

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:
Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: 5. Weth. H. Rietman.

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Voor informatie: Ine Margriet Westhoff, telefoonnummer 14038, i.westhof@zwartewaterland.nl

JOIN-nr.: 20.576

Bijlage(n): bestemmingsplan Zevenhont Oost

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Zevenhont Oost en beeldkwaliteitsplan

Voorstel:

1. Bestemmingsplan "bestemmingsplan Zevenhont Oost" (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0075-OW01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen;
2. Besluit in te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijze overeenkomstig de bijgevoegde zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan Zevenhont Oost
4. Stel het beeldkwaliteitsplan vast

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Zevenhont Oost

Voorstel

1. Bestemmingsplan "bestemmingsplan Zevenhont Oost" (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0075-OW01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen;
2. Besluit in te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijze overeenkomstig de bijgevoegde zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan Zevenhont Oost
4. Stel het beeldkwaliteitsplan vast

Samenvatting

Met het bestemmingsplan Zevenhont Oost wordt de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Zevenhont gefaciliteerd. De uitbreiding dient met name voor algemene bedrijfsdoeleinden hoofdzakelijk ter aanvulling en ondersteuning van het Tapijtcluster, als uitbreiding van het bestaande Zevenhont. Naast kavels voor de grote(re) bedrijven wordt er ook ruimte gecreëerd voor kleinere bedrijven. Het bestemmingsplan voorziet in een robuuste landschappelijke inpassing van overal 30 meter breed (en aan de oostelijke zijde van het plangebied zelfs ruim 50 meter breed) waar zowel groen als water een plaats heeft. Deze groen/blauwe zone is aan het bestemmingsplan gekoppeld middels een voorwaardelijke verplichting.

Om te voorkomen dat hoge bebouwing dicht bij de woningen langs de Cellemuiden komt is in aan de randen een lagere maximale bouwhoogte toegepast namelijk maximaal 12 m in plaats van 16 meter. In het beeldkwaliteitsplan is de beeldkwaliteit van de bebouwing en buitenruimte nader uitgewerkt en dient als toetsingskader voor welstand, en als ontwikkelingskader voor de ontwikkelende partijen. Met deze randvoorwaarden wordt de visuele impact voor de omgeving beperkt en ontstaat een robuuste landschappelijke inpassing van zowel Oost als het bestaande bedrijfsterrein.

Aanleiding

Van 2 juni tot en met 13 juli 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Zevenhont Oost ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. Op deze zienswijzen is in de zienswijzennota ingegaan (bijlage) en hebben tot wijziging van het ontwerpplan geleid. Daarom wordt het plan gewijzigd vastgesteld.

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan. In dit wetsartikel staat dat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid is van de gemeenteraad.

Argumenten

1.1 Milieuzonering nieuwe stijl

Op basis van de verbrede reikwijdte van de crisis en herstelwet kent het bestemmingsplan een milieuzonering nieuwe stijl. Concreet houdt dit in dat er niet meer wordt aangegeven welke bedrijfscategorieën er zijn toegestaan maar dat er met concrete normen wordt aangegeven hoeveel milieugebruiksruimte een bedrijf heeft. In theorie is dus elke bedrijfscategorie toegestaan mits zij bij vergunningverlening kunnen aantonen dat zij binnen de in het bestemmingsplan aangegeven normen passen. Met deze nieuwe aanpak wordt binnen de kaders van de nu geldende wetgeving voorgesorteerd op de systematiek onder de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet worden milieu en ruimte volledig geïntegreerd en zal het gebruikelijk en noodzakelijk zijn om concrete milieunormen op te nemen in het Omgevingsplan. In het bestemmingsplan wordt de methodiek van inwaarts zoneren toegepast. Dit houdt in dat vanaf de geluids-/milieugevoelige objecten wordt gezoned.

De volgende functies zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan: (volumineuze) detailhandel, bedrijfswoningen, tankstations, risicovolle inrichtingen (conform (AMvB) Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)), geluidzoneringplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder, zelfstandige kantoren, zelfstandige horeca, chemische industrie, seksinrichting.

