

Bestemmingsplan Zevenhont Midden Genemuiden

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Zevenhont Midden Genemuiden

Plannaam: Zevenhont Midden Genemuiden
IMRO-nummer: NL.IMRO.1896.BP0083-OW01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Juni 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE.....	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE TER PLAATSE VAN HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	30
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1	GELUID	35
5.2	BODEMKWALITEIT.....	36
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	38
5.5	MILIEUZONERING	39
5.6	GEUR	40
5.7	ECOLOGIE.....	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
5.9	NIET-GESPRONGEN EXPLOSIEVEN	45
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	45
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	48
6.1	WATERPARAGRAAF	48
6.2	WATERTOETS.....	48
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	52
7.1	INLEIDING.....	52
7.2	OPZET VAN DE REGELS	52
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	53
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	57
9.1	VOOROVERLEG	57
9.2	INSPRAAK	57
9.3	ZIENSWIJZEN.....	57

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 58

BIJLAGE 1	PLAN-MER	59
BIJLAGE 2	LANDSCHAPSVISIE ZEVENHONT MIDDEN.....	60
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI.....	61
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	62
BIJLAGE 5	BODEM EN WATERBODEMONDERZOEK	63
BIJLAGE 6	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK.....	64
BIJLAGE 7	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID.....	65
BIJLAGE 8	ONDERZOEK MILIEUZONERING.....	66
BIJLAGE 9	VOORTOETS ECOLOGIE	67
BIJLAGE 10	AERIUS-BEREKENING	68
BIJLAGE 11	ONDERZOEK MOGELIJKE VERSTORING WEIDEVOGELLEEFGEBIED.....	69
BIJLAGE 12	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	70
BIJLAGE 13	WATERSTRUCTUURPLAN EN WATERPARAGRAAF.....	71

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 Topwerklocatie - Tapijtcluster, als uitbreiding van het bestaande Zevenhont.
- Zevenhont Zuid: een 15 hectare netto terrein voor tapijtfabrikant VEBE, onderdeel uitmakend van de Condor Group, en een zonneweide van circa 7,5 hectare.

Ten behoeve van de hiervoor genoemde uitbreidingen zijn de planologische procedures reeds opgestart. Zevenhont Zuid sluit niet rechtstreeks aan op bedrijventerrein Zevenhont, maar wordt gescheiden door een strook grond. Door de realisatie van Zevenhont Zuid ontstaat ter plaatse een groene zone tussen het bestaande bedrijventerrein Zevenhont en Zevenhont Zuid. Deze groene zone, met een omvang van circa 8 hectare met een agrarische bestemming, is vanuit landschappelijk perspectief en functionele invulling niet optimaal.

Initiatiefnemer is eigenaar van de betreffende gronden en is voornemens de gronden te herontwikkelen tot bedrijventerrein waarmee het een schakel gaat vormen tussen het bestaande bedrijventerrein Zevenhont en uitbreidingslocatie Zevenhont Zuid. Deze uitbreiding van het bedrijventerrein staat bekend als Zevenhont Midden.

Zevenhont Midden zal hoofdzakelijk ruimte bieden aan het bedrijf van initiatiefnemer, te weten Heutink Groep (hierna Heutink). Heutink betreft een projectontwikkelaar (vastgoedontwikkelaar) en bouwonderneming met een eigen timmer- en houtskeletbouwfabriek. Het bedrijf zal circa 4,5 hectare netto bedrijventerrein in gebruik gaan nemen. Het overige resterende terrein, circa 3,3 hectare, zal als vrije bedrijfskavels worden uitgegeven.

Naast de realisatie van het bedrijventerrein voorziet het plan tevens in een robuuste landschappelijke inpassing van circa 4 hectare. Deze inpassing voorziet in een afronding van de overgang van bedrijventerrein, zowel Zevenhont Midden als een deel van het bestaande bedrijventerrein, naar de Mastenbroekerpolder. In deze landschappelijke inpassing is tevens de verplichte waterbergingsopgave geïntegreerd. Tot slot wordt er nieuwe infrastructuur aangelegd, bestaande uit het doortrekken van De Blokmat en Sisalstraat tot aan de nieuw aan te leggen rotonde (buiten het plangebied) ter plaatse van de aansluiting met de Nieuwe Weg (N759).

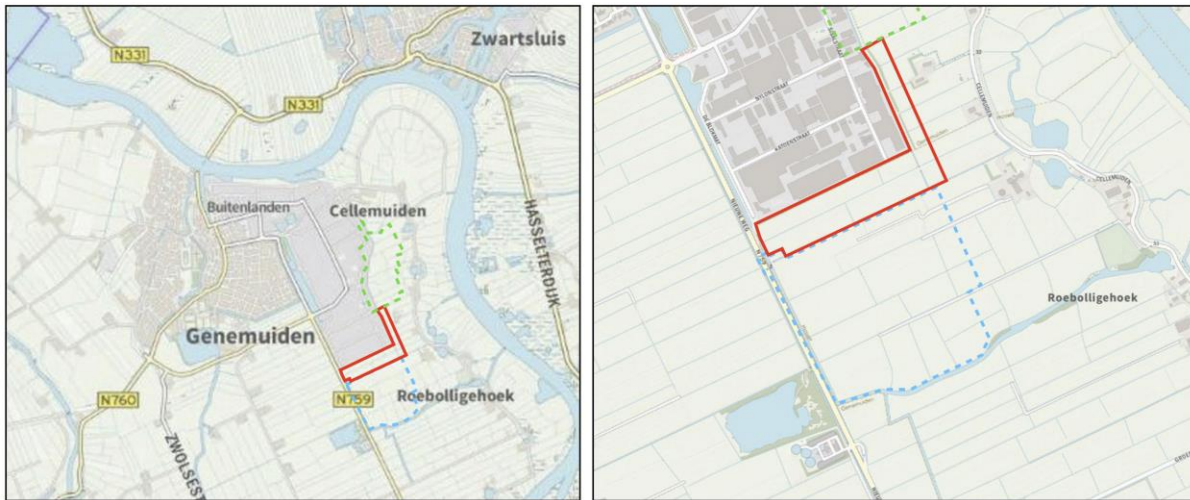
Geconstateerd is dat de voorgenomen ontwikkelingen niet in overeenstemming zijn met de geldende bestemmingsplannen, waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Opgemerkt wordt dat dit een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is, zoals bedoeld in de Crisis- en herstelwet (Chw). Het plangebied maakt deel uit van de aanwijzing als bedoeld in artikel 2, sub e van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet van 1 juli 2019.

