

## Bestemmingsplan Zevenhont Zuid

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

**November 2022**

**Status: Vastgesteld**

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

E [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML Nieuwegein

## Bestemmingsplan Zevenhont Zuid

Plannaam: Zevenhont Zuid  
IMRO-nummer: NL.IMRO.1896.BP0073-VS01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: November 2022



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjjz.nu](mailto:info@bjjz.nu)  
I: [www.bjjz.nu](http://www.bjjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                    |                                                        |           |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                | AANLEIDING .....                                       | 6         |
| 1.2                | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 7         |
| 1.3                | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 7         |
| 1.4                | HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM .....                      | 7         |
| 1.5                | LEESWIJZER .....                                       | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>HUIDIGE SITUATIE.....</b>                           | <b>10</b> |
| 2.1                | HUIDIGE BEDRIJFSITUATIE CONDOR GROUP .....             | 10        |
| 2.2                | HUIDIGE SITUATIE TER PLAATSE VAN HET PLANGEBIED .....  | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING.....</b>                           | <b>12</b> |
| 3.1                | TOPWERKLOCATIE TAPIJTCLUSTER GENEMUIDEN-HASSELT.....   | 12        |
| 3.2                | GEWENSTE ONTWIKKELING .....                            | 12        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>19</b> |
| 4.1                | RIKSBELEID .....                                       | 19        |
| 4.2                | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 24        |
| 4.3                | GEMEENTELIJK BELEID.....                               | 35        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>40</b> |
| 5.1                | GELUID .....                                           | 40        |
| 5.2                | BODEMKWALITEIT.....                                    | 41        |
| 5.3                | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 42        |
| 5.4                | EXTERNE VEILIGHEID.....                                | 43        |
| 5.5                | MILIEUZONERING .....                                   | 44        |
| 5.6                | GEUR .....                                             | 46        |
| 5.7                | ECOLOGIE.....                                          | 47        |
| 5.8                | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 50        |
| 5.9                | NIET-GESPRONGEN EXPLOSIEVEN .....                      | 51        |
| 5.10               | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                   | 51        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>WATERASPECTEN.....</b>                              | <b>53</b> |
| 6.1                | WATERPARAGRAAF .....                                   | 53        |
| 6.2                | WATERTOETS.....                                        | 54        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>56</b> |
| 7.1                | INLEIDING.....                                         | 56        |
| 7.2                | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 56        |
| 7.3                | VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....                      | 57        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>60</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b> | <b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>      | <b>61</b> |
| 9.1                | VOOROVERLEG .....                                      | 61        |
| 9.2                | INSPRAAK .....                                         | 61        |
| 9.3                | ZIENSWIJZEN.....                                       | 61        |

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 62

|            |                                              |    |
|------------|----------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 1  | PLAN-MER .....                               | 63 |
| BIJLAGE 2  | AANVULLING PLAN-PROJECT-MER .....            | 64 |
| BIJLAGE 3  | LANDSCHAPSVISIE ZEVENHONT ZUID.....          | 65 |
| BIJLAGE 4  | NOTITIE DUURZAAMHEID.....                    | 66 |
| BIJLAGE 5  | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI ..... | 67 |
| BIJLAGE 6  | VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....              | 68 |
| BIJLAGE 7  | AANVULLEND BODEMONDERZOEK .....              | 69 |
| BIJLAGE 8  | ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID .....           | 70 |
| BIJLAGE 9  | NOTITIE MILIEUZONERING.....                  | 71 |
| BIJLAGE 10 | VOORTOETS WET NATUURBESCHERMING .....        | 72 |
| BIJLAGE 11 | AERIUS-BEREKENING AANLEGFASE .....           | 73 |
| BIJLAGE 12 | QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....                | 74 |
| BIJLAGE 13 | NADER ONDERZOEK ECOLOGIE.....                | 75 |
| BIJLAGE 14 | NADER ONDERZOEK WEIDEVOGELS .....            | 76 |
| BIJLAGE 15 | AANVULLING WEIDEVOGELCOMPENSATIE .....       | 77 |
| BIJLAGE 16 | WATERPARAGRAAF .....                         | 78 |
| BIJLAGE 17 | INSPRAAKNOTA .....                           | 79 |
| BIJLAGE 18 | ZIENSWIJZENNOTA .....                        | 80 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Zwartewaterland is voornemens om het bedrijventerrein Zevenhont te Genemuiden uit te breiden met:

- Zevenhont-Oost: voor in hoofdzaak bedrijvigheid horend bij / dienstverlenend aan het Topwerkklocatie - Tapijtcluster, als uitbreiding van het bestaande Zevenhont. Deze locatie is opgenomen in de vastgestelde 'Structuurvisie tevens woonvisie – 2013 Zwartewaterland' en de in ontwerp zijnde 'Omgevingsvisie Zwartewaterland';
- Zevenhont-Zuid: circa 15 hectare netto terrein voor Condor Group (hierna CG), één van de grootste tapijtfabrikanten van Genemuiden en Europa. Hierover is een principe-raadsbesluit genomen op 4 juli 2019.

Voorliggend bestemmingsplan omvat de planologische kaders voor de uitbreidingslocatie Zevenhont-Zuid.

CG is sinds de start in 1992 actief in de productie van een groot aantal toepassingen op het gebied van vloerbedekking (woningen, kantoren, auto's, tuinen en sportvelden). CG betreft een sterk lokaal geworteld bedrijf in de gemeente Zwartewaterland, specifiek in de kernen Hasselt en Genemuiden.

Een onderdeel van CG betreft het gestage continue groeiende bedrijf VEBE Floorcoverings (hierna: VEBE). Op dit moment heeft VEBE vijftien locaties in gebruik, waarvan negen in Genemuiden en het overige aantal in Zwolle, Dedemsvaart, Hasselt en Harderwijk. De gestage en continue groei maakt onder meer dat de bestaande huisvesting op de verscheidende locaties qua omvang niet meer voldoet.

Met de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein met Zevenhont-Zuid kan worden voorzien in een omvang passend bij de groei en kunnen de sterk versnipperde bedrijfsactiviteiten van VEBE worden gecentraliseerd in Genemuiden. Vorenstaande ontwikkeling leidt, naast dat kan worden voorzien in de noodzakelijke omvang, eveneens tot synergievoordelen, onder meer op gebied van tussentransport (centralisatie van 15 locaties binnen en buiten Genemuiden), productdoorontwikkeling van de tapijtproductie automotieve divisie en overheadkosten. Hiermee worden de operationele kosten beperkt en kan het bedrijf blijven concurreren ten opzichte van andere partijen in de tapijtindustrie.

Op deze uitbreidingslocatie wordt een nieuwe bedrijfskavel gerealiseerd voor VEBE. De plannen behelzen op hoofdlijnen:

- realisatie nieuwe expeditie voorziening;
- verplaatsing naar en uitbreiding van de bestaande productieprocessen;
- verplaatsing naar en uitbreiding van een halffabricatenmagazijn; en
- realisatie nieuw hoofdkantoor.

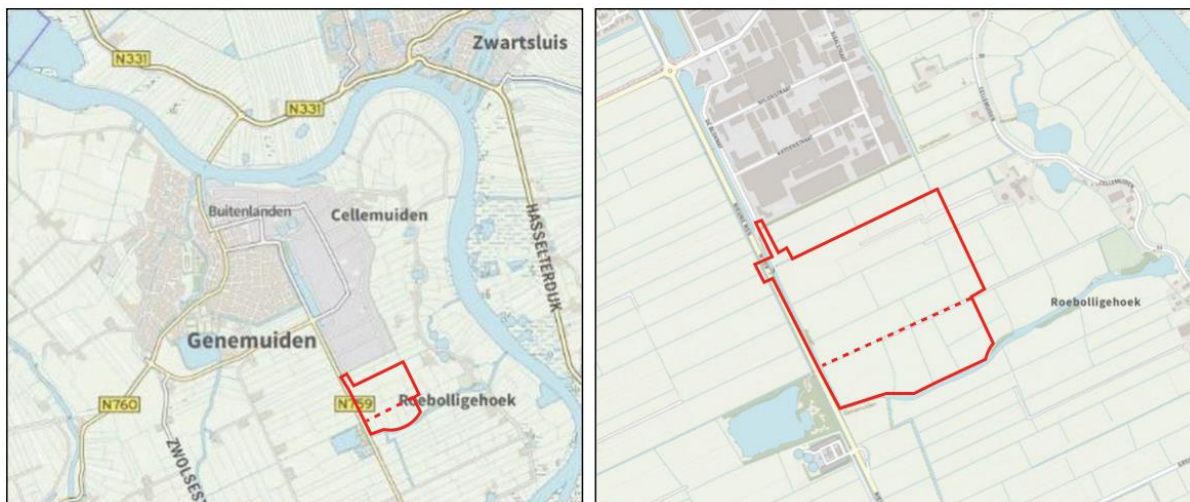
Naast de realisatie van de bedrijfskavel voorziet het plan tevens in een robuuste landschappelijke inpassing, waarmee sprake is van een afronding van het bedrijventerrein naar de Mastenbroekerpolder. In deze landschappelijke inpassing is de verplichte waterbergingsopgave geïntegreerd. Tot slot wordt er een nieuwe infrastructuur aangelegd, bestaande uit een nieuwe ontsluiting met een rotonde ter plaatse van de aansluiting met de Nieuwe Weg (N759), het doortrekken van De Blokmat en het aanleggen van een fietspad.

Geconstateerd is dat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsplannen, waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Tot slot wordt vermeld dat het reeds vergunde zonneweide, aangrenzend aan Zevenhont-Zuid, eveneens is meegenomen in voorliggende bestemmingsplanherziening. Het gaat om een tijdelijke zonneweide voor de periode van maximaal 25 jaar, waarbij sprake is van dubbelgebruik (i.c.m. waterberging/begrazing). De zonneweide is onder voorwaarden vergund, waarbij één van de voorwaarden is dat de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan Zevenhont-Zuid wordt geborgd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier invulling aangegeven.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwe Weg (N759) te Genemuiden, ten zuiden van het bedrijventerrein Zevenhont. Het plangebied bestaat uit de beoogde bedrijfslocatie voor VEBE, de zonneweide en bijbehorende gronden ten behoeve van nieuwe infrastructuur en landschappelijke inpassing. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied (rode omlijning) ten opzichte van de kern Genemuiden en de omgeving weergegeven. Het deel ten zuiden van de stippellijn betreft de zonneweide. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Genemuiden en de directe omgeving (Bron: PDOK)

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Zevenhont Zuid” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1896.BP0073-VS01) en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen.

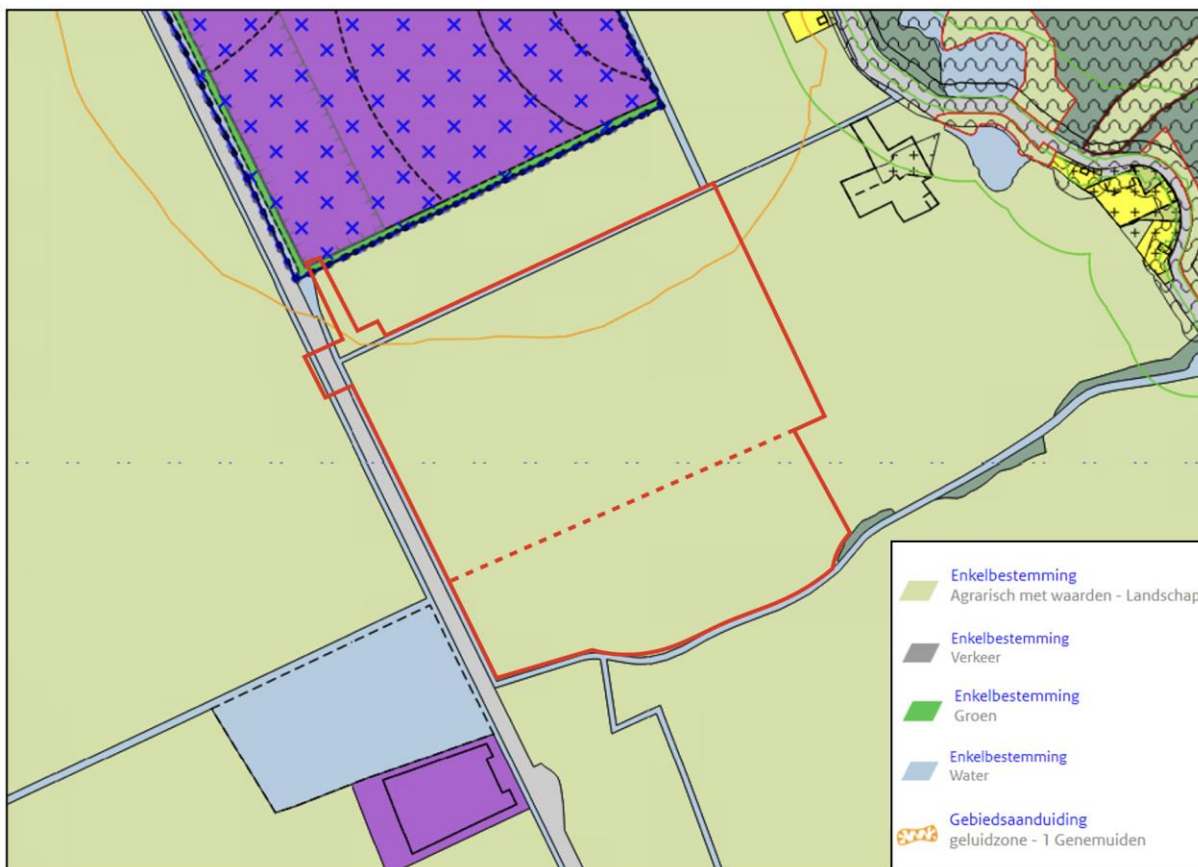
Op de verbeelding zijn de (dubbel)bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidig planologische regiem

Het plangebied valt binnen de begrenzing van twee bestemmingsplannen, te weten:

1. Bestemmingsplan ‘Buitengebied Zwartewaterland’ (vastgesteld op 10 oktober 2013);
2. Bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Zwartewaterland’ (vastgesteld op 21 mei 2015).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode omlijning. Het deel ten zuiden van de stippellijn betreft de zonneweide.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Hierna volgt per bestemmingsplan een korte beschrijving van de geldende bestemmingen en de strijdigheden.

### Bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland'

Het overgrote deel van het plangebied waar dit bestemmingsplan van kracht is, is bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Verkeer' en 'Water'. Tevens is een deel voorzien van de aanduiding 'geluidzone – 1 Genemuiden'.

#### Agrarisch met waarden – Landschap

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

#### Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebiedsontsluitingswegen, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

#### Water

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, oeverstroken en onderhoudspaden, verkeer te water en steigers.

#### Geluidzone – 1 Genemuiden

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone 1' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Genemuiden.

### *Strijdigheid*

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse is niet in overeenstemming met de gebruiks- en bouwregels. De geldende bestemmingen laten het gebruik van gronden voor reguliere (niet-agrarische) bedrijvigheid en het realiseren van bebouwing en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van deze functie niet toe. Ook het aanleggen van nieuwe infrastructuur (ontsluiting, doortrekken De Blokmat en een rotonde) en waterberging is binnen de agrarische bestemming niet toegestaan, met uitzondering van de fietspad welke planologisch wel toegestaan is.

Het aanleggen van een zonneweide is binnen de agrarische bestemming eveneens niet toegestaan. Voor deze voorziening is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend waarmee is afgeweken van het geldende bestemmingsplan. De zonneweide wordt meegenomen in voorliggend bestemmingsplan en voorzien van een passend planologisch kader, waarbij de locatie (middels aanduiding) en tijdelijkheid is vastgelegd en de verplichte landschappelijke inpassing juridisch is geborgd in een voorwaardelijke verplichting. Opgemerkt wordt dat het gebied onder de zonneweide tevens kan worden gebruikt als waterberging in geval van nood.

### **Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwartewaterland'**

Een beperkt deel van het plangebied, namelijk daar waar de beoogde ontsluitingsweg aansluit op de wegenstructuur van het bedrijventerrein Zevenhont, geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwartewaterland'. Dit deel beschikt over de bestemming 'Groen'.

### Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeer- en verblijfsvoorzieningen en fiets- en voetpaden. Er mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeer en verblijf. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Een en ander met inachtneming van de aangegeven maximale hoogte.

### *Strijdigheid*

Het aanleggen van een ontsluitingsweg is toegestaan binnen de groenbestemming. Het is echter wenselijk om de nieuwe ontsluitingsweg te voorzien van een passende verkeersbestemming.