1.2 Stikstof

De ontwikkelingen rond stikstof zijn actueel. In het ontwerp bestemmingsplan werd voorgesorteerd op een systeem van intern salderen. Samengevat komt dit neer dat de stikstofbelasting van het huidige (agrarisch) gebruik verdeeld wordt over de toekomstig uit te geven kavels. Geconstateerd moet worden dat enerzijds de depositoberekeningen aan continue aanpassingen onderhevig zijn. Zo vindt een aanpassing van de Aerius berekeningen plaats tijdens het vaststellingsproces van dit bestemmingsplan. Anderzijds nopen de veranderingen op de energiemarkt ook bij de toekomstige gebruikers tot aanpassingen in de bedrijfsvoering. Op basis van een inventarisatie bij de toekomstige gebruikers kan geconcludeerd worden dat het gasloos realiseren van het bedrijfsterrein geen onoverkomelijke problemen oplevert. Eveneens is het uitsluiten van hulpwerktuigen op basis van verbrandingsmotoren niet problematisch (ofwel gebruiken van bijvoorbeeld elektrische hefvoerkwerktuigen en dergelijke). Door deze maatregelen in het bestemmingsplan vast te leggen kan worden afgezien van een intern verdeelsysteem omdat de overblijvende voor stikstof relevante vervoersbewegingen vervolgens binnen de beschikbare stikstofruimte blijven. Gelet op de wisselende regelgeving rond stikstof en de eenvoudigere uitvoerbaarheid (geen registratiesysteem) is het plan op dit onderdeel aangepast en zijn gas en brandstofwerktuigen uitgesloten.

1.3 Zienswijzen

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen heeft één burger en één ondernemer gebruik gemaakt. Beiden hebben een schriftelijke zienswijze ingediend. Beide zienswijzen zijn tijdig ontvangen en voldoen aan de minimale eisen om in behandeling te kunnen worden genomen. In bijlage 16 van het bestemmingsplan is de reactienota d.d. november 2022 opgenomen waarin uitgebreid is ingegaan op de zienswijzen. Op grond van privacywetgeving zijn de naam en het adres van de indieners van de zienswijzen niet in deze nota vermeld. De zienswijzen zijn eveneens in deze bijlage bijgevoegd. Hierna zijn kort samengevat de belangrijkste punten uit de zienswijzen en de reactie:

I. Zienswijze burger:

- a. Gezien het feit dat het bestaande bedrijventerrein al behoorlijk groot is en derhalve al kampt met stevige emissiecijfers is het van groot belang dat de cumulatieve effecten van een eventuele uitbreiding geen impact zullen hebben op het Natura 2000-gebied.

reactie:

Uit het MER en de daarvoor (en voor het bestemmingsplan) uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling van Zevenhont-Oost haalbaar is, ook cumulatief beschouwd. Uiteraard is ook het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden terdege onderzocht en bij de afweging betrokken.

Zoals bij punt 1.2 is aangegeven is de regeling in het bestemmingsplan hiertoe aangepast en zal het bedrijfsterrein gasloos gerealiseerd worden en zijn hulpwerktuigen op basis van verbrandingsmotoren uitgesloten.

- b. De negatieve effecten van de beoogde uitbreidingsplannen, waaronder geluidbelasting en luchtvervuiling, trekken een zware wissel op het woongenot, de gezondheid en het welbevinden van de direct omwonenden. In de planvorming is er onvoldoende aandacht geweest om deze negatieve impact op de omgeving helder en transparant te communiceren.

reactie:

De effecten van de uitbreiding zijn allemaal onderzocht in het kader van de milieueffectrapportage en/of in het kader van het bestemmingsplan. Daarbij is steeds onderzocht of het plan aanvaardbaar is in het kader van het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving. Dat blijkt het geval te zijn. In de regels van het plan zijn daartoe juridische beperkingen gesteld ten aanzien van het gebruik en de bebouwing binnen het plangebied. Die beperkingen hebben vrijwel allemaal te maken met genoemde waarborging van het woon- en leefklimaat. Daarnaast voorziet het plan in de aanleg van een brede groenzone, waardoor het bedrijventerrein, anders dan nu het geval is, in elk geval van een deugdelijke visuele afscherming wordt voorzien.

