitgangspunten beeldkwaliteit' wordt vervangen met het document 'Beeldkwaliteitsplan BusinessPark 7Poort II';

- In de duurzaamheidsvisie hebben een paar tekstuele wijzigingen plaatsgevonden. Dit document is als nieuwe bijlage toegevoegd, als bijlage 3;
- De m.e.r.- beoordeling is zoals hierboven aangegeven aangevuld en gewijzigd. Dit aangepaste document is bijgevoegd als bijlage 4;
- De voortoets stikstof is toegevoegd aan de bijlagen bij toelichting, als bijlage 6;
- De quickscan wet natuurbescherming is geactualiseerd op voorkomende soorten en NNG, dit bestand is bijgevoegd als bijlage 7;
- In bijlage 9 Watertoets zijn de twee foutieve bronvermeldingen hersteld;
- De zienswijzennota is toegevoegd aan de 'Bijlage bij toelichting' als bijlage 15.

Exploitatieplan:

- Laatst vastgestelde gemeentelijke parameters zijn opgenomen in het exploitatieplan en dit zorgt ook voor een prijspeil wijziging naar 1-1-2024;
- Kosten zijn aangepast naar prijspeil 1-1-2024 om het huidig prijspeil te kunnen opnemen;
- Kosten zijn daarnaast aangepast op nieuwe bevindingen en het beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de ontwikkeling inclusief maatregelen die nodig zijn voor de netcongestie.
- Bijlagen zijn aangepast (verbeelding) en zienswijzennota toegevoegd.