### **Herziening van de geldende bestemmingsplannen**

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische planologisch kader op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Aangetoond zal worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. De zonneweide is overeenkomstig de verleende vergunning bestemd, waarbij gestelde voorwaarden waar nodig zijn doorvertaald in voorwaardelijke verplichtingen (landschappelijke inpassing).

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Zwartewaterland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en in hoofdstuk 6 de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige bedrijfssituatie en de huidige situatie ter plaatse van het plangebied beschreven.

### 2.1 Huidige bedrijfssituatie Condor Group

Condor Group (hierna CG) is sinds de start in 1992 actief in de productie van een groot aantal toepassingen op het gebied van vloerbedekking (woningen, kantoren, auto's, tuinen en sportvelden). Jaarlijks verlaat meer dan 130 miljoen m<sup>2</sup> tapijt de productielocaties in Hasselt en Genemuiden. Het bedrijf levert aan groothandels, winkelketens, industrieën, professionals en specialisten over de hele wereld. De primaire focus van het bedrijf ligt echter op de Europese markt. In totaal zijn er bij CG zo'n 950 medewerkers in dienst. Daarnaast wordt indirect aan zo'n 600 mensen werkgelegenheid geboden (loonwerkers, transport en logistiek enz.).

CG betreft een sterk lokaal in de gemeente Zwartewaterland geworteld bedrijf. Dit houdt vooral verband met de historische groei van de tapijtindustrie in de kernen Hasselt en Genemuiden, het feit dat een groot deel van de werknemers in de gemeente woont en het bedrijf een grote toegevoegde waarde heeft voor de sociaaleconomische structuur van Zwartewaterland. In beide genoemde kernen heeft het bedrijf meerdere bedrijfslocaties in gebruik. Naast de hiervoor genoemde kernen heeft het bedrijf ook buiten de gemeente Zwartewaterland een drietal locaties, te weten in Dedemsvaart, Zwolle en Harderwijk.

CG bestaat in totaal uit een viertal productieonderdelen;

- Condor Carpets/Condor Grass;
- VEBE Floorcoverings/Condor Cartex;
- Timzo;
- Edel.

De productielocaties van VEBE Floorcoverings/Condor Cartex, Timzo en Edel zijn hoofdzakelijk in Genemuiden gelegen. Condor Carpets/Condor Grass is hoofdzakelijk gevestigd in Hasselt.

### 2.2 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan het zuiden van het bedrijventerrein Zevenhont en is gelegen in de randzone (bedrijventerrein Zevenhont-Mastenbroekerpolder). De belangrijkste structuurdragers in het gebied zijn de provinciale weg (N759) aan de westzijde, de dijk van Cellemuiden aan de oostzijde en het open agrarisch landschap. Het gebied is, vanwege de specifieke landschapswaarden, aangemerkt als 'Nationaal Landschap IJsseldelta'.

Globaal wordt de uitbreidingslocatie begrensd door agrarische cultuurgronden aan de noord- en oostzijde, de Roebollige Kreek aan de zuidzijde en de Nieuwe Weg (N759) aan de westzijde. Het plangebied is volledig onbebouwd en nagenoeg volledig in gebruik als agrarische grond en grasland in het bijzonder. Daarnaast zijn binnen het plangebied enkele watergangen aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarop de huidige situatie is weergegeven (rode omlijning). Het deel ten zuiden van de stippellijn betreft de locatie van de zonneweide.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Topwerklocatie Tapijtcluster Genemuiden-Hasselt

De gemeente Zwartewaterland is een ondernemende gemeente. De bouwsector en industrie zijn hierbij, ten opzichte van de regio, sterk vertegenwoordigd. Uniek en kenmerkend voor Genemuiden is het cluster van bedrijven dat actief is in de tapijtsector. Vrijwel de gehele keten vanaf de productie van garens tot aan de distributie, verkoop, verwerking en recycling van tapijt en kunstgras is op één bedrijventerrein terug te vinden. Typierend daarbij is de sterke onderlinge verwevenheid en dat het vrijwel volledig uit lokaal gewortelde (familie)bedrijven bestaat.

De omvang en sterke lokale binding maakt dat het tapijtcluster van grote betekenis is voor de werkgelegenheid en economie in de gemeente én de regio. Zodanig zelfs dat de provincie, die in de advisering werd bijgestaan door een onafhankelijke expertgroep, op 31 januari 2018 ertoe heeft besloten het tapijtcluster als Topwerklocatie aan te wijzen. Van de vijf topwerklocaties in West-Overijssel is het tapijtcluster de enige locatie die zo sterk lokaal geworteld is.

De provincie Overijssel definieert Topwerklocaties als werklocaties met bijzondere vestigingscondities voor bedrijven die zich richten op een (inter)nationaal en bovenregionaal verzorgingsgebied en een stuwende functie hebben voor de regionale economie. De provincie heeft de Topwerklocatie Tapijtcluster Genemuiden-Hasselt als volgt beschreven:

- Het tapijtcluster is een toonaangevend internationaal cluster met een onderscheidend profiel.
- Het cluster draagt in belangrijke mate bij aan het verdienvermogen van de regio en heeft de potentie om zich door te ontwikkelen tot een innovatief circulair ecosysteem.
- Eén van de verbeterpunten is thans het ontbreken van voldoende fysieke uitbreidingsmogelijkheden om de doorontwikkeling van de Tapijtcluster mogelijk te maken.

Om ervoor te zorgen dat Overijssel ook in de toekomst aantrekkelijk blijft als vestigingslocatie voor (inter)nationale ondernemingen, heeft de provincie ervoor gekozen om in te zetten op de (door)ontwikkeling van Topwerklocaties, waaronder de Tapijtcluster Genemuiden-Hasselt. In het Tapijtcluster wordt de CG, en VEBE in het bijzonder als onderdeel van CG, als een centrale speler gezien.

### 3.2 Gewenste ontwikkeling

Zoals in de aanleiding is beschreven, is VEBE de afgelopen jaren gestaag en continue gegroeid en is het de verwachting dat de groei de komende jaren gestaag zal doorzetten. Dit maakt dat de bestaande huisvesting qua omvang voor hen niet meer voldoet. Met voorliggende uitbreiding beoogt CG de sterk versnipperde bedrijfsactiviteiten van VEBE daarnaast te centraliseren. Op dit moment heeft VEBE vijftien locaties in gebruik. Negen daarvan zijn in Genemuiden gelegen. De andere locaties liggen in Zwolle, Dedemsvaart, Hasselt en Harderwijk. Het grote aantal locaties brengen hoge operationele kosten wat het steeds lastiger maakt om te kunnen blijven concurreren ten opzichte van andere bedrijven.

Hierna wordt ingegaan op de locatiekeuze, de gewenste inrichting van de bedrijfskavel, de landschappelijke inpassing, verkeer en parkeren en duurzaamheid.

Het gebied voor het reeds vergunde tijdelijke zonneweide, aangrenzend aan de uitbreidingslocatie, is zoals beschreven in de aanleiding eveneens meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Dit vanwege de samenhang tussen beide ontwikkelingen en de gestelde voorwaarden ten aanzien van landschappelijke inpassing. Uitsluitend daar waar nodig wordt een nadere toelichting op de zonneweide gegeven.

#### 3.2.1 Locatiekeuze bedrijfslocatie

In een eerder stadium is binnen de gemeente Zwartewaterland en in specifiek de kern Genemuiden onderzoek verricht naar een tweetal mogelijke locaties. Het ging - naast het plangebied - om een locatie ten westen van

de Nieuwe Weg (N759) en ten zuiden van de Randweg, zie afbeelding 3.1 (aangegeven vlakken met gestippelde omlijning).



Afbeelding 3.1 Mogelijke locaties (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

Aan de hand van ruimtelijke en beleidsmatige toetsingscriteria is in opdracht van het College van B&W, voorafgaand aan het raadsbesluit tot principe-medewerking van 24 juni 2019, een quickscan uitgevoerd naar welke locatie mogelijk het meest geschikt zou zijn. Hieruit is naar voren gekomen dat de locatie Zevenhont-Zuid de voorkeur heeft boven de locatie ten zuiden van de Randweg (deel binnen plangebied). De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- De impact van de ontwikkeling op bestaande en toekomstige woongebieden is in Zevenhont-Zuid aanzienlijk kleiner. Zowel vanuit het milieukundig oogpunt als vanuit de beperking van uitzicht.
- Een directe aansluiting op de wegenstructuur van het bestaande bedrijventerrein is alleen bij de locatie Zevenhont-Zuid mogelijk. In de voorverkenning heeft de provincie Overijssel aangegeven dat het creëren van een nieuwe aansluiting op de provinciale weg ten dienste van één bedrijf niet in hun beleid past, daardoor is de locatie ten zuiden van de Randweg ongeschikt.
- Stadsentree: de locatie Zevenhont-Zuid ligt in het verlengde van het huidige bedrijventerrein. De uitbreiding kan benut worden om de huidige (beperkte) landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein robuuster vorm te geven. Ook de locatie N759/-Randweg kan voorzien worden van een landschappelijke inpassing. Nadeel van deze locatie is echter dat hiermee, gezien vanuit Hasselt, Genemuiden geheel achter industriebebouwing komt te liggen. Dit heeft een negatieve impact op de stadsentree van Genemuiden. De locatie Zevenhont-Zuid heeft ten aanzien van dit aspect de voorkeur boven de locatie ten zuiden van de Randweg.
- In de gemeentelijke Structuurvisie is vastgelegd waar in de toekomst woningen zijn gepland. Voor de kern Genemuiden betreft het de locatie Binnenveld (gebied ten noorden en ten zuiden van de Randweg). Naast de bestaande woningbouwlocatie Tag West is het plan Binnenveld de enige grootschalige woningbouwlocatie die in Genemuiden op dit moment nog is gepland en past binnen de kernen en de Randweg. De ontwikkeling van een bedrijventerrein ten behoeve van de tapijtindustrie nabij deze geplande woonwijk ligt vanuit functiescheiding en het kunnen bieden van een prettig woon- en leefklimaat niet voor de hand. De locatie Zevenhont-Zuid heeft derhalve de voorkeur boven de locatie ten zuiden van de Randweg.
- In de locatie Zevenhont-Zuid is geen gemeentelijk grondeigendom, VEBE dient dan ook zelf de gronden te verwerven. Van de locatie N759/Randweg is een gedeelte in gemeentelijk eigendom, namelijk circa 4,8 hectare. Hiermee is de ruimtebehoefte van VEBE niet te realiseren op gronden die de gemeente ter plekke in eigendom heeft.

Opgemerkt wordt dat in het kader van de MER en de aanvulling daarop, opgenomen in bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting, tevens een alternatievenonderzoek is uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken is na afweging de keuze gevallen op Zevenhont Zuid.

### 3.2.2 Gewenste inrichting

Op dit moment is er sprake van een acuut tekort aan bedrijfs- en opslagcapaciteit, met als gevolg dat gereed zijnde grondstoffen, halffabricaten en producten over meerdere locaties in de bestaande bedrijfsgebouwen worden opgeslagen. Om de bedrijfsefficiëntie te vergroten en te anticiperen op de verwachte groei is een nieuwe indeling van het bedrijfsproces (centralisatie) en een grotere opslagcapaciteit voor gereed zijnde producten (expeditie) benodigd. Uit oogpunt van functionaliteit en efficiëntie is het gewenst de nieuwe expeditie voorziening zo dicht mogelijk bij de productiehallen te projecteren. In de optimale situatie is de expeditie voorziening direct gelegen naast de productiehallen en is er sprake van een rechtstreekse verbinding. Dit is onder meer gewenst omdat bij enige afstand tussen beide bedrijfsonderdelen (productie/expeditie) het product immers vaker 'vastgepakt' dient te worden en extra transport noodzakelijk is (meer verkeersbewegingen etc.).

Concreet voorziet het voornemen in het realiseren van een bedrijfsperceel voor VEBE van circa 15 hectare netto. Op het bedrijfsperceel wordt nieuwbouw gepleegd, waarin zowel de expeditie voorziening en productieafdeling als het halffabricatenmagazijn ondergebracht zullen worden. Hiermee wordt voldaan aan de hiervoor genoemde wens om te komen tot een efficiënt bedrijfsproces. Op de hoek van het bedrijfsgebouw, aan de zuidzijde, is het hoofdkantoor beoogd welke een prominente rol krijgt als entree van Genemuiden. De nieuwbouw heeft gezamenlijk een oppervlakte van circa 90.000 m<sup>2</sup>, waarbij de bouwhoogte maximaal 16 meter zal bedragen. De overige gronden worden ingericht als met laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, infrastructuur (ontsluitingsweg/rotonde/doortrekken De Blokmat en fietspad), groen en waterbergende voorzieningen. Het deel gelegen tussen het nieuwe bedrijfspand en de landschappelijke inpassing zal tijdelijk (2 jaar) in gebruik worden genomen als tijdelijk gronddepot, zodat de vrijkomende grond kan inklinken alvorens het afgevoerd zal worden.

Aangrenzend aan Zevenhont-Zuid is door de gemeente Zwartewaterland een tijdelijke zonneweide vergund voor de periode van 25 jaar. De eerste fase van het park heeft een bruto omvang van 5,5 hectare en in totaal (fasen 1 en 2) gaat het om 9,5 hectare bruto waarvan 8,5 hectare aan zonnepanelen. De overige gronden betreffen trafo-/inkoopstations, tussenruimten, ruimte voor landschappelijke inpassing en onderhoudspaden. De panelen krijgen een maximale afmeting van 2 x 1 meter. Deze liggen op een gegalvaniseerde (grijs) staalconstructie met een totale constructiehoogte van maximaal 2 meter. Tot slot wordt het terrein omsloten met een hekwerk en zal er sprake zijn van dubbelgebruik (i.c.m. waterberging en begrazing). De zonneweide is onder voorwaarden vergund, waarbij één van de voorwaarden is dat de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan Zevenhont Zuid wordt geborgd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier invulling aangegeven.

In de volgende afbeelding is de voorgenomen inrichting van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 3.2 Inrichting uitbreidingslocatie (Bron: Odin Landschapsontwerpers)

### 3.2.3 Landschappelijke inpassing

Voorwaarde vanuit provincie en gemeente is dat de uitbreidingslocatie en de vergunde zonneweide op een adequate wijze landschappelijk worden ingepast. Royal HaskoningDHV heeft in samenwerking met Odin landschapsontwerpers, betrokken bij Zevenhont Zuid, een overkoepelende landschapsvisie en inpassing voor Zevenhont Oost + Zuid (incl. zonneweide) opgesteld. Hierna wordt ingegaan op de landschappelijke analyse en inpassingsvisie voor Zevenhont Zuid (inclusief zonneweide). Voor de volledige visie wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Uitgangspunten en landschapsmaatregelen opgenomen in de visie zijn:

- Respecteren Mastenbroekerpolder (Nationaal Landschap) door inpassing westzijde met transparant bomenscherm. Zorgt voor filtering gebouw, met accent op hoofdkantoor.
- Stevige houtwal aan zuidzijde en oostzijde als overgang naar kreekgebied en Cellemuiden. Beide in combinatie met robuust water t.b.v. waterberging. Opbouw met stevige boomvormers opgebouwd vanuit het landschap (laag - hoog)
- Aan de zuidzijde is een combinatie gezocht tussen inpassing van de bedrijfskavel en inpassing en omzooming van de beoogde zonneweide;
- De kwaliteit zit in een stevige boomstructuur met onderbeplanting van gebiedseigen/inheemse soorten die als mantelzoom-vegetatie dient.
- Mattenbies heeft een link met tapijtindustrie en past bij Genemuiden en waterranden.
- Recreative meerwaarde wordt gecreëerd door realisatie van een fietspad, als onderdeel van een grotere recreatieve structuur (door derden/gemeente aangelegd). Vanaf de dijk Cellemuiden langs de kreek en de beoogde zonneweide slingert het fietspad langs het bedrijventerrein in noordelijke richting.

- De inpassing van het bedrijventerrein in combinatie met de beoogde zonneweide draagt bij aan een duurzame, klimaatadaptieve inrichting van de zuidelijke stadsrand van Genemuiden, met respect voor de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.
- Dubbelfunctie voor de zonneweide door de combinatie van waterberging en begrazing.
- Duurzaamheid en circulariteit staan voorop bij de ontwikkeling van het gebouw en de kavel. Zo worden op het dak zonnepanelen toegepast en wordt onderzocht of deels een groendak kan worden gerealiseerd.