Opgemerkt wordt dat voor de besluitvorming over de bestemmingsplannen van de uitbreidingslocaties een milieueffectrapportage (m.e.r.) is doorlopen. Een milieueffectrapportage is een procedure waarin de milieueffecten van het voornemen worden onderzocht, zodat ze een volwaardige plek in de besluitvorming kunnen hebben. Hiervoor is een milieueffectrapport (MER) opgesteld dat inzicht geeft in de te verwachten milieueffecten. In delen van deze toelichting wordt verwezen naar onderzoeksresultaten zoals vervat in de MER. De MER is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwe Weg (N759) te Genemuiden, ten zuiden van het bedrijventerrein Zevenhont en ten noorden van uitbreidingslocatie Zevenhont Zuid. Het plangebied bestaat uit het beoogde bedrijventerrein 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. De groene en blauwe stippellijnen geven de indicatieve

begrenzings van de uitbreidingslocaties (resp. Zevenhont Oost en Zuid) weer. 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 Midden Genemuiden” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1896.BP0083-OW01) en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen.

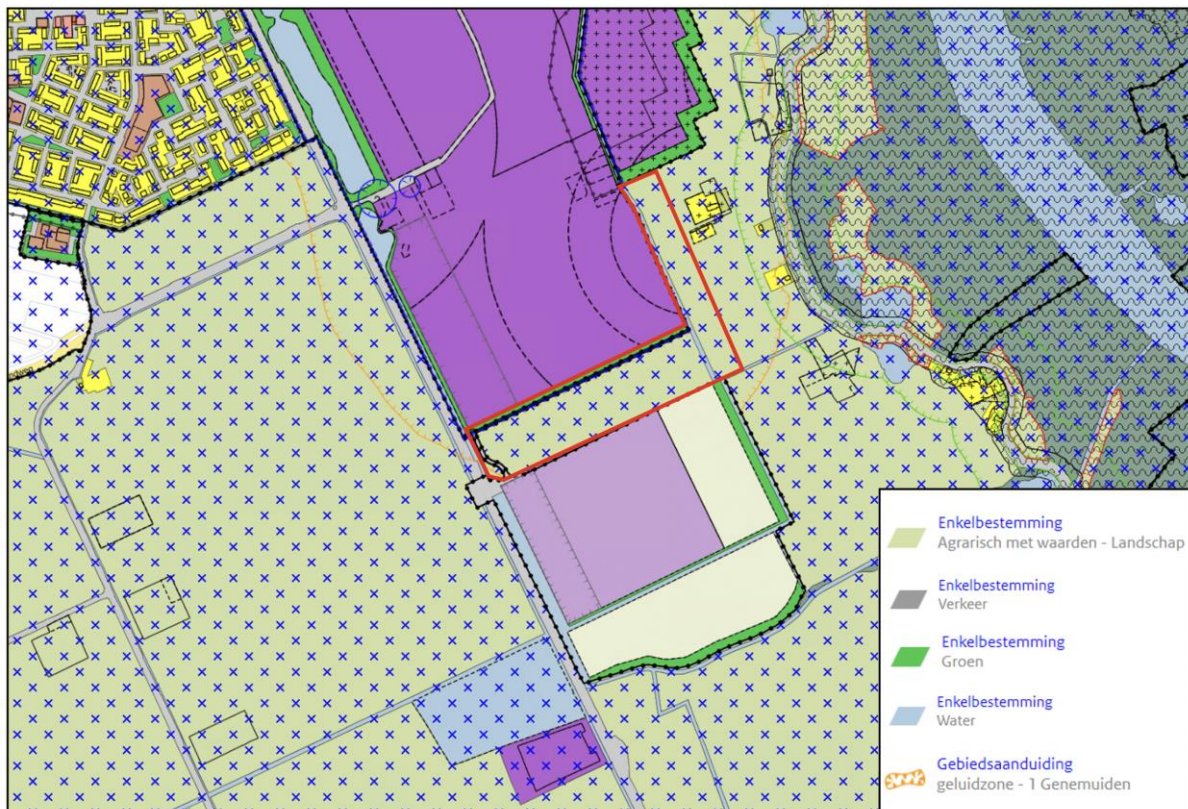
Op de verbeelding zijn de (dubbel)bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van 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. In de uitsnede zijn tevens de voorontwerpbestemmingsplannen Zevenhont Oost en Zuid waarneembaar. Deze plannen worden echter niet nader beschouwd gelet op het feit dat deze plannen nog geen rechtskracht hebben. Opgemerkt wordt dat het uiteraard mogelijk is dat de betreffende plannen gedurende het planproces nog worden gewijzigd. De afbeelding is dan ook uitsluitend bedoeld voor de algemene beeldvorming met betrekking tot de uitbreidingen van Zevenhont.



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

Hierna volgt per geldend 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' 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.

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 op 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 en waterberging is binnen de agrarische bestemming niet toegestaan.

Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwartewaterland'

Voor een beperkt deel van het plangebied 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 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 is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Herziening van de geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische planologisch kader op basis waarvan de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Aangetoond zal worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

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 situatie ter plaatse van het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van het bedrijventerrein Zevenhont en ten noorden van uitbreidingslocatie Zevenhont Zuid. 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 bedrijventerrein Zevenhont aan de noordzijde, agrarische cultuurgronden aan de oostzijde, uitbreidingslocatie Zevenhont Zuid 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 en in beperkte mate opgaand groen (huidige landschappelijke inpassing van bedrijventerrein Zevenhont).