- c. Aanleg groene afranding eerder starten dan het bouwen van fabrieken. Begin met het graven van de watergangen en de aanplant van populieren en wilgen.

reactie:

Dit is conform het voorliggende plan. De groen/blauwe zone is aan het bestemmingsplan gekoppeld middels een voorwaardelijke verplichting. Het graven van de watergang wordt als een van de eerste werkzaamheden uitgevoerd en daarna wordt met de aanplant begonnen. Wel moet daarbij rekening gehouden worden met plantseizoenen én moet voorkomen worden dat jonge aanplant beschadigd raakt als gevolg van bouwwerkzaamheden. Hiermee zullen we in de totale planning van de aanleg van de groenzone rekening moeten houden. Daarmee wordt bereikt dat de groenzone zoveel mogelijk aangelegd is op het moment dat de bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

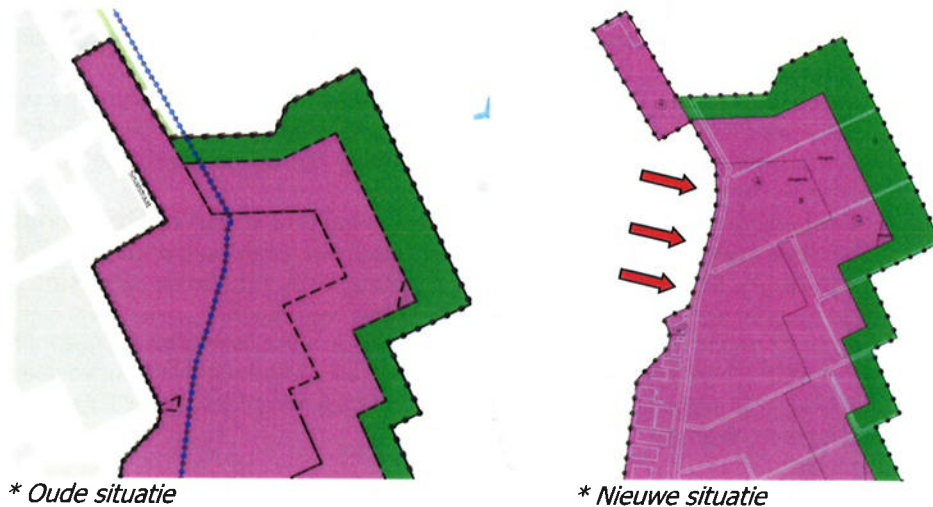
II. Zienswijze ondernemer:

- a. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat op de nieuw bestemde gronden milieucategorie 4.1 toegestaan is. Onder het vigerende bestemmingsplan zijn activiteiten tot en met milieucategorie 5.2 toegestaan. Doordat het ontwerpbestemmingsplan de bestaande bedrijfsactiviteiten niet toestaat, wordt reclamant in haar bedrijfsvoering benadeeld.

- b. reactie:

Dit is correct waar dit de huidige bedrijfslocatie betreft. **Om dit ongewenste effect te voorkomen is in het plan de begrenzing aangepast zodanig dat het**

nieuwe plan niet meer het vigerende plan ter plaatse van de huidige bedrijfslocatie overlapt. Daarmee blijft de huidige regeling en bestaande rechten ongewijzigd. Zoals in onderstaand beeld oud-nieuw zichtbaar is.