Om te waarborgen dat de robuuste landschappelijke inpassing, met inbegrip van de waterbergingsopgave, wordt uitgevoerd is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting richt zich zowel op het uitvoeren van de maatregelen als de instandhouding daarvan. Voor een nadere toelichting op de waterhuishouding wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze toelichting.

### 3.2.4 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hierna wordt per onderdeel ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

#### Verkeer

Het bedrijfsperceel zal in de toekomst worden ontsloten op de N759 via een nieuw aan te leggen rotonde. Daarnaast wordt De Blokmat en uiteindelijk ook de Sisalstraat verlengd tot aan de rotonde, waarmee het bestaande bedrijventerrein een nieuwe ontsluitingsroute krijgt naar de N759. Dit is nodig om ervoor te zorgen dat voldoende capaciteit en veiligheid op het totale bedrijventerrein (Zuid, Oost en bestaand) en de ontsluitende provinciale weg kan worden gewaarborgd.

De voorgenomen ontwikkeling zal daarnaast leiden tot een verbetering van de verkeerskundige situatie, aangezien het aantal verkeersbewegingen behorende tot de 'interne' logistiek over de openbare weg door de centralisatie grotendeels komen te vervallen. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid op het bedrijventerrein.

De nieuwe rotonde en ontsluitingsweg (incl. doortrekking van De Blokmat) zijn in voorliggend bestemmingsplan meegenomen, waarbij wordt opgemerkt dat ze op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat de toekomstige verkeersbewegingen veilig en eenvoudig afgewikkeld kunnen worden.

#### Parkeren

In de openbare ruimte is er geen mogelijkheid voor het parkeren van auto's, een en ander moet op eigen terrein plaatsvinden. Op het bestaande bedrijventerrein is tevens een parkeerverbod grote voertuigen van toepassing. Op enkele specifiek aangegeven parkeerstroken kan tijdelijk worden geparkeerd door vrachtwagens. Het plangebied gaat ook onderdeel uitmaken van deze parkeerverbodszone grote voertuigen. Dat betekent dat naast het parkeren van auto's ook het parkeren van vrachtwagens, trucks met opleggers e.d. op eigen terrein dient plaats te vinden.

Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen kan worden bepaald aan de hand van de meest recente CROW-richtlijnen. Momenteel is dat publicatie 381, "Toekomstbestendig parkeren".

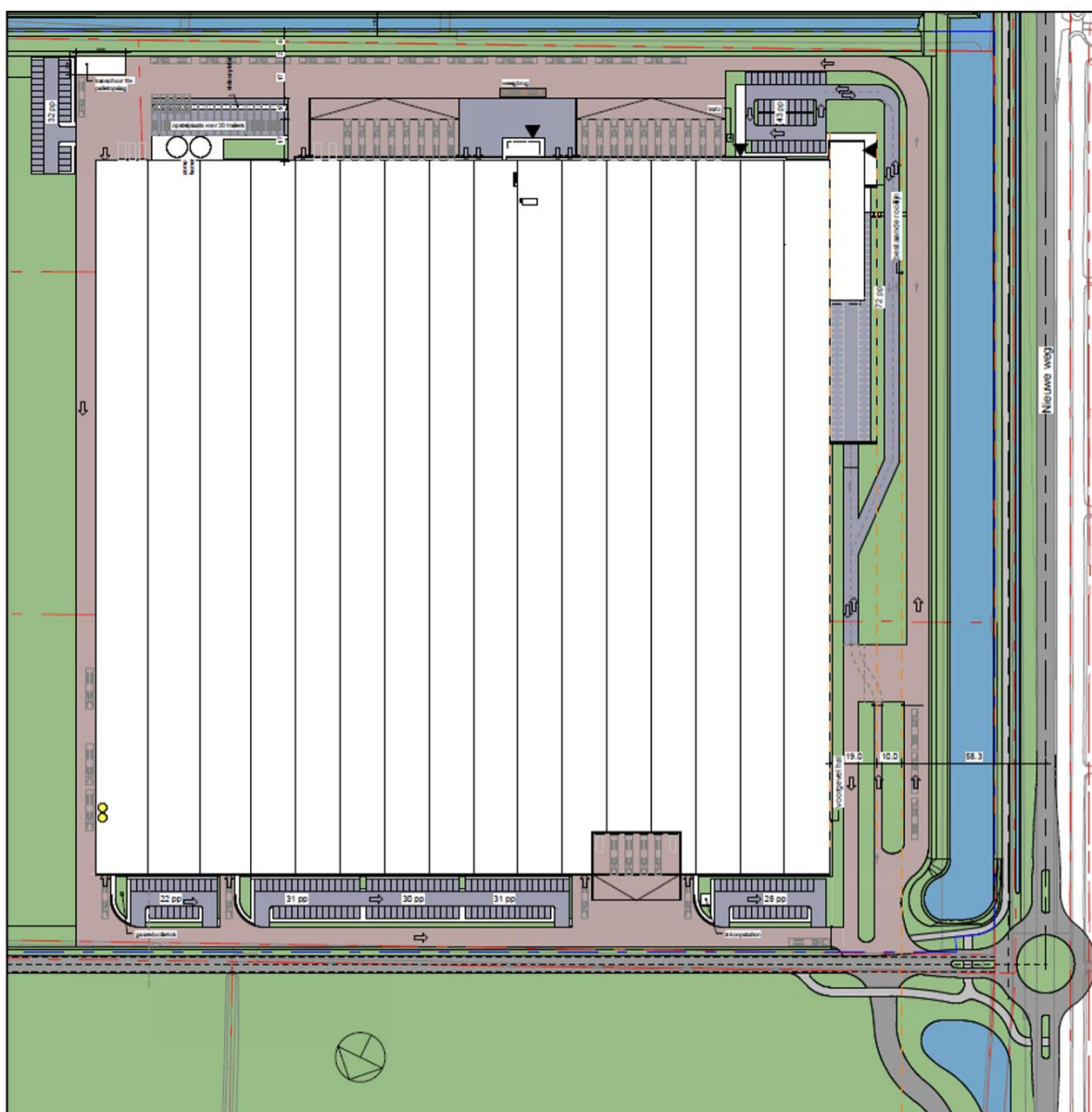
De beoogde nieuwbouw bestaat gedeeltelijk uit meerdere bouwlagen en heeft een gezamenlijke bruto vloeroppervlak (bvo) van 90.000 m<sup>2</sup>. Voor de functie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief', die het meest aansluit bij de beoogde activiteiten ter plaatse, geldt op basis van de CROW-normen een minimale parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Dit zou betekenen dat in totaal 720 parkeerplaatsen aangelegd zouden moeten worden om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

De gehanteerde normen betreffen echter een excessieve afwijking ten opzichte van de werkelijke parkeerbehoefte die kan worden bepaald op basis van bestaande situatie/ervaringen. Vanwege de grote omvang van bedrijfsgebouwen in relatie tot de relatief lage werknemersdichtheid valt de daadwerkelijke parkeerbehoefte aanmerkelijk lager uit. VEBE heeft voor elk onderdeel van het bedrijf de verwachte parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt. Bij het bepalen van deze behoefte is uitgegaan van 90% autogebruik en

de parkeerbehoefte tijdens de piekmomenten (overdag, bij wisseling van dienst). Vervolgens zijn het benodigde parkeeraantallen met 20% verhoogd als extra marge, teneinde te verzekeren dat ten allen tijde voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en er niet (lang) gezocht hoeft te worden naar een parkeerplek. Het vorenstaande brengt met zich mee dat de parkeerbehoefte op piekmomenten maximaal 242 parkeerplaatsen bedraagt.

Binnen het plangebied worden 289 parkeerplaatsen (voor locaties zie afbeelding 3.3) gerealiseerd om ten alle tijden te beschikken over voldoende parkeergelegenheid. Teneinde de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen juridisch te verankeren is in de regels van dit bestemmingsplan een parkeerbepaling opgenomen. Ook worden er voldoende fietsenstallingen op eigen terrein geplaatst.

Bij het inrichten van de wegen en voorzieningen binnen het plangebied is rekening gehouden met de routing van de vrachtwagens (manoeuvrerruimte) en de laad- en losplekken. De slagboom om het terrein van VEBE op te rijden wordt op eigen terrein geplaatst, waarbij voldoende ruimte ten opzichte van de rotonde wordt aangehouden. Hiermee wordt voorkomen dat de doorstroming wordt beperkt door wachtende (vracht)auto's voor de slagboom. Het vorenstaande is in afbeelding 3.3 weergegeven. Gesteld wordt dat binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig voor het laden en lossen en om te manoeuvreren.



Afbeelding 3.3 Parkeervoorzieningen en routing (Bron: Van den Berg Architecten)

### 3.2.5 Duurzaamheid

Provincie Overijssel en de gemeente Zwartewaterland hebben eisen gesteld aan de voorgenomen ontwikkeling, onder meer op het gebied van duurzaamheid (o.a. circulair bouwen/energieneutraal), Flora en Fauna, waterhuishouding en klimaatadaptatie.

VEBE heeft aangegeven de ambitie te hebben het gebouw te laten certificeren volgens BREEAM met als doel een score van Outstanding of Excellence. De Provincie Overijssel heeft aangegeven dat de BREEAM certificering van dusdanig ambitie niveau is dat VEBE in basis voldoet aan de gestelde voorwaarden. Hierbij is echter enkel sprake van een beoordeling van het gebouw en de gebouwgebonden installaties maar geen objectieve beoordeling op de verwachte productietechnieken. Provincie Overijssel heeft daarvoor Blue Terra opdracht verleend voor het beoordelen van de plannen van VEBE Floorcoverings B.V. waarbij gekeken is naar 3 onderwerpen:

1. Review ontwerp- en keuzeprocess tot nu toe;
2. Bepaling kansen voor energiebesparing en restwarmtebenutting;
3. Bepaling anticiperende maatregelen.

Uit dit rapport is de volgende conclusie voortgekomen:

*“Samenvattend kan gesteld worden dat de onzekerheid in de ontwikkeling van energietarieven en belastingen het moeilijk maken om een keuze te maken tussen gasgestookte of elektrische ovens. Op de korte termijn zou ingezet kunnen worden op gasgestookte ovens en het streven om latex uit te faseren. Als fall back scenario kan de oven omgebouwd worden op biomassa in gasvorm. In alle gevallen zal hoog ingezet moeten worden op zon-PV om CO2-neutraliteit te bereiken en de overige processen elektrisch te voeden. Daarvoor is voldoende dakoppervlak beschikbaar, tenzij het elektriciteitsverbruik stijgt door grote uitbreidingen op elektrisch gebied (zoals extruders).”*

Ook worden er diverse maatregelen genomen om stikstofdepositie te verminderen en de aanwezige flora en fauna te compenseren.

Voor een nadere toelichting op het bovenstaande wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. De zonneweide is reeds vergund en wordt daarom niet nader onderbouwd in voorliggend hoofdstuk.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de NOVI wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

De exacte geografische plaatsbepaling van de geldende reserveringszones is opgenomen in het Barro.

#### 4.1.1.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

*bestaand stedelijk gebied*: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

*stedelijke ontwikkeling*: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### 4.1.2 **Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid**

##### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wel draagt het bij aan de ambitie voor een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050, waarbij rekening wordt gehouden met de opgaven die er liggen op het gebied van klimaatadaptie en duurzaamheid.

**Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro)**

Dit bestemmingsplan raakt geen reserveringszones, zoals opgenomen in het Rarro. Het bestemmingsplan is wel gelegen in een radarverstoringgebied. Voor het plangebied geldt dat geen bouwwerken mogen worden opgericht met een hoogte groter dan 95 m +NAP. Dit bestemmingsplan staat geen bouwwerken met een dergelijke hoogte toe. De ligging van het plangebied in het radarverstoringgebied vormt dan ook geen belemmering.

**Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belangzijnde onderdelen.

**Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

*Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in het uitbreiden van een bestaand bedrijventerrein met circa 15 hectare netto bedrijventerrein. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding dient het plan te worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De infrastructurele aanpassingen worden gelet op de beperkte omvang niet aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

**Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?**

*Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.*

In dit geval is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarin de behoefte te herleiden is naar één bedrijf. De volledige bedrijfslocatie zal in gebruik worden genomen door VEBE, een bedrijf onderdeel uitmakend van de CG. VEBE levert internationaal producten en kent dan ook een internationaal verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied is hiermee dusdanig groot dat het niet doenlijk is de behoefte hieraan te beschrijven (ABRvS 4 mei 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1208). Wel moet in dergelijke gevallen de locatiekeuze gemotiveerd worden. Hiervoor wordt verwezen naar de hiernavolgende 'afweging alternatieve locaties'.

**Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling**

Aanleiding voor de uitbreiding van bedrijventerrein Zevenhont is de grote krapte, na de intensivering van de afgelopen jaren, en de niet aflatende groei van dit al decennialange succesvolle Tapijtcluster.

De uitbreiding van het bedrijventerrein Zevenhont ter plaatse van het plangebied is volledig ingegeven vanuit ruimtegebrek en de behoefte van CG om het bedrijf VEBE te centraliseren in Genemuiden. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een gestage maar continue groei doorgemaakt. Dit maakt dat de bestaande huisvesting qua omvang voor hen niet meer voldoet. Met voorliggende uitbreiding beoogt CG daarnaast de sterk versnipperde bedrijfsactiviteiten van VEBE te centraliseren. Op dit moment heeft VEBE vijftien locaties in gebruik. Negen daarvan zijn in Genemuiden gelegen. De andere locaties liggen in Zwolle, Dedemsvaart, Hasselt en Harderwijk. Het vorenstaande resulteert in de behoefte aan een bedrijfskavel met een minimale omvang van 15 hectare, waarvan circa 9 hectare bebouwd.

De provincie Overijssel heeft samen met de elf gemeenten in regio West Overijssel afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen. Deze afspraken zijn vervat in het beleidsdocument 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022'. Zwartewaterland heeft ruimte in programmering (17,7 ha). De plannen Zevenhont-Oost (15,0 ha netto) en Zevenhont-Zuid (15,0 ha netto) zijn meegenomen als zachte plannen. Met het plan Zevenhont Oost in combinatie met het beschikbare aanbod (bestemd en uitgeefbaar bedrijventerrein) kan worden voorzien in de geprognosticeerde behoefte. Wanneer het plan Zevenhont Zuid hierbij wordt opgeteld wordt de geprognosticeerde behoefte overschreden. Dat de behoefte van VEBE niet is meegenomen in de geprognosticeerde behoefte komt doordat het prognosemodel niet kan voorzien in een reële inschatting waar dergelijke zeer omvangrijke bedrijven zich gaan vestigen of uitbreiden. Om deze reden passen de provincie en de regio maatwerk toe bij deze ontwikkelingen. Specifiek

voor het uitbreidingsplan van VEBE hebben de provincie en een externe adviseur aangegeven dat deze niet of nauwelijks meetelt in de programmeringsruimte van de gemeente. Dit betekent dat de uitbreiding geen negatief effect heeft op de geprognoseerde behoefte en aanbod/programmering.

De gemeente, regio en de provincie zijn in voorliggend geval bereid om maatwerk te leveren. Dit vanwege het feit dat;

- Het gaat om een lokale behoefte van één bedrijf;
- Het gaat om een lokaal geworteld bedrijf met een cultuur die past in Genemuiden. CG is sedert 1992 gevestigd in de kern Hasselt. Het bedrijf heeft, onder meer door diverse bedrijfsovernames (waaronder VEBE), sindsdien een forse groei doorgemaakt en is een belangrijke werkgever in de gemeente Zwartewaterland geworden. Het bedrijf hecht hier grote waarde aan, evenals aan de historie/herkomst van het bedrijf, waardoor het handhaving het bedrijf binnen de kernen Genemuiden en Hasselt zeer gewenst is.
- Inmiddels is gebleken dat herstructurering van bestaande bedrijventerreinen niet (meer) kan voldoen aan de groei in de ruimtebehoefte van het bedrijfsleven in de gemeente Zwartewaterland in het algemeen en Genemuiden in het bijzonder. Het verder uitbreiden van de Zevenhont is dan ook noodzakelijk om in de behoefte van VEBE te kunnen voorzien.
- Vanwege het internationaal toonaangevende karakter en het onderscheidende profiel heeft de provincie Overijssel het tapijtcluster Genemuiden - Hasselt aangewezen als topwerklocatie. Dit cluster heeft een stuwende functie voor de regionale economie en werkgelegenheid en heeft de potentie om zich te ontwikkelen tot een innovatief circulair ecosysteem. CG, en VEBE in het bijzonder, wordt gezien als centrale speler in het Tapijtcluster.
- De ontwikkeling leidt tot synergievoordelen onder meer op gebied van tussentransport (centralisatie van 15 locaties binnen en buiten Genemuiden), productketen, productdoorontwikkeling van de tapijtproductie automotive divisie en overheadkosten. Zo zullen er minder 'interne' transportbewegingen tussen locaties nodig zijn wat de verkeersveiligheid op het bedrijventerrein ten goede komt. Daarnaast wordt de productketen niet uit elkaar getrokken, hetgeen juist als bijzonder en onderscheidend wordt beschouwd.
- Tot slot kan VEBE zich niet overal vestigen. Het moet gaan om een locatie die voldoet aan een aantal eisen, waaronder een goede bereikbaarheid (i.v.m. aan-/afvoer grondstoffen en producten), een locatie van voldoende omvang (t.b.v. centralisatie en productieketen) en waar de mogelijkheid bestaat om bedrijfsactiviteiten in een hoge milieucategorie (categorie 4.1) in te passen. Het bedrijventerrein Zevenhont leent zich voor dergelijke bedrijven, waarbij CG één van de motoren van het Tapijtcluster vormt.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van behoefte naar de voorgenomen uitbreiding en in dit geval maatwerk kan worden geleverd.