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarop het plangebied is weergegeven (rode omlijning). De groene en blauwe stippellijnen geven respectievelijk de indicatieve begrenzingen van Zevenhont Oost en Zuid (incl. zonneweide) aan.



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 Gewenste ontwikkeling

Zoals in de aanleiding beschreven ontstaat ten gevolge van de uitbreidingsplannen een groene zone tussen het bestaande bedrijventerrein Zevenhont en uitbreidingslocatie Zevenhont Zuid. Deze groene zone, met een omvang van circa 8 hectare met een agrarische bestemming, is vanuit landschappelijk perspectief en functionele invulling niet optimaal.

Initiatiefnemer is eigenaar van de betreffende gronden en is voornemens de gronden te herontwikkelen tot bedrijventerrein waarmee het een schakel gaat vormen tussen het bestaande bedrijventerrein Zevenhont en uitbreidingslocatie Zevenhont Zuid. Deze uitbreiding van het bedrijventerrein staat bekend als Zevenhont Midden.

Concreet bestaat de ontwikkeling uit de volgende onderdelen:

- Zevenhont Midden (zijde N759): circa 4,5 ha netto voor Heutink. Heutink heeft momenteel twee locaties in beheer, te weten het bedrijfsperceel aan de Sisalstraat 1 in Genemuiden en een timmerfabriek in Polen. Heutink is voornemens ook in Genemuiden een timmerfabriek te bouwen, hetgeen niet mogelijk is ter plaatse van het bestaande bedrijfsperceel. Met het realiseren van Zevenhont Midden krijgt Heutink de mogelijkheid om de gewenste/noodzakelijke uitbreiding en verandering van de bedrijfsactiviteiten door te voeren. De plannen behelzen op hoofdlijnen: een nieuwe productiehal/timmerfabriek voor prefabbouw elementen en een nieuw hoofdkantoor voor alle onderdelen van Heutink (projectontwikkeling, bouwonderneming en timmer- en houtskeletbouwfabriek). Het bedrijfsperceel aan de Sisalstraat 1 zal ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling vrijkomen voor een andere bedrijfsmatige invulling.
- Zevenhont Midden (achterliggend terrein): circa 3,3 ha netto voor algemene bedrijfsdoeleinden hoofdzakelijk ter aanvulling en ondersteuning van het tapijtcluster (niet geschikt voor productieprocessen van de tapijtindustrie), als uitbreiding van het bestaande Zevenhont.

In afbeelding 3.1 is de beoogde verkaveling van Zevenhont Midden weergegeven, te weten drie bedrijfspercelen: één groot perceel specifiek voor Heutink en twee kleinere percelen voor algemene bedrijfsbestemmingen. Hierbij komt aan de kleurstelling geen betekenis toe.



Afbeelding 3.1 Gewenste onderverdeling van het plangebied (Bron: Initiatiefnemer)

Naast de realisatie van het bedrijventerrein voorziet het plan tevens in een robuuste landschappelijke inpassing en waterberging van tezamen circa 4 hectare. De landschappelijke inpassing voorziet in een afronding van de overgang van bedrijventerrein, zowel Zevenhont Midden als een deel van het bestaande bedrijventerrein, naar de Mastenbroekerpolder. Tot slot wordt er nieuwe infrastructuur aangelegd, bestaande uit het doortrekken van De Blokmat en Sisalstraat tot aan de nieuw aan te leggen rotonde (buiten het plangebied) ter plaatse van de aansluiting met de Nieuwe Weg (N759). In paragraaf 3.2 en 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Landschappelijke inpassing

Voorwaarde vanuit de gemeente is dat de uitbreidingslocaties op een adequate wijze landschappelijk worden ingepast, conform de vastgestelde 'Visie landschappelijke inpassing uitbreidingen Zevenhont'. De noodzaak tot een zorgvuldige inpassing volgt met name uit de ligging in Nationaal Landschap IJsseldelta en de nabijheid van woningen langs de Cellemuidendijk.

In het kader van de oostelijke en zuidelijke uitbreiding van Zevenhont is daarom reeds een ontwerp voor de landschappelijke inpassing opgesteld (Royal HaskoningDHV i.s.m. Odin Landschapsontwerpers, 4 mei 2021). Ten gevolge van het plan Zevenhont Midden is de landschappelijke inpassing in beperkte mate gewijzigd. Om de waterberging van Zevenhont Midden in te passen dient de zone voor de landschappelijke inpassing, ten oosten van de middenstrook en bestaand Zevenhont, namelijk verbreed te worden van 30 naar 50 meter. De 50 meter zone bestaat dus zowel uit de landschappelijke inpassing als inpassing van de wateropgave. In een notitie (Royal HaskoningDHV) is deze aanpassing van de landschappelijke inpassing beschreven. Hierna zijn delen uit de notitie opgenomen. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Oostzijde

Het principe van de landschappelijke inpassing (watergang bedrijventerrein – opgaande beplanting – watergang agrarisch gebied) blijft in stand, maar de totale breedte van de zone ter hoogte van het huidige bedrijventerrein en Zevenhont Midden wordt 50 meter in plaats van 30 meter. Dit betekent dat er ter hoogte van de zuidelijke grens van de middenstrook een verspringing in de begrenzing van de landschappelijke inpassingszone ontstaat van circa 20 meter. Deze verbreding is noodzakelijk om de benodigde waterberging ten behoeve van Zevenhont Midden te kunnen integreren.

De watergang voor het agrarisch gebied ligt aan de oostzijde van de landschappelijke inpassingszone. De breedte van deze watergang blijft ongewijzigd en de watergang wordt onderhouden vanaf de aangrenzende agrarische gronden.

De watergang voor het bedrijventerrein ligt aan de westzijde van de landschappelijke inpassingszone. De huidige watergang ter hoogte van het huidige bedrijventerrein gaat hier deel van uitmaken (nu nog agrarisch water). Naar verwachting dient deze watergang verbreed te worden, wat ten koste gaat van (een deel van) de bestaande beplanting.