- c. Reclamant is voornemens haar bedrijfsterrein uit te breiden met circa 2 hectare (binnen het plangebied). Op de te verwerven gronden is cliënte voornemens de op het huidig perceel uit te voeren bedrijfsactiviteiten uit te breiden. De bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 5.2 op grond van de Staat van Bedrijven. Gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan tot en met milieucategorie 4.1 toestaat, passen een deel van de activiteiten wel, maar niet alle beoogde activiteiten, binnen de bestemming op de aan te kopen gronden.

reactie:

Voor het nieuwe kaveldeel dat indiener wil verwerven op Zevenhont-Oost is het, uit het oogpunt van een bescherming van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving, niet mogelijk hier dezelfde planologische gebruiksruimte te bieden als op het bestaande kaveldeel. De milieugebruiksruimte op het nieuwe deel is geoptimaliseerd, zodat op dit deel qua bedrijfsactiviteiten in beginsel veel mogelijkheden kunnen worden geboden. Zo kunnen ook veel activiteiten die volgens de huidige plansystematiek in milieucategorie 5 vallen bij recht worden toegelaten, mits de milieugebruiksruimte past binnen geluid zone 4 en geur zone 3. Via een binnenplanse afwijking (dan wel omgevingsplanactiviteit) is mogelijk aanvullende gebruiksruimte te vergunnen, maar de beoordeling daarvan kan alleen aan de hand van een concreet, uitgewerkt initiatief.

Middeleninzet

De gronden zijn door de gemeente verworven en worden in gemeentelijke exploitatie gerealiseerd.

Communicatie en participatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, in de Stadskoerier en op onze website. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Planning

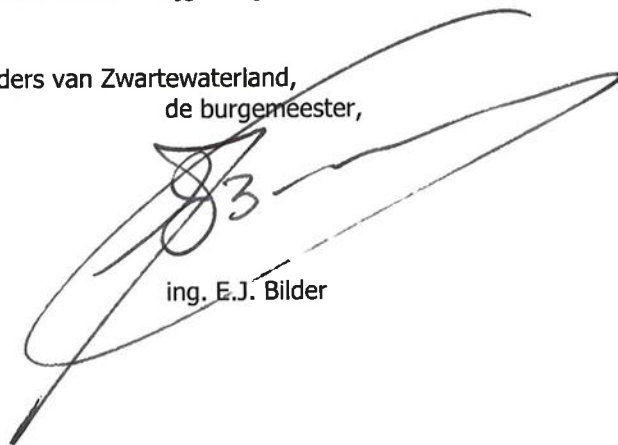
Na vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, of die aan kunnen tonen dat ze daartoe redelijkerwijs niet in staat waren, beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D.S. Ruddijs



ing. E.J. Bilder

Bijlage(n): bestemmingsplan Zevenhont Oost

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende, dat voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Zevenhont het nodig is om een bestemmingsplanregeling vast te stellen;

dat het bestemmingsplan "Zevenhont Oost" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0075-OW01 conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

dat het bestemmingsplan een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft, zoals bedoeld in de Crisi- en herstelwet (CHW);

dat het ontwerpbestemmingsplan ""Zevenhont Oost" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure twee zienswijzen zijn ingediend; deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan conform de zienswijzennota

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 8 november 2022;

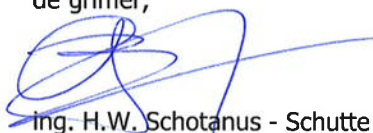
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.3 en artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

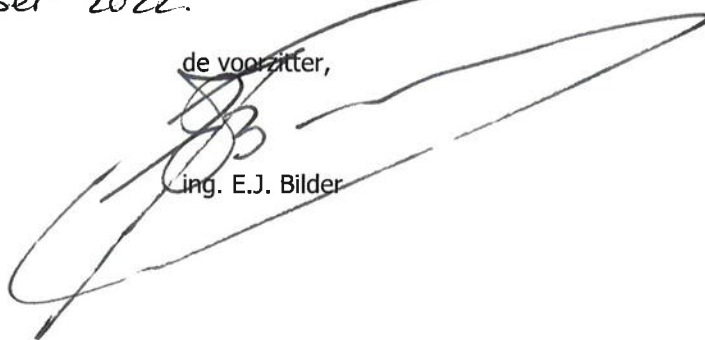
1. Bestemmingsplan "bestemmingsplan Zevenhont Oost" (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0075-OW01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen;
2. Besluit in te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijze overeenkomstig de bijgevoegde zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan Zevenhont Oost
4. Stel het beeldkwaliteitsplan vast

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van xx-2022. 9 december 2022.

de griffier,


Ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,


Ing. E.J. Bilder