#### **Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?**

*Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.*

In een uitspraak<sup>1</sup> van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarbij sprake was van een ontwikkeling ter plaatse van een agrarische bestemming die de ontwikkeling van stedelijke functies niet toestond, werd geoordeeld dat er geen sprake was van bestaand bebouwd gebied.

Gelet op de huidige bestemming van de uitbreidingslocatie dient ook in dit geval redelijkerwijs te worden uitgegaan van een ontwikkeling buiten bestaand bebouwd gebied.

---

<sup>1</sup> ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340).

Afweging alternatieve locaties

De gewenste uitbreiding heeft terreinoppervlakte van circa 15 hectare en een gezamenlijk bebouwd oppervlak van circa 9 hectare.

VEBE stelt zich binnen elke deelmarkt zeer concurrerend op, wat heeft geleid tot een gestage groei van het bedrijf in de afgelopen jaren. Een concurrerende rol brengt echter ook met zich mee dat het prijsniveau sterk onder druk staat. Om een concurrerende prijs aan te kunnen blijven bieden, is het van belang dat wat betreft bedrijfsefficiëntie gezocht wordt naar een optimum.

Concreet betekent dit voor het bedrijf dat de verschillende bedrijfsonderdelen zo kort mogelijk bij elkaar moeten liggen om zodoende het aantal transportbewegingen zoveel mogelijk te beperken. De optimale situatie betreft een directe verbinding (loopgangen) tussen de expeditie voorziening en de productiehallen. Het verspreiden van bedrijfsactiviteiten over meerdere locaties, wat nu het geval is, betreft dan ook een onwenselijk situatie ook verkeerskundig gezien.

In het bestaande stedelijk gebied van de kernen Hasselt en Genemuiden zijn redelijkerwijs geen geschikte locaties aanwezig of geschikt te maken voor de ontwikkeling van een bedrijfspersceel met een dergelijke omvang. Het realiseren van het bedrijf elders is onwenselijk, vanwege het feit dat Hasselt en Genemuiden juist aangemerkt is als een topwerklocatie voor de tapijtindustrie en het bedrijf – vanwege de historie – grote waarde hecht aan het blijven binnen de gemeente Zwartewaterland.

Zoals beschreven in subparagraaf 3.2.1 is in een eerder stadium is onderzoek verricht naar een alternatieve locatie. Het ging - naast het plangebied - om een locatie ten westen van de Nieuwe Weg (N759) en ten zuiden van de Randweg, zie afbeelding 3.1 in deze subparagraaf.

Aan de hand van ruimtelijke en beleidsmatige toetsingscriteria is door het College van B&W voorafgaand aan het raadsbesluit tot principe-medewerking van 24 juni 2019 een quickscan uitgevoerd naar welke locatie mogelijkerwijs het meest geschikt is. Ook heeft er in het kader van de MER (bijlage 1) een alternatievenonderzoek plaatsgevonden en is nadien nog een aanvullende notitie opgesteld (bijlage 2). Op basis van de onderzoeken is na afweging de keuze gevallen op Zevenhont Zuid.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied de enige logische locatie vormt voor de realisatie van een nieuwe bedrijfslocatie voor VEBE.

Geen toename onacceptabele leegstand

De Raad van State heeft meerdere uitspraken<sup>2</sup> gedaan waarin is uitgesproken dat het van belang is om in het kader van de ladder aandacht te besteden aan het aspect leegstand. Een plan mag geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.

Indien deze uitgangspunten worden betrokken bij deze bedrijfsuitbreiding wordt ten eerste geconstateerd dat het aantal leegstaande bedrijfspanden in Genemuiden en Hasselt relatief gezien zeer laag is. De bedrijfspanden die leegstaan, zijn in vergelijking met de benodigde omvang aan bedrijfsbebouwing als kleinschalig aan te merken.

Zoals reeds vermeld heeft VEBE momenteel vijftien locaties in gebruik. Negen daarvan zijn in Genemuiden gelegen. De andere locaties liggen in Zwolle, Dedemsvaart, Hasselt en Harderwijk. In de volgende tabel zijn de locaties opgenomen die vrijkomen ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling. In alle gevallen gaat het om locaties die momenteel gehuurd worden.

---

<sup>2</sup> O.a. ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743, r.o. 11.2.7; ABRvS 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715, r.o. 7.7 en ABRvS 4 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1193, r.o. 9.2

| Adressen                        | M2     |
|---------------------------------|--------|
| Lingenstraat 1 Zwolle           | 13.000 |
| Fahrenheitstraat 1 Dedemsvaart  | 9.000  |
| Industrieweg 15 Harderwijk      | 6.900  |
| Kokosstraat 16 Genemuiden       | 5.795  |
| Rollepaal 9-11 Dedemsvaart      | 4.300  |
| Schering 17 Genemuiden          | 3.000  |
| Inslag 7 Genemuiden             | 1.170  |
| Biezenstraat 1 Genemuiden       | 1.600  |
| Nijverheidsstraat 17 Genemuiden | 1.700  |
|                                 | 46.465 |

Geconstateerd wordt dat de hiervoor genoemde locaties zijn voorzien van een bedrijfsbestemming met ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit brengt de mogelijkheid voor andere (lokale) ondernemers met zich mee om door te groeien. Dit is gelet op het feit dat de tijden zijn gekeerd en de economische situatie aanmerkelijk is verbeterd, van groot belang. Verwacht wordt dat de betreffende panden niet danwel slechts kortdurend leeg zullen staan. De overige bij VEBE in gebruik zijnde locaties blijven bij het bedrijf in gebruik. De uitbreiding heeft geen gevolgen voor deze locaties.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot onacceptabele leegstand in Genemuiden, Dedemsvaart, Zwolle of Harderwijk.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. Nadien zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening meermaals geactualiseerd en (gedeeltelijk) herzien.

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

##### 4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

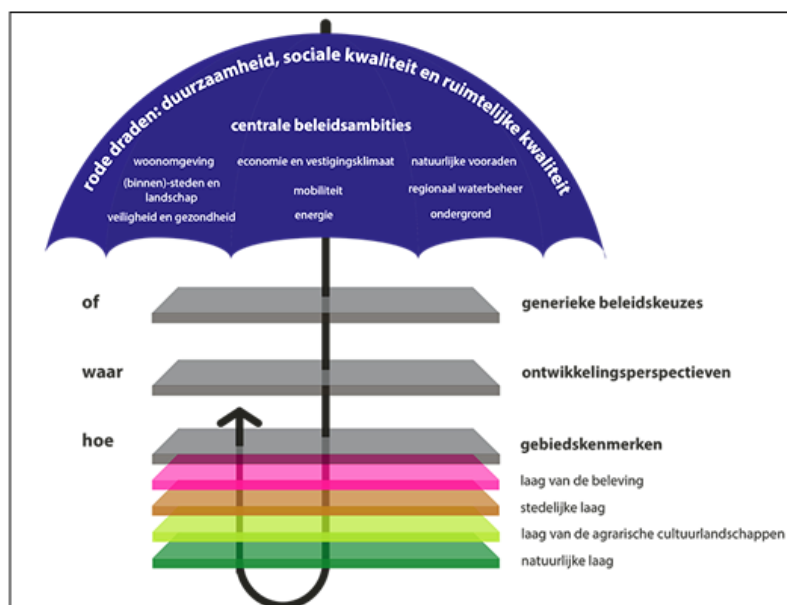
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' is geconstateerd dat de volgende artikelen van belang zijn; 2.1.2, 2.1.3, 2.1.5, 2.3.2 en 2.6.4. Hierna worden de betreffende artikelen nader beschreven en getoetst.

##### Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Er is sprake van een sterk lokaal geworteld bedrijf in de zin van de Omgevingsvisie- en verordening. VEBE (en CG) vindt immers haar oorsprong - en heeft haar hoofdkantoren - in de gemeente Zwartewaterland en biedt een grote toegevoegde waarde aan de sociaaleconomische structuur en de voorzieningen.

De uitbreiding Zevenhont Zuid wordt mogelijk gemaakt om te voorzien in de lokale vraag c.q. behoefte van het bedrijf. Als gevolg van de ontwikkeling worden meerdere bedrijfsonderdelen op één locatie geconcentreerd. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met het 'Principe van concentratie'.

#### **Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
  - a. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
  - b. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 en paragraaf 4.1 zijn er in de gemeente Zwartewaterland geen meer geschikte alternatieve locaties beschikbaar waar de benodigde hectares bedrijventerrein kunnen worden uitgegeven. Daarnaast bieden de bestaande percelen op bedrijventerreinen niet de mogelijkheid om een dergelijke metrage via herstructurering te realiseren. Tot slot worden alle bedrijfspercelen in de huidige situatie volledig benut en is meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied niet mogelijk.

Specifiek gekeken naar bedrijventerrein Zevenhont geldt dat de behoefte naar bedrijfsgronden de huidige ruimte op het bestaande terrein overstijgt. Om deze reden wordt Zevenhont Oost ook ontwikkeld (voor andere bedrijven in Genemuiden).

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein heeft van de realistische mogelijkheden de voorkeur, waarmee wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Overigens wordt opgemerkt dat de uitbreiding vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt goed inpasbaar is op de betreffende locatie.

#### **Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit**

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

- a. er sprake is sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en
- b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Van belang bij het uitbreiden van een bedrijf is dat de uitbreidingslocatie op een adequate wijze wordt ingepast. Dit geldt voor voorliggende locatie des te meer vanwege de ligging in een bijzonder landschap (Nationaal Landschap IJsseldelta (NLIJ) en rand polder Mastenbroek) (zie ook toetsing aan artikel 2.6.4).

Royal HaskoningDHV heeft in samenwerking met Odin landschapsontwerpers, betrokken bij Zevenhont Zuid, een overkoepelende landschapsvisie en inpassing voor Zevenhont Oost + Zuid (incl. zonneweide) opgesteld. Bij de uitwerking van de plannen is nadrukkelijk rekening gehouden met het aanwezige bijzondere landschap. Zo worden ter plaatse van Zevenhont-Oost onder meer de kenmerken van de Mastenbroekerpolder gerespecteerd door inpassing van de westzijde van de locatie met transparant bomenscherm en het aanplanten van een stevige houtwal als overgang naar het kreekgebied en Cellemuiden. Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de visie, opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Wat betreft de toetsing aan het bepaalde onder 2 en 3 wordt verwezen naar de volgende subparagrafen, waarbij wordt opgemerkt dat afgeweken wordt van het geldende ontwikkelingsperspectief. Op basis van het bepaalde onder 4 is dit mogelijk. In dit geval is sprake van een sterk lokaal geworteld bedrijf van een industrie die van groot belang is voor de werkgelegenheid in de gemeente Zwartewaterland, zodanig dat het aangemerkt is als Topwerklocatie. Tot slot is reeds hiervoor beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.5.

**Artikel 2.3.2 Realisatie nieuw bedrijventerrein**

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuw bedrijventerrein als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek bedrijventerreinen, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor afspraken bedrijventerreinen van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de afspraken bedrijventerreinen.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Allereerst wordt opgemerkt dat voorliggend plan niet voorziet in de uitgifte van reguliere bedrijfskavels, maar uitsluitend de behoefte bedient van VEBE. Hiermee is sprake van een solitaire behoefte die niet op te vangen is in Hasselt en Genemuiden, ook niet op Zevenhont Oost temeer de betreffende uitbreiding voorziet in bedrijfskavels voor kleinere bedrijvigheid.

Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.1. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 2.3.2 van de omgevingsverordening.

**Artikel 2.6.4 Nieuwe ontwikkelingen (Nationaal Landschap)**

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die in artikel 2.6.2 begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3 en zoals nader uitgewerkt in bijlage 7 van deze verordening.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het 'Nationaal Landschap IJsseldelta'. Royal HaskoningDHV heeft in samenwerking met Odin landschapsontwerpers, betrokken bij Zevenhont Zuid, een overkoepelende landschapsvisie en inpassing voor Zevenhont Oost + Zuid (incl. zonneweide) opgesteld. Bij de uitwerking van

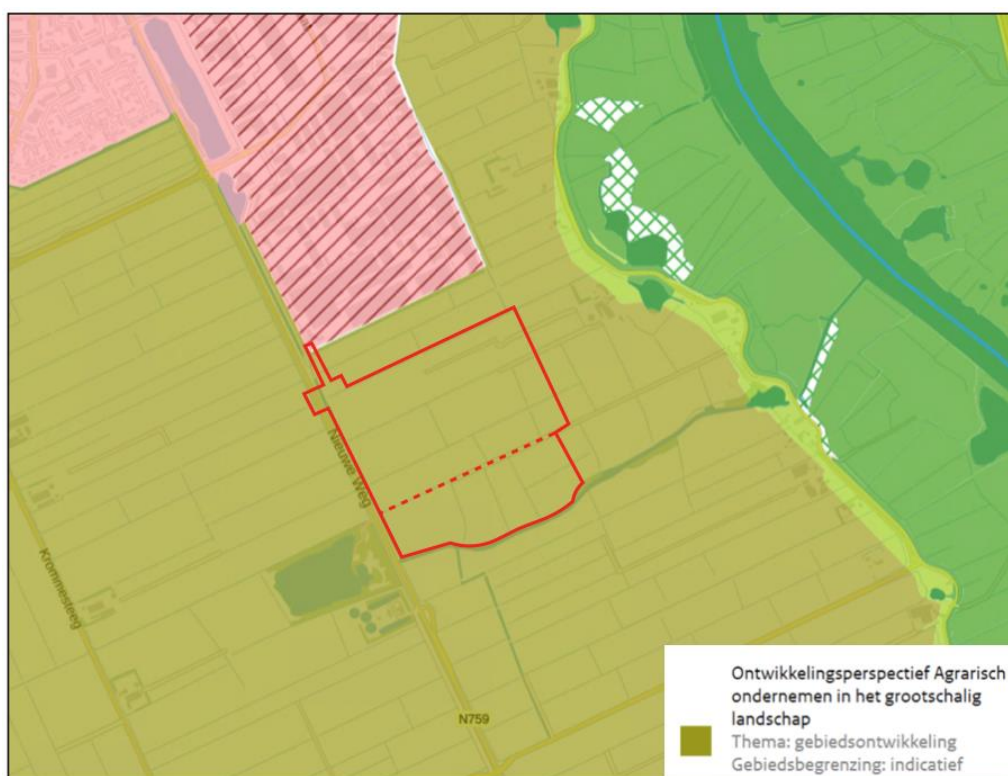
de plannen is nadrukkelijk rekening gehouden met het aanwezige bijzondere landschap. Zo worden ter plaatse van Zevenhont-Oost onder meer de kenmerken van de Mastenbroekerpolder gerespecteerd door inpassing van de westzijde van de locatie met een transparant bomenscherm en het aanplanten van een stevige houtwal als overgang naar het kreekgebied en Cellemuiden. Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de visie, opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met artikel 2.6.4 van de omgevingsverordening.