De zone met opgaande beplanting wordt breder. Deze dient minimaal 10 meter breed te zijn (om te kunnen spreken over een robuuste groenstructuur). Aangezien de huidige zone met opgaande beplanting echter over een gedeelte circa 19 meter breed is, wordt geadviseerd deze breedte als minimale maat aan te houden. Om een aaneengesloten structuur te realiseren is een stevige heesterlaag in combinatie met voldoende bomen nodig. Het sortiment is streekeigen en inheems en wordt afgestemd op de groeiomstandigheden en gewenste hoogte.

Westzijde

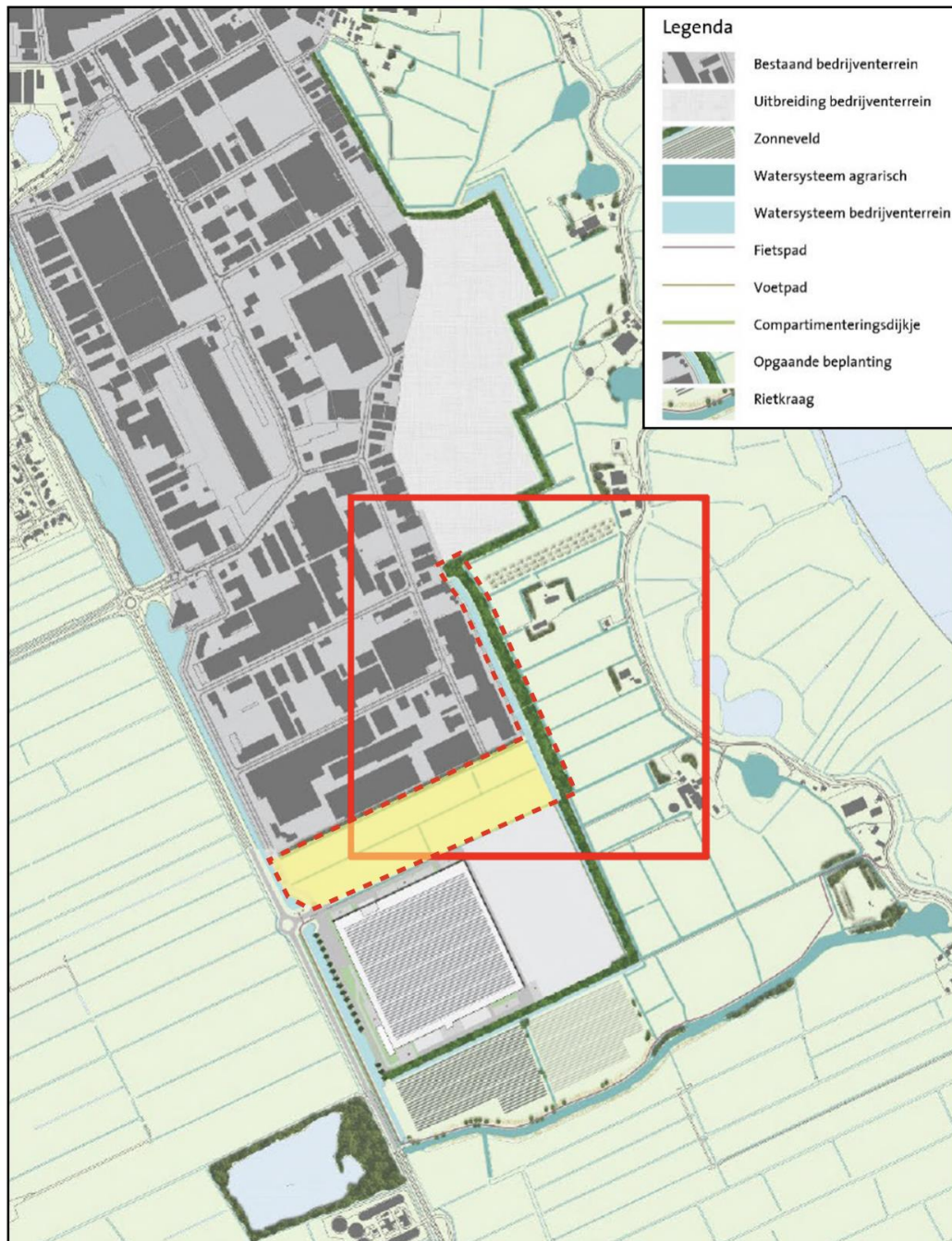
Niet alleen aan de oostzijde van het bedrijventerrein wordt een zorgvuldige en eenduidige landschappelijke inpassing nagestreefd. Dat geldt ook voor de westzijde. Hier bepalen drie aspecten de landschappelijke inpassing: de bebouwing, de waterpartijen en het toekomstige fietspad. In de huidige situatie variëren de waterpartijen ten noorden en zuiden van de Nijverheidstraat/noordelijke rotonde qua breedte.

De geplande watergang voor Zevenhont Zuid (VeBe) is ook breder dan de waterpartij ten zuiden van de Nijverheidstraat/noordelijke rotonde. Om toch samenhang te creëren tussen de waterpartijen, gaat de middelste waterpartij (tussen de noordelijke rotonde en de geplande rotonde ter hoogte van de middenstrook) fungeren als schakel. Deze smalle watergang is aan de noordzijde al verbreed, waardoor

samenhang aanwezig is met de noordelijke waterpartijen. Aan de zuidzijde krijgt de middelste waterpartij ook een verbreding, gelijk aan de breedte van de waterpartij voor de uitbreiding van Zevenhont Zuid (VeBe).

Ter hoogte van de middenstrook dient de waterpartij dus net zo breed te zijn als de waterpartij voor de uitbreiding van Zevenhont Zuid (VeBe). De waterpartij wordt vanaf het water beheerd.

Het vorenstaande is in afbeelding 3.2 is weergegeven, waarbij wordt opgemerkt dat het plangebied met de rode stippellijn is aangegeven. Het deel van het plangebied dat een bedrijventerreinenbestemming krijgt is voorzien van een gele arcering.