Overigens wordt opgemerkt dat de provincie Overijssel voornemens is om naar aanleiding van de voorgenomen uitbreidingen van bedrijventerrein Zevenhont de begrenzing/het werkingsgebied van het Nationaal Landschap aan te passen. De bereidheid tot deze aanpassing is gestoeld op een aantal argumenten. De korte termijnvraag is urgent en aannemelijk gemaakt en andere locaties zijn in het vooronderzoek afgefallen. Het betreft een lokaal geworteld bedrijf en daarmee voldoet de uitbreiding aan het provinciale principe van concentratie. Verder heeft het Tapijtcluster het predicaat Topwerklocatie. De expertgroep roemde het Tapijtcluster vanwege de aanwezigheid van het gehele cluster op één werklocatie en de synergievoordelen door alle productie bij elkaar te hebben. De andere ondernemers geven ook aan dat het behoud van het gehele cluster mede afhangt van het centraliseren van deze bedrijven op één werklocatie. De provincie heeft als voorwaarde gesteld dat een landschapsvisie wordt opgesteld, waarin in voldoende mate rekening gehouden wordt met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, maar ook voorzien wordt in een goede overgang van het stedelijke gebied van Genemuiden naar dit deel van het Nationaal Landschap. Ook is als voorwaarde gesteld dat het bedrijf zich maximaal zal inzetten om alles wat gebouwd en aangelegd wordt circulair, energieneutraal en klimaatadaptief vorm te geven. Aan deze voorwaarden wordt, zoals hiervoor en in hoofdstuk 3 beschreven, voldaan.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

#### 4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de kaarten behorend bij de Omgevingsvisie valt de uitbreidingslocatie binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’. Hierna is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, het plangebied is aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna is een omschrijving van het perspectief ter plaatse opgenomen.

*“Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”*

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

*Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

Ten aanzien van het uitbreiden van het bedrijventerrein wordt opgemerkt dat de ontwikkelingsperspectieven een hoofdcoers geven op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen. Gemeenteraden mogen daarom gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

- er sprake is van sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen, en;
- voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

Zoals uit paragraaf 4.2.4.1 is gebleken, is er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein van dergelijke omvang elders in de gemeente Zwartewaterland. Daarnaast heeft de provincie Overijssel het Tapijtcluster (Genemuiden/Hasselt) als topwerklocatie aangemerkt, juist vanwege sociaaleconomische en maatschappelijke belangen.

De provincie biedt daarom ook ruimte aan het (door)ontwikkelen van bedrijven in de tapijtindustrie. Het vorenstaande maakt het zoeken naar bedrijfslocaties buiten de gemeente in beginsel dan ook onwenselijk. De ontwikkeling van een bedrijventerrein aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Zevenhont is vanuit ruimtelijke oogpunt de meest logische keuze. Met de uitbreiding wordt de behoefte van VEBE ondervangen en krijgt het bedrijf voldoende toekomstperspectief.

Tot slot wordt opgemerkt dat het realiseren van het voornemen gepaard gaat met het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de visie, opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Gezien het vorenstaande is het gerechtvaardigd om af te wijken van de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

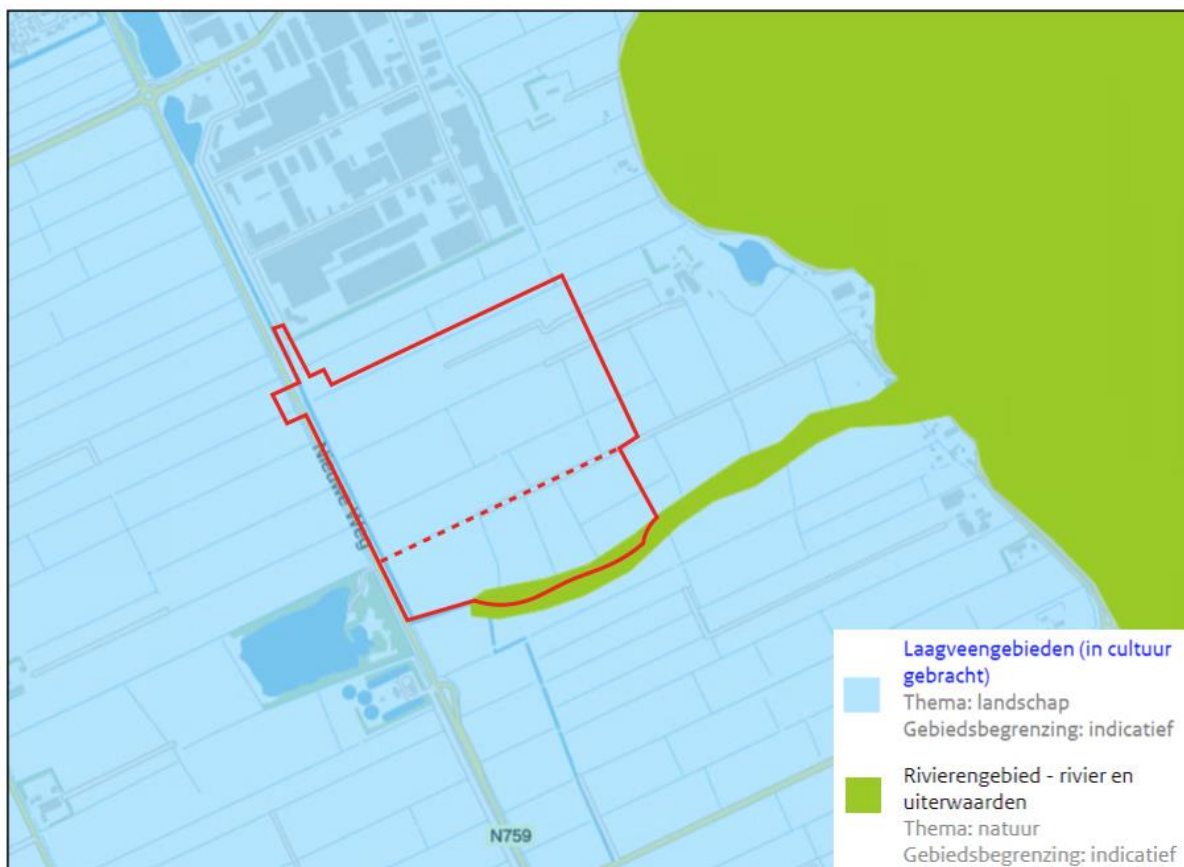
#### 4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

#### De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied (rode omlijnning) is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” overwegend aangeduid met de gebiedstype “Laagveengebieden (in cultuur gebracht)” en beperkt als “Rivierengebied – rivier en uiterwaarden”.



Afbeelding 4.3 Uitsnede natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

#### “Laagveengebieden”

De laagveengebieden zijn grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Het is een samengesteld landschap van rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos. Het landschap is ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de laagveenrestanden, dan dragen deze bij aan verhoging van het waterpeil om bodemdaling en verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend laagveen.

#### “Rivierengebied”

De rivier is een lineaire, continue structuur die als ruimtelijke eenheid fungeert. De oeverwallen langs met name de IJssel zijn de hogere gronden langs de rivier; ze bestaan uit zand en leemhoudend materiaal, dat door de rivier ooit is afgezet. Van nature zijn deze gronden de drager van rijke en hele afwisselende loofbossen (hardhoutooibos) met een weelderige struikenlaag. Het zandige materiaal van de oeverwallen verwaaide in de omgeving van de oeverwal hier en daar tot ‘rivierduinen’ en langs de Vecht tot duinen. De oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt. Fungeerden als uitvalsbasis bij het in cultuur brengen van de omgeving. Vanwege de hoge natuurlijke dynamiek is het winterbed lang het domein van natuurlijke processen gebleven.

De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen. Het is voornamelijk een cultuurlandschap, de natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden. Op een aantal plekken kan de natuurlijke overgang van de hoge oeverwal naar de dynamische uiterwaarden hersteld worden. In het winterbed kunnen alle - nu vaak losse en op zich zelf staande - water- en natuur projecten samenhangende, ruimtelijke continue structuren worden. De beleefbaarheid en zichtbaarheid van het water, de natuurlijke dynamiek in relatie tot de cultuurhistorie zijn daarbij een belangrijk uitgangspunt.

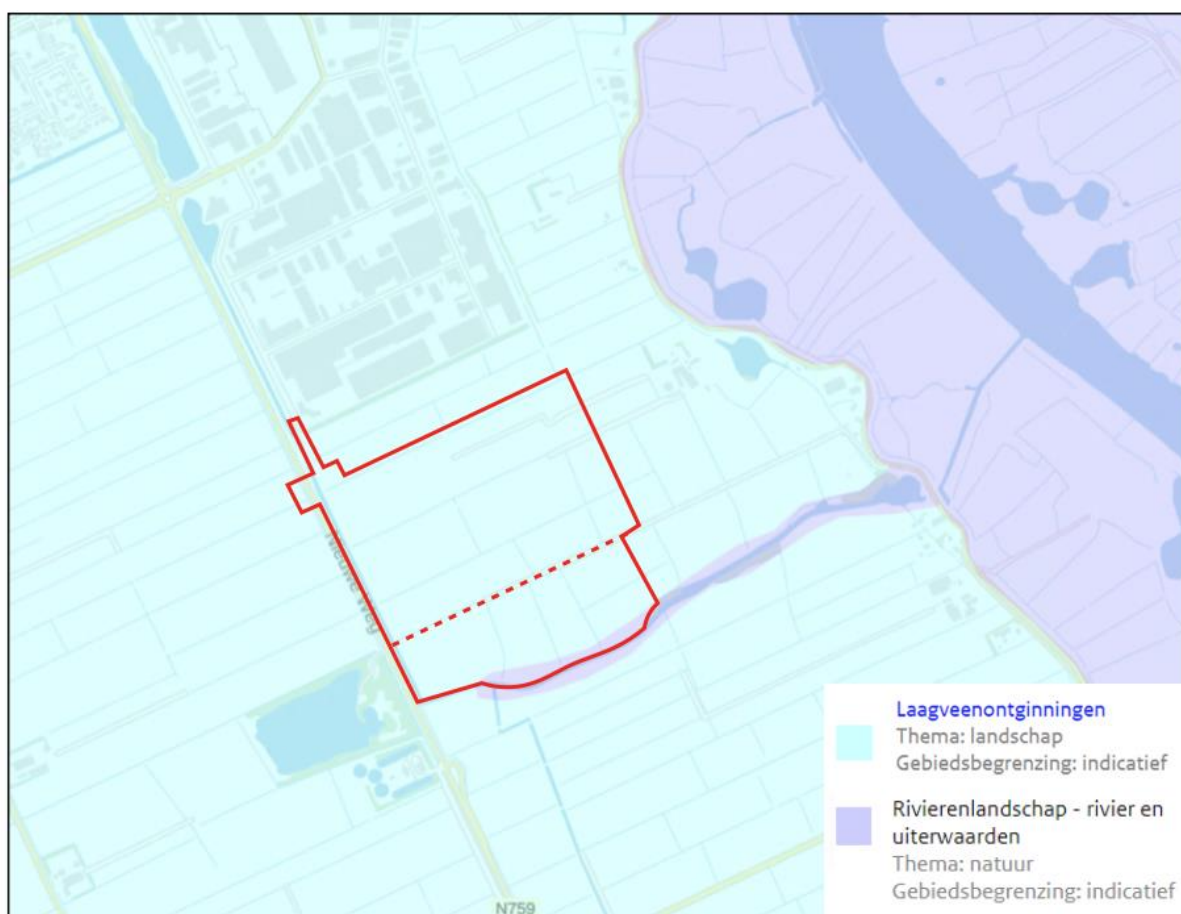
*Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'*

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. Het plangebied wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap en de omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met het bestaande landschap, flora en fauna (zie paragraaf 5.7).. Daarnaast wordt de Roebollige Kreek meer beleefbaar gemaakt door de aanleg van het fietspad. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie (rode omlijning) is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” overwegend aangeduid met de gebiedstype “Laagveenontginningen” en beperkt als “Rivierenlandschap”.



Afbeelding 4.4 Uitsnede laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

*“Laagveenontginningen”*

De laagveenontginningen is een open, laag en nat landschap, ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Deels door verving, deels door alleen ontwatering. Kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland. Boerderijen zijn gesitueerd langs vaarten en wegen. De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde.

De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering - eventueel in combinatie met andere functies - is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de openbare weg; achterkant aan het landschap) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/ werkmilieus. Als ontwikkelingen plaats vinden in de laagveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur.

#### *“Rivierengebied”*

Rivierenlandschap met wegdorpen op de oeverwallen, (handels)steden aan de rivier. Het betreft een dynamisch landschap; samenhang tussen rivier, uiterwaarden, dijken, wielen, oeverwallen, komgronden en natuurlijk reliëf/ rivierduinen. Veel functies: water, verdediging, vervoer, handel, schoonheid, natuur.

De ambitie is de contrasten tussen het dynamische natuurlijke winterbed, de kleinschalige oeverwallen met dorpen, boomgaarden en beplantingen en lage grote open komgronden met verspreide erven op duintjes te vergroten en meer beleefbaar te maken.

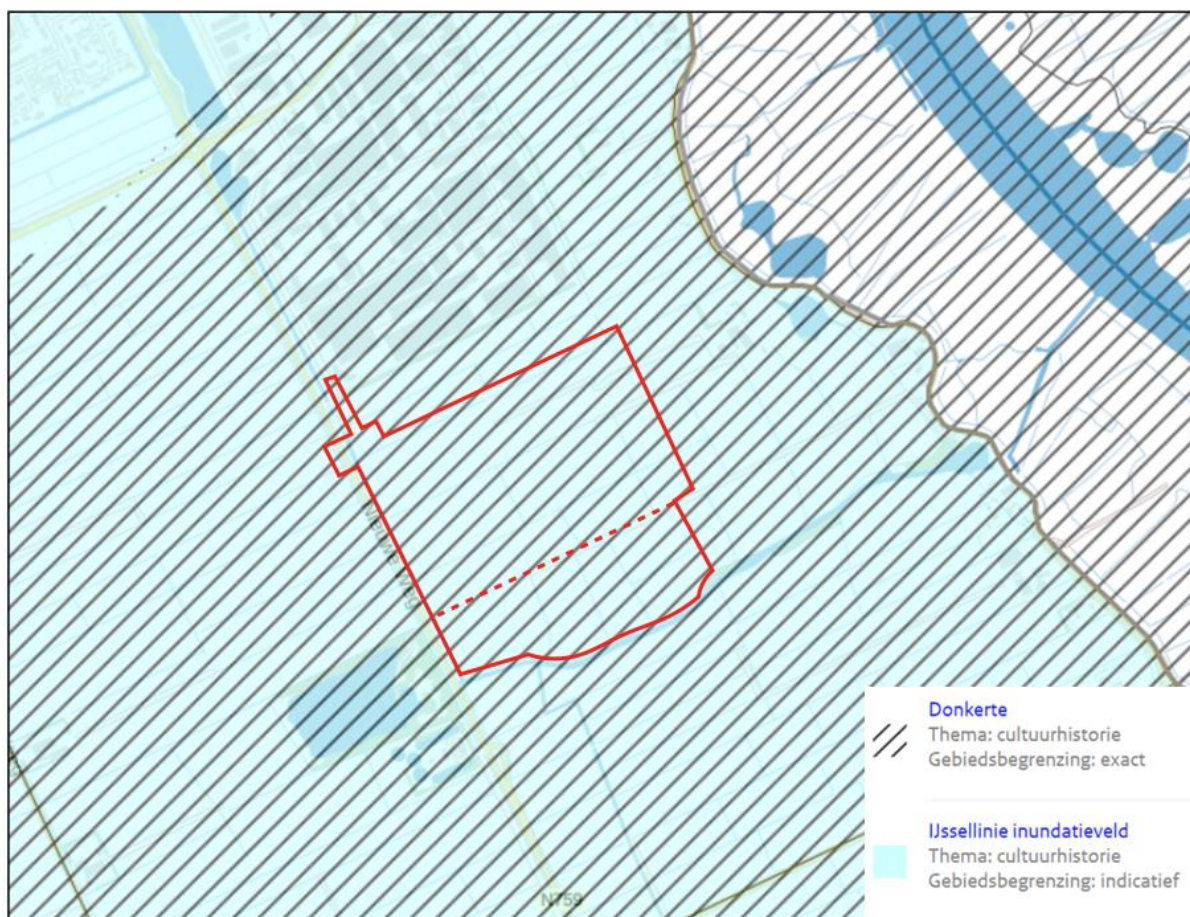
#### *Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”*

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 hebben Royal HaskoningDHV en Odin landschapsontwerpers bij het inrichten van Zevenhont Oost en Zuid rekening gehouden met het aanwezige landschap. De landschappelijke lijnen hebben de inpassing van de uitbreiding bepaald en de beplantingstypologie sluit aan bij de omgevingskenmerken. Daarnaast wordt de Roebollige Kreek meer beleefbaar gemaakt door de aanleg van het fietspad. Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de visie welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Wat betreft de huidige functie van het plangebied als weidevogelleefgebied wordt verwezen naar paragraaf 5.7.1.3. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de laag van het agrarische cultuurlandschap.