Afbeelding 3.2 Landschappelijke inpassing inclusief 50 meter zone (Bron: Royal HaskoningDHV)

Om te waarborgen dat de robuuste landschappelijke inpassing, met inbegrip van de waterbergingsopgave, wordt uitgevoerd zijn in de regels van dit bestemmingsplan twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Deze verplichtingen richten 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.

3.3 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

Vanwege de uitbreidingen met Zevenhont Oost, -Zuid en -Midden zal de hoeveelheid verkeer op de N759 alsmede Nijverheidsstraat toenemen. In tabel 3.1 is de verkeersproductie van de drie deelgebieden samengevat. Voor de onderliggende verkeersberekening voor deelgebied Midden wordt verwezen naar de bijlagen bij de MER. In totaal zal Zevenhont Midden een verkeersgeneratie van circa 1.032 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Deelgebied	Uitbreiding netto ha.	Mvt/etmaal
Oost	17	2.686
Zuid	15	1.095
Midden	7,8	1.032
Totaal	39,8	4.813

Tabel 3.1 verkeersgeneratie deelgebieden (weekdag) (Bron: Cauberg Huygen)

De genoemde extra verkeersproductie heeft zijn invloed op de toekomstige verkeersintensiteiten op de wegen. Zonder aanpassingen worden de wegen zeer zwaar belast. Met name de Nijverheidsstraat wordt zodanig belast (15.000 mvt/etmaal) dat dit niet meer past bij de inrichting van deze weg.

Met de uitbreiding van Zevenhont Oost, -Zuid en -Midden zullen de problemen zonder maatregelen fors toenemen en zijn extra maatregelen nodig voor een toekomstvaste ontsluiting. De mobiliteitsmaatregelen alleen zullen onvoldoende oplossing bieden; het is niet realistisch om te verwachten dat hiermee een benodigde intensiteitsdaling van circa 30% op de Nijverheidsstaat (van 15.500 naar 11.000 mvtg/etmaal) bereikt kan worden. De aanleg van nieuwe infrastructuur is dan noodzakelijk. In het verkeersrapport, zie bijlage bij de MER, is een analyse uitgevoerd, teneinde de meest optimale locatie te bepalen. Daaruit is gebleken dat een rotonde in de directe nabijheid van Zevenhont Zuid (en -Midden) de meest optimale locatie is, waarbij tevens De Blokmat en de Sisalstraat worden doorgetrokken. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.3 Nieuwe verkeerskundige ontsluiting van bedrijventerrein Zevenhont (Bron: Royal HaskoningDHV)

De benodigde infrastructuur om Zevenhont Oost en Zuid goed te kunnen ontsluiten wordt voor een groot deel gelegd ter plaatse van het plangebied. Met de nieuwe infrastructuur wordt niet alleen Zevenhont Oost optimaler ontsloten, maar tevens het bestaande Zevenhont waardoor de bestaande rotonde bij Naberman wordt ontlast. De rotonde is reeds vervat in het bestemmingsplan voor Zevenhont Zuid.

Parkeren

In de openbare ruimte is er geen mogelijkheid voor parkeren van auto's en vrachtwagens. Dat betekent dat de bedrijven in eigen parkeren dienen te voorzien op eigen terrein. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt getoetst aan de meest recente CROW-richtlijnen. Momenteel is dat publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie en publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren.

Op het bestaande bedrijventerrein is een parkeerverbod voor grote voertuigen van toepassing. Op enkele specifiek aangegeven parkeerstroken kan tijdelijk worden geparkeerd door vrachtwagens. Het nieuwe bedrijventerrein gaat ook onderdeel uitmaken van deze parkeerverbodzone voor grote voertuigen. Dat betekent dat ook het parkeren van vrachtwagens, trucks met opleggers e.d. op eigen terrein dient plaats te vinden.

Heutink Groep neemt circa 4,5 hectare van het bedrijventerrein in gebruik. Uitgaande van een bebouwingspercentage van 80% zou dit 36.000 m² aan bebouwing betekenen, uitgaande van een enkellaags gebouw. Voor de functie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief', die het meest aansluit bij de beoogde activiteiten ter plaatse (gelet op automatisering), geldt op basis van de CROW-normen een minimale parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit zou betekenen dat in totaal 288 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 de bedrijfsbebouwing in relatie tot de relatief lage werknemersdichtheid valt de daadwerkelijke parkeerbehoefte namelijk aanmerkelijk lager uit. Heutink heeft voor elk onderdeel van het bedrijf de verwachte parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt. Hierna is een overzicht opgenomen, waarbij wordt opgemerkt dat geen sprake is van dienstwisselingen.

	Aantal personen per werkdag	Autogebruik	Parkeerbehoefte
Kantoormedewerkers	50	80%	40
Bezoekers	15	80%	12
Bezorgers/kleine logistiek	10	100%	10
Productiemedewerkers	25	70%	17,5 (afgerond 18)
<u>Totale parkeerbehoefte</u>			<u>80</u>

De parkeerbehoefte voor Heutink bedraagt 80 parkeerplaatsen. Het plangebied is van voldoende omvang om het hiervoor genoemde aantal parkeerplaatsen te kunnen aanleggen. Ook worden er voldoende fietsenstallingen op eigen terrein geplaatst. Voor de overige kavels gelden de normen zoals opgenomen in de publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie en publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren.

Teneinde de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen juridisch te verankeren is in de regels van dit bestemmingsplan een parkeerbepaling opgenomen.

Bij het inrichten van de wegen en voorzieningen binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de routing van de vrachtwagens (manoeuvrere ruimte) en de laad- en losplekken. Gesteld wordt dat binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om het laden en lossen en het manoeuvreren op een veilige wijze vorm te kunnen geven.

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.

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 (Rarro)*

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 Rarro.