#### De ‘Laag van de beleving’

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De Laag van de beleving is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijker pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Het plangebied (rode omlijning) heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van de beleving’ de aanduidingen ‘donkerte’ en ‘IJssellinie inundatieveld’. Ten aanzien van de laatste aanduiding is in de omgevingsvisie geen gebiedsbeschrijving opgenomen.



Afbeelding 4.5 Uitsnede laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

### “Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

### Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

Ten aanzien van het aspect donkerte is het van belang om op te merken dat de volledige kern Genemuiden als zodanig is aangemerkt. In de omgeving van het plangebied is reeds sprake van verlichting door andere op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven. Daarnaast is het gebruik van verlichting inherent bij woon- en werkgebieden. Wel zal onnodige verlichting (lichtvervuiling) zoveel mogelijk worden voorkomen. Wat betreft de ligging in een inundatieveld wordt verwezen naar het aspect cultuurhistorie (subparagraaf 5.8.2.). Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van de beleving' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2012 & Economisch beleid

##### 4.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013' is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 april 2012.

De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger, op basis van de structuurvisie worden nog geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties. Deze zijn wel rechtstreeks bindend voor de burger.

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de structuurvisiekaart opgenomen.



Afbeelding 4.6 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

##### 4.3.1.2 Economisch beleid

Het ondernemerschap is sterk aanwezig in de gemeente Zwartewaterland. Dat wordt zichtbaar door de vele

grote ondernemingen - veelal familiebedrijven - in de gemeente. Zo is de gemeente een wereldspeler in de tapijtindustrie, zijn er in Zwartsluis en Hasselt toonaangevende scheepswerven, is de bouwsector sterk vertegenwoordigd en wordt er, vooral in Zwartsluis, voor de levensmiddelenindustrie geproduceerd.

Er zijn relatief veel familiebedrijven. De bedrijven kunnen beschikken over toegenegen en trouwe arbeidskrachten, die voor een groot deel uit de eigen gemeente afkomstig zijn.

Het bedrijfsleven wordt gezien als een belangrijke bondgenoot bij het streven naar het vitaal houden van de gemeente. Er zijn in Zwartewaterland veel arbeidsplaatsen. Het bedrijfsleven is vernieuwend en sociaal. De werkloosheid is relatief laag. Er is sprake van een inkomende pendel. Veel Zwartewaterlandse (familie)bedrijven toonden zich de afgelopen periode crisisbestendiger dan beursgenoteerde ondernemingen.

Werknemers voelen zich betrokken bij hun bedrijf en werken vaak lang bij dezelfde werkgever. Deze betrokkenheid is wederkerig. Zwartewaterlandse werkgevers zijn zuinig op hun personeel. Zij spannen zich in voor medewerkers die arbeidsongeschikt raken. Zij hebben oog voor inwoners die zich minder goed op de arbeidsmarkt kunnen redden.

Voor uitbreiding van het bedrijfsleven is eveneens voldoende ruimte. Daartoe beschikt de gemeente, zowel bij Hasselt als bij Genemuiden en Zwartsluis, over de nodige gronden. Er zijn ook voldoende mogelijkheden voor watergerelateerde bedrijvigheid. De gemeente wil zich, samen met maatschappelijke partners, inspannen om dit goed te vermarkten.

Het lokale bedrijfsleven wordt gezien als een belangrijke bondgenoot. Actieve samenwerking wordt gezocht. Samen met ondernemers worden de mogelijkheden om de lokale economie vitaal te houden benut. In overleg met ondernemerskringen worden mogelijkheden om het ondernemersklimaat te versterken onderzocht. De uitbreidingsbehoefte van aanwezige bedrijven wordt zo goed mogelijk gefaciliteerd. Nieuwe bedrijven zijn welkom. De gemeente biedt ruimte voor de combinatie van wonen en werken.

Een goede bereikbaarheid en infrastructuur zijn van groot belang. Dat geldt eveneens voor de doorstroming van het verkeer op de provinciale wegen en het openbaar vervoer. Verbetering van de bereikbaarheid is nodig.

Regionale samenwerking draagt bij aan de versterking van de economische structuur. Hiervan moet maximaal worden geprofitteerd. De gemeente investeert daarom in de strategische samenwerking met de provincie en binnen de regio Zwolle.

De gemeente zet in op:

- een sterke economie;
- een goed ondernemersklimaat;
- behoud en versterking van de werkgelegenheid, ook voor moeilijk bemiddelbare werkzoekenden;
- een goede infrastructuur en bereikbaarheid;
- het benutten van kansen op het gebied van vervoer over water en het bieden van havenfaciliteiten langs de vaarweg IJsselmeer – Meppel;
- het vermarkten van de mogelijkheden voor watergerelateerde bedrijvigheid;
- het faciliteren van de ontwikkelbehoefte van de bedrijven;
- het benutten van de mogelijkheden voor toerisme en recreatie; promotie;
- strategische samenwerking met de provincie en binnen de economische regio Zwolle.

#### *4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2012 & Economisch beleid*

VEBE (en CG) betreft een lokaal geworteld bedrijf dat gelieerd is aan Zwartewaterland en verwacht de komende jaren nog een gestage groei door te maken.

Aangegeven is dat de unieke bedrijvigheidsstructuur in Zwartewaterland met veel maakindustrie en hiervan afhankelijke sectoren typerend en bepalend zijn voor de sociaal – economische structuur van de gemeente. De gemeente vindt het daarom cruciaal dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor dergelijke bedrijven. De gemeente erkent daarbij dat aanleg van nieuwe bedrijventerreinen complex is, vanwege de landschappelijke en ecologische waarden, en stelt dat bij nieuwe bedrijventerreinen de SER-ladder doorlopen moet worden. Eerst moet worden bekeken in hoeverre er ruimte beschikbaar is (of door herstructurering kan worden

gemaakt) op de bestaande bedrijventerreinen. Ook moet worden onderzocht of bestaande ruimte intensiever kan worden benut.

Hier wordt in paragraaf 4.1 op ingegaan, zo wordt beschreven dat er in Genemuiden geen bedrijfspercelen geschikt of geschikt te maken zijn middels herstructurering om te voorzien in de behoefte van VEBE. Ook intensiever ruimtegebruik is niet aan de orde, immers is de beoogde omvang benodigd om te kunnen centraliseren. Gelet op het vorenstaande betreft het realiseren van een nieuw bedrijfsperceel binnen het plangebied de enige realistische optie. Het bedrijf krijgt door de nieuwe bedrijfslocatie een duurzaam toekomstperspectief, maar draagt ook bij aan het verbeteren van de milieusituatie en het vergroten van de verkeersveiligheid (minder 'interne' logistiek, minder verkeersbewegingen op bedrijventerreinen).

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de gemeentelijke structuurvisie.

### 4.3.2 Stadsrandvisie Genemuiden

#### 4.3.2.1 De Visie

Op 12 januari 2012 is de Stadsrandvisie Genemuiden door de raad vastgesteld. Ook hier vormden de bedrijventerreinenvisie uit 2010 (én dus de structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland' 2005-2020) als basis/uitgangspunt. In de stadsrandvisie is al aandacht voor de uitbreiding van Zevenhont en worden een aantal inrichtingsprincipes weergegeven.

De stadsrandvisie is geen blauwdruk, maar moet gezien worden als een inspirerend streefbeeld met een flexibel uitvoeringskader. De geschetste maatregelen, tijdlijnen en financieringsopties per project zijn een leidraad die richting geeft, maar niet dwingt. In de uitvoering moet er ruimte zijn om onvoorziene ontwikkelingen op te vangen en nieuwe kansen onmiddellijk te grijpen. In een open planproces moeten betrokken partijen de vrijheid krijgen om, binnen de gezamenlijke ambities, projecten naar eigen inzicht in te vullen. Deze visie beoogt daar ruimte voor te bieden.

De Stadsrandvisie een heldere schets over de economische en sociale kaders en het profiel van Genemuiden:

*"Minstens zo belangrijk voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn de economische en sociale kaders. Genemuiden is met ruim 10.000 inwoners veruit de grootste kern van de gemeente Zwartewaterland. Genemuiden heeft een relatief jonge bevolking en een grote natuurlijke aanwas. De stad kent een hechte geloofsgemeenschap met sterke sociale verbanden en een bloeiend verenigingsleven. Gezinnen zijn kinderrijk en jongeren willen graag in hun stad blijven wonen. Daarom is er van krimp voorlopig nog geen sprake en blijft er behoefte aan nieuwe woningen. Ook in economisch opzicht is Genemuiden een bloeiende stad. Met ruim 125 ha bedrijventerrein (groter dan het woongebied), een eigen industriehaven en ruim 5.000 arbeidsplaatsen is Genemuiden een belangrijk werkgelegenheidscentrum. De tapijtindustrie is de drijvende kracht. Maar ook andere bedrijven bieden werkgelegenheid, zoals aannemings-, installatie en schildersbedrijven, weg- en waterbouwbedrijven, machinefabrieken en expeditiebedrijven, ateliers voor woningstoffering, groothandels in vloerbedekking, een leverancier van vorkheftrucks, accountantskantoren en bankinstellingen. In het buitengebied is de riethandel naast de landbouw een belangrijke bedrijfstak. Genemuiden is een echte werkstad, de ondernemingslust zit de bewoners in het bloed. Dat zal in de toekomst niet veranderen en daar moet ook ruimte voor blijven. De Stadsrandvisie wil die ruimte bieden."*

In de Stadsrandvisie wordt ook als ambitie genoemd 'om een fietsverbinding te creëren tussen de dijk van Cellemuiden en de stad Genemuiden, voor zowel utilitair verkeer (bijvoorbeeld woon-werkverkeer tussen Hasselt en Genemuiden) als recreatief verkeer (fietsrondje Genemuiden). Dit is nu een ontbrekende schakel in het fietspadennetwerk.' Eén van de aangedragen varianten is een fietsverbinding langs de Roebollige Kreek.

#### 4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Stadsrandvisie Genemuiden

Voor het gebied Zevenhont Zuid is in de Stadsrandvisie geen concrete uitwerking gegeven, omdat op dat moment geen concrete ontwikkeling voor lag. In de Nota van Uitgangspunten voor Zevenhont Oost en Zuid is de voorwaarde opgenomen dat bij de verdere uitwerking een landschapsvisie en inpassingsplan wordt opgesteld, waarbij rekening dient te worden gehouden met kenmerken en gewenste ontwikkelingen van het polderlandschap zoals omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

Het vorenstaande is door Royal HaskoningDHV in samenwerking met Odin landschapsontwerpers vertaald in een landschappelijke analyse en inpassingsvisie. In de visie wordt het Mastenbroekerpolder (Nationaal Landschap) gerespecteerd en wordt ter plaatse van Zevenhont Zuid een stevig landschappelijk raamwerk om de bedrijfskavel aangelegd. Zo wordt aan de westzijde een transparant bomenscherm aangelegd en aan de zuidzijde de combinatie gezocht tussen inpassing van de bedrijfskavel en omzooming van de beoogde zonneweide. Er worden streekeigen soorten toegepast die voor een deel te linken zijn aan de tapijtindustrie. Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de volledige visie welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Met de robuuste landschappelijke inpassing wordt de impact op het landschap verzacht. Daarnaast wordt het plan in samenhang met de inpassing van Zevenhont Oost gezien, zodat er sprake is van een logisch en samenhangend geheel.

Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van het bedrijventerrein op een adequate wijze wordt ingepast in het aanwezige landschap, waarbij wordt opgemerkt dat in het plan rekening is gehouden met de aanleg van een fietspad langs de Roebollige Kreek.

#### **4.3.3 Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland**

##### *4.3.3.1 Algemeen*

Op 1 december 2016 heeft de raad van de gemeente Zwartewaterland de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland - Slim bekeken' vastgesteld. In deze welstandsnota worden negen deelgebieden onderscheiden, waarvan de ruimtelijke kwaliteit in grote mate overeenkomt. Dit ruimtelijk kwaliteitsniveau vormt het uitgangspunt voor het welstandsbeleid. Het plangebied gaat onderdeel uitmaken van het deelgebied 'Industrieterreinen'.

##### *4.3.3.2 Deelgebied 'Industrieterreinen'*

Voor dit deelgebied geldt het welstandsniveau '2'. Dit betreft een regulier welstandsniveau. Hier geldt niveau 2, omdat er sprake is van een gestructureerde stedenbouwkundige opzet met gangbare architectonische basiskwaliteiten. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren c.q. veranderen van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om de mogelijkheid open te laten om de aanwezige architectonische kwaliteit te verbeteren, bijvoorbeeld in het kader van revitalisering van industrieterreinen.

##### *4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland*

Voorliggend bestemmingsplan gaat vergezeld van een beeldkwaliteitsplan, om recht te doen aan deze bijzondere zichtlocatie. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het bestemmingsplan als aanvulling op de geldende welstandsnota. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal het ontwerp worden getoetst aan de criteria gesteld in het beeldkwaliteitsplan.

#### **4.3.4 Beleidsregel hoger bouwen met hogere kwaliteit**

##### *4.3.4.1 Algemeen*

In 2016 is door de gemeenteraad de 'Leidraad Hoger Bouwen met hogere kwaliteit' vastgesteld welke moet worden toegepast wanneer er, in afwijking van het bestemmingsplan, hoger dan de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte wordt gebouwd. In 2016 is door de gemeenteraad de 'Leidraad Hoger Bouwen met hogere kwaliteit' vastgesteld welke moet worden toegepast wanneer er, in afwijking van het bestemmingsplan, hoger dan de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte wordt gebouwd. Ten behoeve van de uitbreidingen Zevenhont-Oost en Zevenhont-Zuid is in de Nota van Uitgangspunten bepaald niet hoger te bouwen dan 16 meter, doch deze leidraad voor wat betreft vorm, kleur, materiaal en landschappelijke inpassing toe te passen.

#### 4.3.4.2 Richtlijnen bij beoordeling

Het doel van de richtlijnen is: een zo onopvallend mogelijk volume realiseren.

##### Vorm

- De hoofdvorm van het bouwwerk dient uit eenvoudige rechthoekige volumes te bestaan. Bij voorkeur één volume.
- Details worden geminimaliseerd en weggewerkt in het hoofdvolume.
- Installatietechniek wordt opgenomen in het volume en is niet apart zichtbaar.

##### Kleur

- De kleurstelling van het bouwwerk is éénkleurig wit of lichtgrijs, voor zover het zich boven de 16 meter grens bevindt.
- RAL kleuren 7035, 7047, 9018, 9016 en 9003 gelden als kader.

##### Materiaal

- Gevelmateriaal is vlak en onderhoudsarm of onderhoudsvrij.
- Gevelmateriaal is bestand tegen veroudering.
- Gevelmateriaal heeft een neutraal oppervlak: geen bijzondere zichtbare patronen, reflecties of bevestigingstechnieken.

##### Landschappelijke inpassing

- Per situatie nader onderzoeken.
- Beplantingsstrook van tenminste 5 meter breed.
- Toepassen van ter plaatse landschapseigen bomen en struikgewas.
- Lagere gebouwdelen ter plaatse van de groenstroken donkergroen uitvoeren.

##### Uitzonderingsregel

Plannen die een buitengewone oplossing aandragen, waarbij sprake kan zijn van hoge kwaliteit, maar die niet passen in het bovenstaande, worden altijd besproken met de welstandscommissie voordat een beslissing wordt genomen.

#### 4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsregel hoger bouwen met hogere kwaliteit

Ten behoeve van de uitbreiding Zevenhont-Zuid wordt ervoor gekozen niet hoger te bouwen dan 16 meter. De genoemde criteria zijn dan ook niet van toepassing op voorliggend plan. Bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met vorm, kleur, materiaal en landschappelijke inpassing, zodat een en ander op adequate wijze wordt ingepast in de omgeving en het landschap.