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 8 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.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van Heutink is over het algemeen landsdekkend en overschrijdt zelfs de landsgrenzen. 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). Voor de overige kavels geldt dat het gelet op de schaalgrootte vrijwel uitsluitend lokaal gebonden bedrijvigheid betreft, veelal in de vorm van familiebedrijven. In de hiervoor genoemde gevallen dient wel de locatiekeuze gemotiveerd te 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 die een grote claim op de beschikbare bedrijfsgronden legt.

De uitbreiding van het bedrijventerrein Zevenhont ter plaatse van het plangebied is grotendeels ingegeven vanuit ruimtegebrek en de behoefte van Heutink om meer bedrijfsactiviteiten ook vanuit Genemuiden te kunnen uitvoeren. Het vorenstaande resulteert in de behoefte aan een bedrijfskavel met een minimale omvang van 4,5 hectare. Voor het overige terrein van 3,5 hectare geldt dat deze wordt uitgegeven aan derden, waarbij het naar verwachting zal gaan om bedrijven ter aanvulling en ondersteuning van het tapijtcluster (niet zijnde productie).

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. Immers, Genemuiden is dé tapijtstad van Nederland. 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, waarbij de kracht van dit cluster vooral gelegen is in de synergie en dus aansluitend aan het huidige cluster moet worden uitgebreid. Ook heeft het tapijtcluster de potentie om zich te ontwikkelen tot een innovatief circulair ecosysteem. Om dit potentieel volledig te ontwikkelen is het nodig om naast het voorzien in de behoefte van Heutink ook ruimte te bieden aan bedrijven gericht op aanvulling danwel ondersteuning van het tapijtcluster. Hierbij wordt opgemerkt dat de kavels zich niet direct lenen voor de productieprocessen van de tapijtindustrie vanuit milieutechnisch oogpunt, maar wel

voor andere bedrijfsprocessen (opslag/distributie etc.). Hiermee kan dan ook worden voorzien in de uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven hetgeen versterkend zal werken voor het tapijtcluster en kunnen bedrijven, die panden huren buiten Genemuiden, weer terugkeren.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van behoefte naar de voorgenomen uitbreiding en in dit geval maatwerk kan worden geleverd. Opgemerkt wordt dat in de anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt inzake het moment van uitgifte van de kavels in relatie tot de ontwikkeling van Zevenhont Oost. Deze afspraken hebben geen betrekking op de kavel van Heutink en een kavel voor mogelijke uitbreiding van een aangrenzende tapijtfabrikant.

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 uitspraak¹ 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, waarbij wel wordt opgemerkt dat het plangebied door realisatie van Zevenhont Zuid nagenoeg volledig omgeven zal worden door bestaand bebouwd gebied.

Afweging alternatieve locaties

In het bestaande stedelijk gebied van de kernen Hasselt en Genemuiden zijn redelijkerwijs geen geschikte locaties aanwezig of geschikt te maken voor de in voorliggend bestemmingsplan beoogde ontwikkeling. Daarnaast heeft de Commissie m.e.r. in het algemeen juist 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. Geconstateerd is dat de huidige invulling niet logisch is en geen toekomstperspectief heeft, immers zal het plangebied nagenoeg volledig omgeven zijn door bedrijventerrein. Het vorenstaande heeft uiteindelijk geresulteerd in een herbestemming van het plangebied tot overwegend bedrijventerrein.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied een logische locatie vormt voor herontwikkeling naar bedrijventerrein en er geen realistische alternatieven zijn, Zevenhont Midden vormt juist een inrichtingsalternatief uitgaande van uitbreidingslocatie Zevenhont Zuid.

Geen toename onacceptabele leegstand

De Raad van State heeft meerdere uitspraken² 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 maar ook in Hasselt relatief gezien zeer laag is. De bedrijfspanden die leegstaan, zijn in vergelijking met de benodigde omvang aan bedrijfsbebouwing als kleinschalig aan te merken.

Heutink heeft slechts één pand in Genemuiden staan dat vrijkomt ten gevolge van de ontwikkeling. Geconstateerd wordt dat de hiervoor genoemde locatie is voorzien van een bedrijfsbestemming met ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit brengt de mogelijkheid voor andere (lokale) ondernemers met zich mee

¹ ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340).

² 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

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 het betreffende bedrijfspand niet danwel slechts kortdurend leeg zullen staan.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot onacceptabele leegstand in Genemuiden.

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 vormgegeven 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*

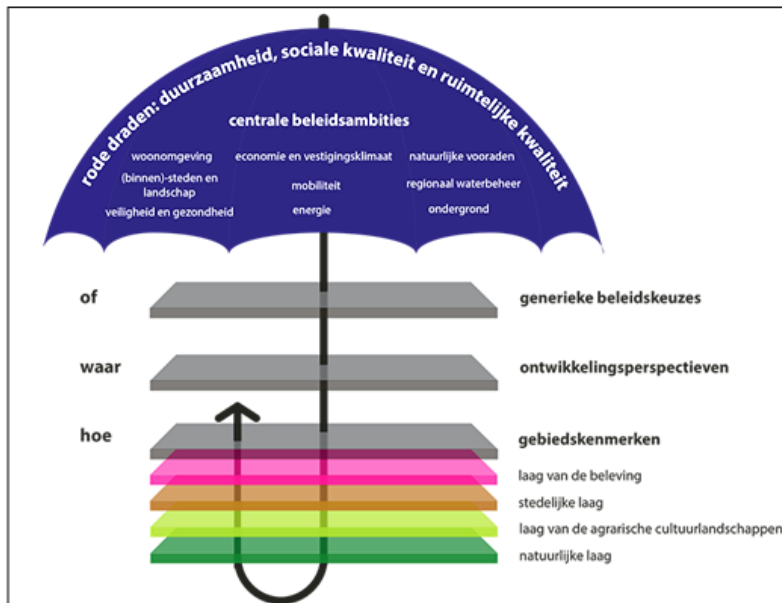
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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. Heutink vindt immers haar oorsprong (in 1921) in Genemuiden en biedt een grote toegevoegde waarde aan de sociaaleconomische structuur en de voorzieningen.

De uitbreiding Zevenhont Midden wordt mogelijk gemaakt om te voorzien in de lokale vraag c.q. behoefte aan bedrijventerreinen onder meer de behoefte van Heutink zelf. Het plan gaat als schakel fungeren tussen het bestaande bedrijventerrein Zevenhont en uitbreidingslocatie Zevenhont Zuid. 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 verharding 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 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.

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), desondanks blijft de behoefte zodanig groot dat ook Zevenhont Midden benodigd is om te kunnen voorzien in de behoefte.

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein heeft van de realistische mogelijkheden de voorkeur, temeer het de verbindende schakel tussen het bestaande bedrijventerrein en Zevenhont Zuid betreft. Met het plan wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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 bedrijventerrein 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) en nabijheid van woningen langs de Cellemuidendijk.

Royal HaskoningDHV heeft in samenwerking met Odin Landschapsonwerpers een overkoepelende landschapsvisie en inpassing voor Zevenhont Oost + Zuid (incl. zonneweide) opgesteld. Deze visie is aangevuld met een notitie waarin Zevenhont Midden is toegevoegd.

Bij de uitwerking van de plannen is nadrukkelijk rekening gehouden met het aanwezige bijzondere landschap. Zo wordt aan de westzijde van het toekomstig bedrijventerrein 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 2 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 en bedrijfskavels met name gericht op de tapijtindustrie, welke beiden van groot belang zijn voor de werkgelegenheid in de gemeente Zwartewaterland. 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 met voorliggend plan de behoefte van Heutink wordt ingevuld evenals de behoefte van de tapijtindustrie (bijv. opslag/logistiek) of daaraan aanverwante 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'. Naar aanleiding van voorliggende ontwikkeling wordt de begrenzing van het Nationaal Landschap door de provincie Overijssel aangepast. Dit met name vanwege het feit dat Zevenhont Zuid de buitenbegrenzing voor het bedrijventerrein gaat vormen. Het plangebied omvat een tussengelegen gebied die te beperkt van omvang is om nog van kwaliteiten te spreken die behoren tot het 'Nationaal Landschap IJsseldelta'.

Wel heeft Royal HaskoningDHV i.s.m. Odin landschapsonwerpers heeft een overkoepelende landschapsvisie en inpassing voor Zevenhont Oost + Zuid (incl. zonneweide) opgesteld. Deze visie is nadien aangepast waarbij Zevenhont Midden is toegevoegd.

Bij de uitwerking van de plannen is nadrukkelijk rekening gehouden met het aanwezige bijzondere landschap. Zo wordt aan de westzijde van het toekomstig bedrijventerrein 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 2 bij deze toelichting.

Het voornemen is in overeenstemming met artikel 2.6.4 van de omgevingsverordening.

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 omlijnning.



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 betreft het plangebied een schakel tussen het bestaande bedrijventerrein Zevenhont en de uitbreidingslocatie Zevenhont Zuid. Een invulling van het plangebied als bedrijventerrein is dan ook vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt logisch en zelfs wenselijk.

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 2 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 omlijning) is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstype “Laagveengebieden (in cultuur gebracht)”.



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 laagveenrestanten, 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.

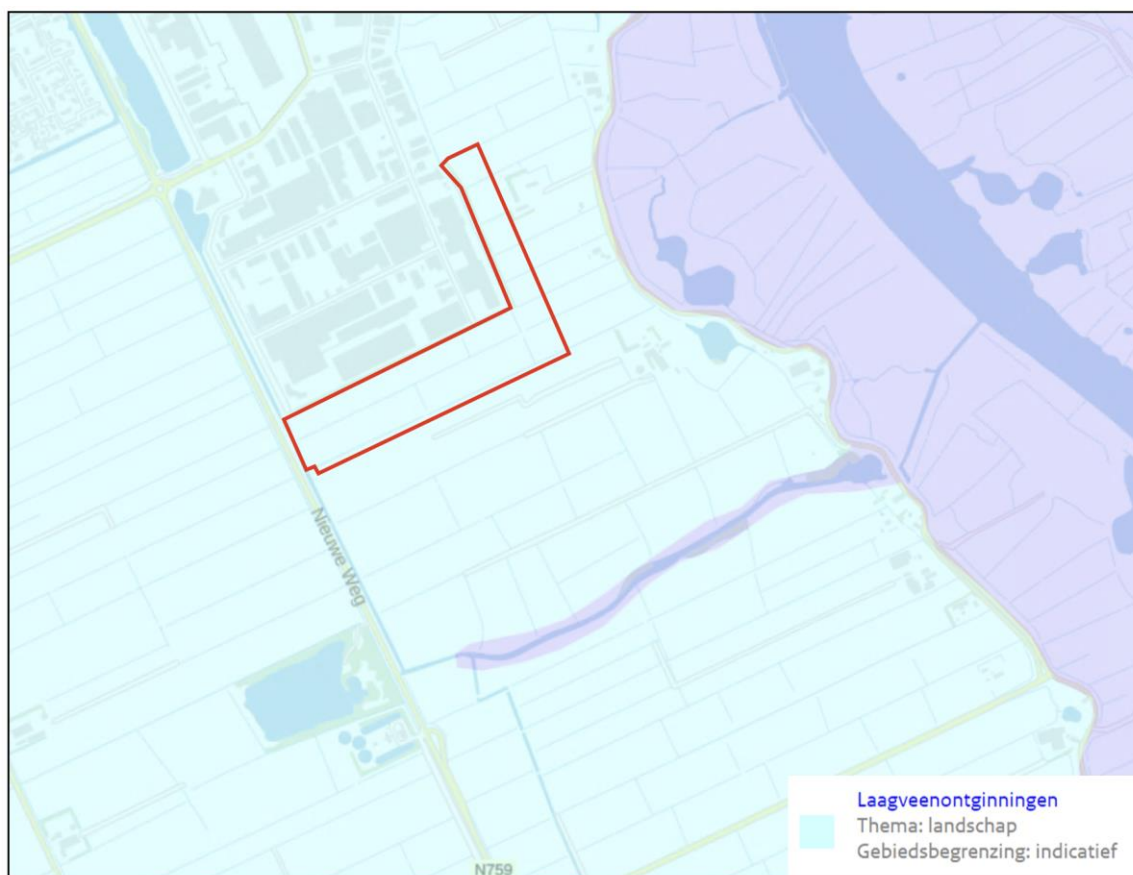
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

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 tevens wordt voorzien in de wateropgave. Met de beoogde inrichting is rekening gehouden met de kenmerken van het bestaande landschap. 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” aangeduid met de gebiedstype “Laagveenontginningen”.