#### 4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten en ambities, zoals verwoord in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

De zonneweide is reeds vergund en wordt daarom niet nader onderbouwd in voorliggend hoofdstuk. Opgemerkt wordt de zonneweide wel is beschouwd in het kader van de plan MER.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaaï niet van belang, aangezien er geen geluidsgevoelig object of spoorweg mogelijk wordt gemaakt. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Daarnaast voorziet het plan in aanleggen van nieuw weginfrastructuur, waardoor de geluidsbelasting van toekomstig verkeer op bestaande woningen in beeld gebracht moet worden.

Hierna wordt op de aspecten industrie- en wegverkeerslawaaï nader ingegaan.

##### Industrielawaai

Cauberg-Huygen heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd in het kader van de MER (bijlage 1). Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Zevenhont, en dus ook Zevenhont Zuid, op het gebied van geluid inpasbaar is en niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.11 en de uitgevoerde MER.

##### Wegverkeerslawaaï

Cauberg-Huygen heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Maar het bestemmingsplan voorziet wel in de aanleg van nieuwe verkeerswegen alsmede de aanpassing van een bestaande weg vanwege de aanleg van een rotonde.

De regels uit de Wet geluidhinder zijn slechts van toepassing in geval geluidgevoelige bestemmingen gelegen zijn in de geluidzones van nieuwe en bestaande wegen. De breedte van de geluidzones bedraagt 200 meter en 250 meter voor respectievelijk de nieuwe wegen en de bestaande N759.

Binnen deze geluidzones zijn geen nieuwe en bestaande geluidgevoelige bestemmingen gelegen. Gelet hierop is toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Vanwege het feit dat bestaande geluidgevoelige bestemmingen op meer dan 300 meter uit de randen van de nieuwe en bestaande wegen binnen het plangebied zijn gelegen, speelt geluid van verkeerswegen op bestaande woningen derhalve geen rol van betekenis bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

### 5.2.2 Situatie plangebied

#### Verkennd bodemonderzoek

Sigma Bouw & Milieu heeft ter plaatse van de uitbreidingslocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij tevens PFAS-analyses zijn uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 6 bevat onder andere een verhoogd gehalte barium en zink ten opzichte van de interventiewaarde, het grondwater ter plaatse van peilbuis 20 bevat onder andere een verhoogd gehalte koper ten opzichte van de tussenwaarde/bodemindex-waarde ( $>0.5$ ), aanvullend onderzoek in de vorm van een herbemonstering en heranalyse van het grondwater wordt in deze gevallen aanbevolen.

Voor het overige bevat de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De overige licht verhoogd gemeten chemische verontreinigingen in de grond en het grondwater overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde ( $>0.5$ ) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

#### Aanvullend bodemonderzoek (herbemonstering)

Hierna zijn de conclusies uit het aanvullend onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

Het in eerste instantie, in het kader van het verkennend milieukundig bodemonderzoek, matig verhoogd gemeten gehalte koper in het grondwater ter plaatse van peilbuis 20 is na herbemonstering en heranalyse niet opnieuw in een vergelijkbaar gehalte bevestigd.

De tijdens het verkennend bodemonderzoek sterk en matig verhoogd gemeten gehalten barium en zink (zware metalen) respectievelijk koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 6 en 20 zijn naar verwachting veroorzaakt door een onvoldoende hersteld evenwicht tussen grond en grondwater ten tijde van de eerste bemonstering, het zogenaamde plaatsingseffect.

De na herbemonstering gemeten gehalten barium, zink en koper in het grondwater ter plaatse peilbuis 6 respectievelijk peilbuis 20 geven naar mening van het onderzoeksbureau geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

### 5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en (zeer) fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>2,5</sub>/PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Cauberg-Huygen heeft in voorliggend geval een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in het kader van de MER (bijlage 1). Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Zevenhont, en dus ook Zevenhont Zuid, op het gebied van luchtkwaliteit inpasbaar is en niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekende mate. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.11 en de uitgevoerde MER.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Cauberg-Huygen heeft in voorliggend geval een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek volgt dat:

- Nabij het plangebied vervoer plaatsvindt van gevaarlijke stoffen (alleen LPG en propaan (stofgroep GF3)). Deze route betreft geen doorgaand route. Uit de vuistregels van de Handleiding risicoanalyse transport blijkt dat het niet nodig is om het PR en GR met het voorgeschreven rekenprogramma RMBII te berekenen, omdat er geen PR 10-5 of 10-6 -contour aanwezig is. De oriënterende waarde van het GR en 10% van die waarde worden niet overschreden.
- In en nabij het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over het vaarwater.
- In en nabij het plangebied geen buisleidingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).
- De projectie van de tapijtfabriek (en de zonneweide) geen effecten heeft op de externe veiligheid in de omgeving van het plangebied.

Wat betreft overstromingsrisico wordt verwezen naar paragraaf 6.2.2 van deze toelichting.

Veiligheidsregio IJsselland heeft geadviseerd om bij de realisatie van het plan de volgende maatregelen toe (te) laten passen.

- gebruik drukbestendige gevels (vooral beperken van het glasoppervlak) tot 190 meter van de N759;
- gebruik brandwerende materialen voor de gevels tot en met de 2e ring;
- bij de indeling van de tapijtfabriek ruimtes met een kantoorfunctie of kantine op een zo groot mogelijke afstand van de N759 te realiseren;
- (Nood)uitgangen en vluchtroute van de tapijtfabriek van de N759 af richten tot en met de 2e ring;
- pas risicocommunicatie toe om risicobewustzijn van de aanwezigen in het plangebied te vergroten en ze handelsperspectieven te geven bij een aanstaande BLEVE en overstromingen. Er is een concept landelijke handreiking handelingsperspectief gevaarlijke stoffen;

### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

#### 5.5.1.1 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Hierna zijn de richtafstanden voor beide gebieden opgenomen. In dit geval wordt voor wat betreft de omgeving een rustige woonwijk nagestreefd en hierdoor derhalve de daarbij behorende richtafstanden aangehouden.

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

## 5.5.2 Situatie plangebied

### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

### 5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzoneringen’ valt VEBE onder ‘Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken’. Een dergelijk bedrijf wordt aangemerkt als 4.1 inrichting met een grootste richtafstand van 200 meter.

Cauberg-Huygen heeft in voorliggend geval een onderzoek milieuzonering uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek volgt dat binnen de afstand van 200 meter uit de grens van bestemming voor VEBE geen milieugevoelige bestemmingen aanwezig en geprojecteerd zijn. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Nu de richtafstanden in acht worden genomen, is in beginsel sprake van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe milieugevoelige objecten voorzien. Van enige vorm van hinder van de in de omgeving aanwezige functies is dan ook geen sprake.

### 5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

#### *Veehouderijen*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

#### *Activiteitenbesluit*

In het Activiteitenbesluit staan milieuregels, vooral voor bedrijven. Alle bedrijven in Nederland vallen onder het Activiteitenbesluit, behalve als ze geen 'inrichting' zijn. Veel van de voorschriften van het Activiteitenbesluit zijn verder uitgewerkt in de Activiteitenregeling.

In het Activiteitenbesluit staan regels per soort milieubelastende activiteit (bijvoorbeeld metaalbewerking) en per soort milieubelasting (bijvoorbeeld geluid). Soms is het mogelijk om met 'maatwerkvoorschriften' af te wijken van de regels van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit kent verschillende regels voor verschillende typen inrichting. Het Activiteitenbesluit maakt een onderscheid tussen inrichting type A, B en C.

Een bedrijf dat onder het Activiteitenbesluit valt moet soms een melding doen als het begint of verandert.

### 5.6.2 Situatie plangebied

#### Uitwaartse werking

Cauberg-Huygen heeft in voorliggend geval een geuronderzoek uitgevoerd in het kader van de MER (bijlage 1). Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Zevenhont, en dus ook Zevenhont Zuid, op het gebied van geur inpasbaar is en niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.11 en de uitgevoerde MER.

### Inwaartse werking

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal grondgebonden veehouderijen. Bedrijfsgebouwen kunnen in sommige gevallen worden aangemerkt als geurige objecten.

Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf is gevestigd aan de Cellemuiden 21/23. Het betreft een grondgebonden bedrijf waarvoor, uitgaand dat het plangebied binnen de bebouwde kom is gelegen, een afstand van 100 meter moet worden aangehouden. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de bedrijfsbestemming meer dan 200 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand en is derhalve een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bebouwing te verwachten. Daarnaast wordt opgemerkt dat omliggende veehouderijen als gevolg van de ontwikkeling, gezien de ruime onderlinge afstand, niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Tot slot wordt opgemerkt dat in de nabijheid een RWZI is gelegen. Voor deze inrichting dient minimaal 100 meter te worden aangehouden. De nieuwe bedrijfsbebouwing is op voldoende afstand gelegen (>200 meter).

### **5.6.3 Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## **5.7 Ecologie**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### **5.7.1 Gebiedsbescherming**

#### *5.7.1.1 Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Zwartewater en Vecht' is gelegen op circa 300 meter afstand. Daarnaast zijn op grotere afstand een drietal andere Natura 2000-gebieden gelegen.

In verband met het voornemen is onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) noodzakelijk naar de effecten op de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied, waardoor deze significante gevolgen kan hebben waarvoor het gebied is aangewezen. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek is gebleken dat de verstoringsfactoren geluid en stikstofdepositie mogelijk relevant zijn.

Ter bepaling van de geluideffecten is het etmaalgemiddelde geluidniveau (LAeq,24h) vanwege de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein berekend op de grens van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Uit de rekenresultaten blijkt dat het etmaalgemiddelde geluidniveau (LAeq,24h) vanwege het plangebied lager is dan 42 dB(A). Nu het etmaalgemiddelde geluidniveau (LAeq,24h) ruim lager is dan de grenswaarde van 47 dB(A) zijn negatieve effecten van geluid niet te verwachten.

Ter bepaling van de stikstofdepositie is een berekening gemaakt in Aeries Calculator. Significante gevolgen zijn uit te sluiten ingeval (geheel of gedeeltelijk) gesaldeerd wordt met het huidige gebruik van agrarische gronden, vergund gebruik van de bestaande productielocatie van Vebe alsmede met vergund gebruik van een agrarische inrichting met handhaving van het agrarisch gebruik in afgeslankte en aangepast vorm.

In aanvulling op de gebruiksfase is tevens een AERIUS-berekening gemaakt ten aanzien van de aanlegfase. Hieruit blijkt dat op geen enkele hexagoon sprake is van een relevante toename, rekeninghoudend met de saldering zoals hiervoor reeds beschreven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 11 bij deze toelichting.

#### 5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN is gelegen op 300 meter afstand, samenvallend met de begrenzing van Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Zwartewater en Vecht'.

Gezien de afstand van het plangebied tot aan het gebied en het feit dat van areaalvermindering geen sprake is, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Een ontheffing in het kader van het NNN is niet noodzakelijk.

#### 5.7.1.3 *Weidevogelleefgebieden*

Door de provincie Overijssel zijn weidevogelleefgebieden aangewezen. Deze leefgebieden zijn gekozen op basis van het voorkomen van bepaalde weidevogelsoorten en de kansrijkheid voor beheer. De omgeving Genemuiden en Hasselt kenmerkt zich door uitgestrekte weilanden die van grote betekenis zijn voor weidevogels. De provincie heeft dit gebied, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, aangewezen als leefgebied 'open grasland met weidevogelbeheer kritische soorten'.

Door het plan Zevenhont Zuid zal sprake zijn van kwantitatief verlies van weidevogelleefgebied. Het provinciaal beleid stelt dat bij gebiedsontwikkelingen waarbij weidevogelleefgebied wordt aangetast dit gecompenseerd moet worden. Compensatie moet volgens het provinciale beleid plaatsvinden door kwaliteitsverbetering van al bestaande (weide)gebieden, omdat het niet mogelijk is in Nederland een vergelijkbaar gebied met dezelfde oppervlakte te vinden voor compensatie.

In bijlage 15 is de compensatieopgave inzichtelijk gemaakt. VEBE werkt samen met betrokken overheden aan invulling van deze compensatie en zorgt dat daar tijdig invulling aan wordt gegeven. Over dit weidevogelbeheer zijn –via een externe uitvoerder - langjarige afspraken gemaakt, waarbij de uitvoering van de maatregelen wordt gefinancierd door VEBE.

### 5.7.2 **Soortenbescherming**

#### 5.7.2.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

#### 5.7.2.2 *Onderzoeksresultaten*

##### Quickscan soortenbescherming

RHDHV heeft in voorliggend geval in 2019 een quickscan soortbescherming uitgevoerd voor de hele omgeving van bedrijventerrein Zevenhont (ten zuiden, oosten en westen). Hierna is de conclusie uit de quickscan opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 12 bij deze toelichting.

Voor de ontwikkeling van Zevenhont Zuid gaan geen gebouwen of bomen verloren, wel worden watergangen gedempt en gaat er agrarisch grasland verloren. De watergangen in het plangebied zijn beoordeeld als geschikt leefgebied voor de beschermde soorten grote modderkruiper, kwabaal en gestreepte waterroofterver. Bij uitbreiding naar het zuiden toe wordt nader onderzoek naar mogelijke effecten op grondgebonden zoogdieren

(otter) noodzakelijk geacht. Otter heeft mogelijk vaste voortplantings- of rustplaatsen nabij de Roebolligekreek. Overige beschermde soorten worden voor deelgebied Zevenhont Zuid niet verwacht, afgezien van soorten welke in Overijssel zijn vrijgesteld van de verbodsbepalingen van artikel 3.10 van de Wnb, zoals gewone pad en veldmuis, en zijn algemene vogelsoorten broedend te verwachten, waarvan de nesten tijdens het broedseizoen zijn beschermd.

#### Nader ecologisch onderzoek

Ecogroen heeft in voorliggend geval het nader ecologisch onderzoek uitgevoerd voor deelgebieden Zevenhont Zuid en Oost. Voorafgaand aan het onderzoek is de onderzoeksopgave aangescherpt, in het licht van wijzigingen in de vrijstellingslijst van provincie Overijssel (ook egel en kleine marterachtigen zijn beschermd per november 2019) en wijzigingen in de lijst van soorten met jaarrond beschermde nesten van vogels in Overijssel. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 13 bij deze toelichting.

Voor Zevenhont Zuid zijn de onderzoeken naar vissen en ongewervelden, otter en broedgevallen van buizerd en weidevogels van belang. Hieronder zijn de uitkomsten kort samengevat.

#### Otter

Uit onderzoek langs de Roebollige kreek zijn geen sporen of vaste rust- of voortplantingsplaatsen van otter aangetroffen. Daarnaast is - zoals aanbevolen in de quickscan - de faunapassage onder de N759 beoordeeld op geschiktheid voor otter en zijn aanbevelingen gedaan voor verbetering. De ontwikkeling van Zevenhont Zuid heeft echter geen relatie met deze faunapassage, ook heeft het plan geen effect op de Roebolligekreek als potentiële verbindingszone voor otter.

#### Jaarrond beschermde nesten

In de omgeving van Zevenhont Zuid zijn twee broedlocaties van buizerd vastgesteld: één ten zuidoosten, langs de Roebolligekreek en één ten zuidwesten, nabij het RWZI terrein. Deze bevinden zich op ruime afstand (>200 meter) van Zevenhont Zuid, waardoor er geen sprake is van verstoring en er evenmin sprake is van verlies van essentieel foerageergebied voor deze jaarrond beschermde nesten.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele vogelsoorten bekend waarvan de nesten in bepaalde gevallen jaarrond beschermd zijn, zogenaamde categorie 5 soorten. Dit betreft de weidevogels grutto, tureluur en wulp. Alle drie de soorten zijn in tijdens de inventarisatierondes in 2020 in of nabij plangebied Zevenhont Zuid aangetroffen. De nesten van deze soorten zijn jaarrond beschermd wanneer er onvoldoende uitwijkmogelijkheid beschikbaar is, wat moet blijken uit een omgevingscheck. In 2021 is deze omgevingscheck uitgevoerd in de vorm van een weidevogelkartering volgens de richtlijnen van Sovon, waarbij territoria van grutto, tureluur en wulp zijn vastgesteld. Dit onderzoek en de uitkomsten zijn weergegeven in bijlage 14 bij deze toelichting. In 2021 is binnen de invloedsfeer van Zevenhont Zuid één territorium van grutto vastgesteld. In 2017 is in hetzelfde gebied (en de rest van de IJsseldelta) een weidevogelinventarisatie uitgevoerd, waarbij in dit gebied drie territoria van grutto zijn vastgesteld (Heinen & Schermerhorn, 2017). In geen van beide onderzoeken zijn in dit gebied territoria van tureluur en wulp aangetroffen. Variatie in het aantal broedparen tussen de jaren is een normaal verschijnsel. Het gebied ten zuiden van de Roebolligekreek bevat een hoge dichtheid aan weidevogels. Het onderzoek toont aan dat er sprake is van uitwijkmogelijkheid voor grutto, wat maakt dat de aangetroffen nestplaats(en) van grutto niet jaarrond beschermd zijn. Om met zekerheid te kunnen stellen dat er sprake is van uitwijkmogelijkheid worden er afspraken gemaakt over verbetering van het weidevogelgebied ten zuiden van de Roebolligekreek. Als gevolg van de ontwikkeling van Zevenhont Zuid is er geen sprake van negatieve effecten op nesten van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten.

#### Vissen en ongewervelden

Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling van Zevenhont Zuid effect heeft op de grote modderkruiper: De aanwezigheid van de soort is vastgesteld op basis van eDNA analyse. Als gevolg van de plannen gaat leefgebied van grote modderkruiper verloren. De watergangen zijn beoordeeld op hun geschiktheid als zomer/voortplantingshabitat en overwinteringshabitat voor grote modderkruiper. Voor deze soort is een ontheffing soortbescherming nodig en deze is in aanvraag. De voorschriften uit de ontheffing worden vertaald in een ecologisch werkprotocol, welke vervolgens (tijdig) uitgevoerd dient te worden.

Onderzoek naar overige beschermde vissen en ongewervelden is uitgevoerd middels schepnetonderzoek, hierbij zijn geen overige beschermde soorten (zoals kwabaal, gestreepte waterroofkever of platte schijfhoren) vastgesteld.

Tot slot wordt opgemerkt dat te allen tijde de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming geldt.

### 5.7.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mits de noodzakelijke vervolgstappen (o.a. ontheffing/maatregelen grote modderkruiper) worden genomen.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 Beoordeling

De locatie is getoetst aan de Archeologische Waarderingskaart Zwartewaterland. Het volledige plangebied valt binnen het 10%-gebied. In een 10% gebied zijn de verwachtingen onbekend en geldt er geen onderzoeksplicht in het kader van archeologie.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

#### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn geen monumenten, karakteristieke bouwwerken of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.9 Niet-gesprongen explosieven

### 5.9.1 Beoordeling

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn betrokken in een vooronderzoek naar niet gesprongen explosieven. Het is gebleven bij een vooronderzoek, waardoor verwacht mag worden dat er geen niet gesprongen explosieven te verwachten zijn.

### 5.9.2 Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

## 5.10 Besluit milieueffectrapportage

### 5.10.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen, voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### 5.11.2 Situatie plangebied

In het kader van de plannen Zevenhont-Oost en Zuid is gekozen voor een m.e.r. met het karakter van een gecombineerde plan/projectm.e.r (bijlage 1). De Commissie m.e.r. heeft in het advies op de NRD in algemeen geadviseerd om de begrenzing van het plangebied nader te onderbouwen en in het bijzonder een onderbouwing van de ruimte tussen het bestaande bedrijventerrein Zevenhont en de uitbreiding Zevenhont-Zuid. Naar aanleiding daarvan is geconstateerd dat de invulling van het tussengebied als groene/agrarische zone niet logisch is en geen toekomstperspectief heeft, immers zal het plangebied nagenoeg volledig omgeven zijn door bedrijventerrein. Het vorenstaande heeft uiteindelijk erin geresulteerd in het betrekken van dit gebied (Zevenhont-Midden genaamd) bij de aanvulling op de MER (bijlage 2).

In onderstaand tabel worden de bevindingen van het MER samengevat voor de alternatieven, waarbij wordt opgemerkt dat de varianten de verschillende inrichtingsvarianten voor Zevenhont Oost betreffen. De alternatieven zijn voor het vaststellen van de effecten vergeleken met de referentiesituatie waarin de autonome ontwikkelingen zijn meegenomen.

| Onderwerp                               | Criterium                                                       | Var 1 + A | Var 2 + A | Var 2 + A | Var 1 + A + mid | Var 1 + A + mid | Var 1 + A + mid |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Verkeer                                 | Verkeersaantrekkende werking                                    | -         | -         | -         | -               | -               | -               |
|                                         | Bereikbaarheid                                                  | -         | -         | -         | -               | -               | -               |
|                                         | Verkeersveiligheid                                              | -         | -         | -         | -               | -               | -               |
| Geluid                                  | Industrielawaai                                                 | -         | -         | -         | -               | -               | -               |
|                                         | Verkeerslawaai                                                  | -         | -         | -         | -               | -               | -               |
|                                         | Cumulatie                                                       | -         | -         | -         | -               | -               | -               |
| Luchtkwaliteit                          | Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )                              | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |
|                                         | Zeer fijn- en fijnstof (PM <sub>2,5</sub> en PM <sub>10</sub> ) | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |
| Externe Veiligheid                      | Externe Veiligheid                                              | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |
| Geur                                    | Geurconcentratie                                                | +         | +         | +         | +               | +               | +               |
| Gezondheid                              | Cumulatief geluid                                               | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |
|                                         | Luchtverontreiniging                                            | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |
|                                         | Geur                                                            | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |
|                                         | Externe Veiligheid                                              | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |
| Natuur                                  | Soorten                                                         | -         | -         | -         | -               | -               | -               |
|                                         | Natura 2000-gebieden                                            | -         | -         | -         | -               | -               | -               |
| Bodem en water                          | Bodem                                                           | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |
|                                         | Waterkwaliteit                                                  | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |
|                                         | Waterkwantiteit                                                 | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |
| Landschap, cultuurhistorie, archeologie | Landschappelijke waarden                                        | -         | -         | -         | -               | -               | -               |
|                                         | Cultuurhistorische waarden                                      | -         | -         | -         | -               | -               | -               |
|                                         | Archeologische waarden                                          | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |
| Duurzaamheid                            | Duurzaamheid                                                    | 0         | 0         | 0         | 0               | 0               | 0               |

Op basis van bovenstaand tabel wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Zevenhont tot positieve effecten leidt voor wat betreft het aspect geur. Op bepaalde criteria, te weten verkeer, geluid, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie treden (mogelijk) licht negatieve effecten op. Geen van deze negatieve effecten maakt echter dat de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein Zevenhont geen doorgang kan vinden. Voor de volledige MER wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting evenals de aanvulling daarop in bijlage 2.

### 5.11.3 Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van Zevenhont Zuid.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Waterparagraaf

#### 6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO)

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

## 6.2 Watertoets

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Watertoetsproces

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft SWECO het aspect waterhuishouding nader bekeken. Hierna is de waterparagraaf opgenomen. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar bijlage 16 bij deze toelichting, waarbij wordt opgemerkt dat is uitgegaan van een volledige invulling van de bedrijfskavel.

#### Invloed op waterhuishouding

De ontwikkeling van nieuwe gebouwen en verhardingen zorgen voor een toekomstig netto verhard oppervlak van circa 189.160 m<sup>2</sup>. De toename in verhard oppervlak leidt tot een bergingsopgave van 15.133 m<sup>3</sup>. De berging wordt gerealiseerd in nieuw aan te leggen bergingsvijvers en watergangen en op het terrein van het zonnepark.

Voor het realiseren van de berging worden enkele stuwten aangebracht die voorzien zijn van een geknepen afvoer. In verband met de aanwezigheid van de grote modderkruiper dienen stuwten vispasseerbaar te zijn.

Door de ontwikkeling van het plangebied gaat een wateroppervlak (zowel primaire-, secundaire- en tertiaire watergangen) verloren van ca. 12.260 m<sup>2</sup> op waterlijn. Totaal komt er ca. 20.730 m<sup>2</sup> water terug bij een waterpeil van NAP -1,0 m.

#### Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

In de toekomstige situatie zal het regenwater vertraagd afvoeren volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Daarbij gaat, waar mogelijk, de voorkeur uit naar bovengrondse afvoer. De bergingsvoorzieningen zorgen voor een vertraagde afvoer van water naar het omliggende oppervlaktewater.

Afvalwater vanuit de gebouwen zal via een eigen pompput lozen op het rioleringsstelsel in De Blokmat. Het water- en rioleringsstelsel zal in een uit te werken ontwerp nader gedetailleerd worden.

#### Wateroverlast

Wateroverlast wordt voorkomen door de inrichting van het plangebied af te stemmen op de (geo)hydrologische situatie binnen het plangebied. Op basis van de ingewonnen informatie ligt de GHG rond NAP -0,60 m. Om te voldoen aan de ontwateringseis dient de bebouwing minimaal op NAP +0,40 m aangelegd te worden.

Om aan te sluiten op het bestaand industrieterrein is het advies om een minimum wegpeil aan te houden van NAP+0,50 m.

Om wateroverlast te voorkomen dient de buitenruimte zo ingericht te worden dat water altijd naar het omliggend gebied kan afstromen.

### Beheer en onderhoud

De westelijke vijver en watergang wordt varend onderhouden. Hiervoor is een maaibootinlaatplaats voorzien op het terrein van VEBE. De locatie van de maaibootinlaatplaats is afgestemd met het waterschap. Het terrein is voor onderhoud van de watergang toegankelijk na aanmelding bij de poort. Op werkdagen is de toegang 24 uur per dag bemand.

De overige watergangen kunnen rijdend worden onderhouden.

### Beschermingszone

Aan de noord-, west- en de zuidkant liggen primaire watergangen met een beschermingszone. Werkzaamheden binnen deze zone zijn vergunning- of meldingsplichtig. Het plaatsen van bomen binnen deze zone dient afgestemd te worden met waterschap en gemeente. De primaire watergang aan de noordzijde langs het plangebied komt te vervallen en wordt omgelegd langs de oostzijde.

### Overstromingsrisico

Het plangebied bevindt zich in Dijkkring 10, Mastenbroek.

Op basis van de risicokaart komt onderstaand kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1.000 jaar). Voor het plangebied is bij overstromingen met een kleine kans sprake van een maximale waterdiepte van 2,0 tot 5,0 meter.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijktrajecten is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en).

Voor onderhavige ontwikkeling kan worden gedacht aan navolgende voorzieningen/maatregelen:

- Voldoende sheltercapaciteit in de buurt;
- Voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- Aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- Zowel te voet als per fiets of auto kan het gebied daarmee snel verlaten worden; zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- Opstellen van evacuatieplan.

De veiligheidsregio IJsselland heeft in haar vooroverlegreactie het volgende advies gegeven als aanvullende maatregel met betrekking tot het overstromingsrisico:

- Richt de tapijtfabriek zodanig in, zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten op de begane grond).

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming.
- Omgevingsvergunningstelsel

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 11)*

In dit artikel zijn nadere bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeren, laden en lossen.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

#### ***“Agrarisch” (Artikel 3)***

##### Verantwoording

Het terrein, gelegen tussen het bedrijfsperceel en het landschappelijk raamwerk, evenals de zonneweide zijn bestemd tot ‘Agrarisch’. Deze gronden zullen met name in gebruik zijn als grasland, maar ook als tijdelijk gronddepot en zonneweide.

### Beschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast zijn ter plaatse van de betreffende aanduidingen een tijdelijk gronddepot (max. 2 jaar) en een tijdelijke zonneweide (cf verleende vergunning) toegestaan, waarbij dubbelgebruik met begrazing en waterberging mogelijk is. Ook mogen er fiets-, bromfiets- en wandelpaden binnen deze bestemming worden aangelegd.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met inachtneming van de aangegeven maatvoeringseisen.

### ***"Bedrijventerrein" (Artikel 4)***

#### Verantwoording

De uitbreidingslocatie en de ontsluitingswegen hebben net als de bedrijfspercelen en wegen op Zevenhont de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen, conform de gemeentelijke systematiek.

#### Beschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tapijtindustrie' uitsluitend bestemd voor bedrijfsactiviteiten behorend bij tapijt-, kokos-, kunstgras-, vloermatten- en vloerenfabrieken. Ondergeschikt zijn ook wegen, fiets-, bromfiets- en wandelpaden toegestaan.

Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%. Gebouwen moeten ten minste 3 meter van de bouwperceelgrenzen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 16 meter mag bedragen. Voor overkappingen geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 8 meter bedraagt, tenzij het gaat om overkappingen die aan een gebouw vast worden gebouwd. Dit soort overkappingen mogen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van dat gebouw bedragen, vermeerderd met 0,25 meter. Daarnaast zijn tevens bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de gestelde maatvoeringseisen.

#### Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting' voor zowel de uitvoering van de landschapsvisie ter inpassing van Zevenhont Zuid als de verplichte waterberging. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting, zoals hierboven beschreven, kan worden opgenomen.

De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging opdat verzekerd is dat de maatregelen om te komen tot een aanvaardbare ruimtelijke situatie. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

### ***"Groen" (Artikel 5)***

#### Verantwoording

Aan de landschappelijk inpassing en overig groen is de bestemming 'Groen' toegekend.

#### Beschrijving

Dergelijke gronden zijn onder meer aangewezen voor groenvoorzieningen, verkeer- en verblijfsvoorzieningen, fiets-, bromfiets- en wandelpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van openbaar nut of verkeer en verblijf toegestaan met een hoogte van maximaal 3 meter. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van 3 meter.

### ***"Verkeer" (Artikel 6)***

#### Verantwoording

Aan de nieuwe rotonde is de bestemming 'Verkeer' toegekend.

#### Beschrijving

Dergelijke gronden zijn onder meer aangewezen voor gebiedsontsluitingswegen, fiets-, bromfiets- en wandelpaden met daaraan ondergeschikt nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, parkeervoorzieningen en straatmeubilair.

Op of in deze gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 12 meter.

#### ***“Water” (Artikel 7)***

#### Verantwoording

Aan de bergingsvijvers en watergangen is de bestemming ‘Water’ toegekend.

#### Beschrijving

Dergelijke gronden zijn onder meer aangewezen voor water(berging), waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, oeverstoken en onderhoudspaden, steigers en groenvoorzieningen.

Op of in deze gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 meter.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Zwartewaterland. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

#### 9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het plan is in het kader van het vooroverleg naar het waterschap toegezonden. Het waterschap is akkoord met de inhoud van het bestemmingsplan.

#### 9.1.4 Veiligheidsregio IJsselland

Het plan is in het kader van het vooroverleg naar de veiligheidsregio toegezonden. De veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht. Het advies is overgenomen in het bestemmingsplan. Voor het advies wordt verwezen naar de inspraaknota, opgenomen in bijlage 17 van deze toelichting.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of en hoe inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Van 20 mei tot en met 30 juni 2021 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage periode heeft een ieder zijn of haar mening en/of opmerkingen in de vorm van een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie kenbaar kunnen maken. Binnen de hiervoor genoemde periode zijn twee inspraakreacties ingediend, waarvan één nadien is ingetrokken. In de inspraaknota is de inspraakreactie samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor de nota wordt verwezen naar bijlage 17 van deze toelichting. De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 9.3 Zienswijzen

Vanaf 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. De papieren versie lag in de genoemde periode, op afspraak, ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis in Hasselt tijdens openingstijden. Pdf-documenten van het bestemmingsplan waren in te zien op de website van de gemeente. Tevens was het bestemmingsplan te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), het planidentificatienummer is NL.IMRO.1896.BP0073-OW01.

Gedurende de ter inzage periode heeft een ieder zijn of haar mening en/of opmerkingen in de vorm van een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie kenbaar kunnen maken. Binnen de hiervoor genoemde periode zijn op het bestemmingsplan een tweetal zienswijzen ingediend waarvan er één nadien is ingetrokken. Voor de samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar de zienswijzennota opgenomen in bijlage 18 bij deze toelichting.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1**      **Plan-MER**

**Bijlage 2      Aanvulling Plan-project-MER**

**Bijlage 3      Landschapsvisie Zevenhont Zuid**

**Bijlage 4**      **Notitie duurzaamheid**

**Bijlage 5**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

**Bijlage 6      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 7      Aanvullend bodemonderzoek**

**Bijlage 8      Onderzoek externe veiligheid**

**Bijlage 9**      **Notitie milieuzonering**

**Bijlage 10      Voortoets Wet natuurbescherming**

**Bijlage 11      AERIUS-berekening aanlegfase**

**Bijlage 12      Quicksan flora en fauna**

**Bijlage 13      Nader onderzoek ecologie**

**Bijlage 14      Nader onderzoek weidevogels**

**Bijlage 15      Aanvulling weidevogelcompensatie**

**Bijlage 16      Waterparagraaf**

**Bijlage 17      Inspraaknota**

**Bijlage 18      Zienswijzennota**