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 vervening, 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.

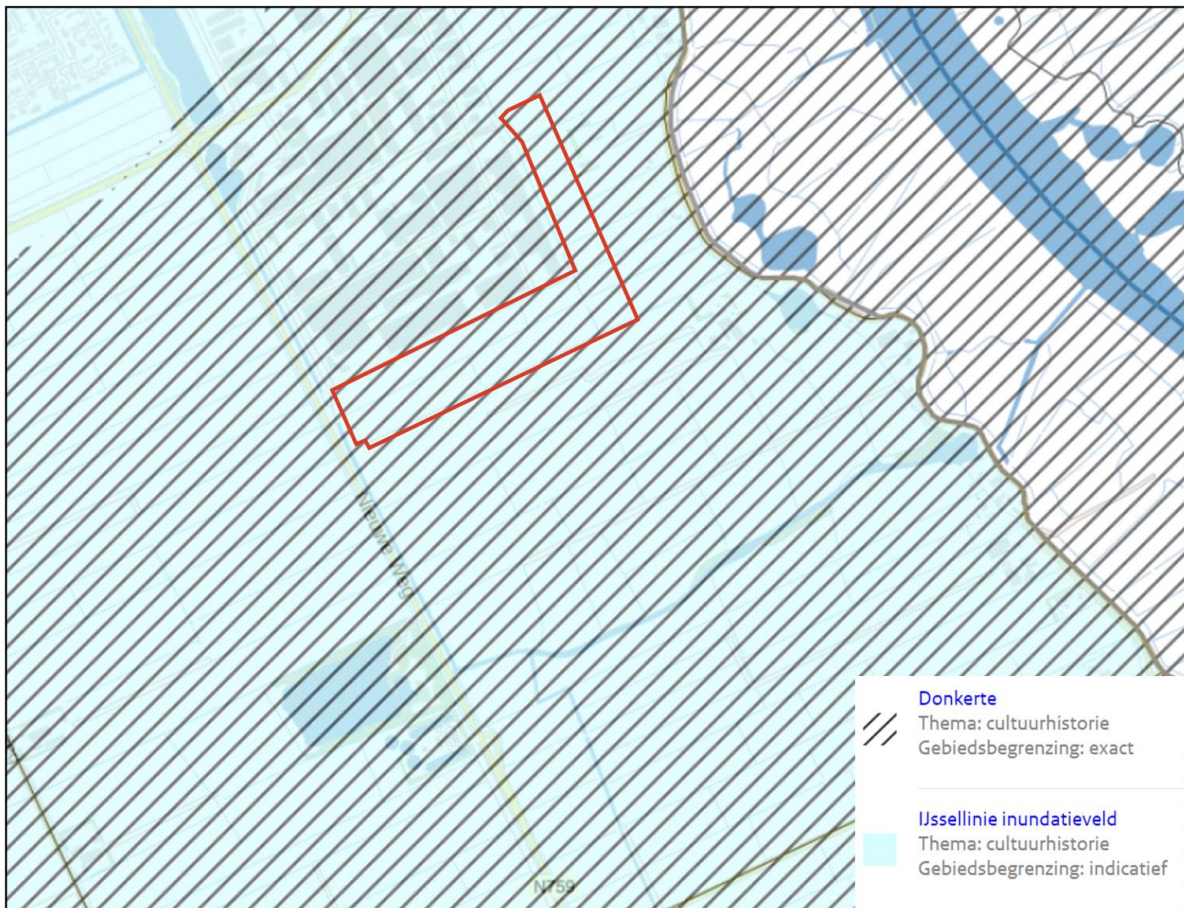
Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 hebben Royal HaskoningDHV en Odin landschapsonwerpers 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. Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de visie welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. 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 beleving, 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 beleving. Het belevingsaspect 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. 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.

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 geprofiteerd. 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

Heutink betreft een lokaal geworteld bedrijf dat van oorsprong gevestigd is in Genemuiden. In de structuurvisie wordt beschreven dat de tapijtindustrie en de bouwsector belangrijke onderdelen van de economie van Zwartewaterland vormen en dat uitbreidingsbehoefte van aanwezige bedrijven wordt zo goed mogelijk wordt gefaciliteerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier invulling aangegeven door het omvormen van het plangebied naar bedrijventerrein. Door deze voorgenomen ontwikkeling is het voor Heutink mogelijk om uit te breiden, hetgeen ten goede komt aan het toekomstperspectief van dit familiebedrijf. Daarnaast omvat het plan twee bedrijfskavels die aan derden verkocht zal gaan worden. Deze kavels zijn uitermate geschikt voor bedrijven in of aanverwant aan de tapijtindustrie, met dien verstande dat productieprocessen vanuit milieutechnische redenen niet zijn toegestaan.

In paragraaf 4.1 is beschreven dat er in Genemuiden geen bedrijfspercelen geschikt of geschikt te maken zijn middels herstructurering om te voorzien in de behoefte. Gelet op het vorenstaande betreft het uitbreiden van het bedrijventerrein binnen het plangebied de enige realistische optie, waarbij opgemerkt wordt dat Zevenhont Midden tevens als verbindende schakel zal fungeren tussen het bestaande bedrijventerrein en Zevenhont Zuid.

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 bedrijventerreinvisie 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.

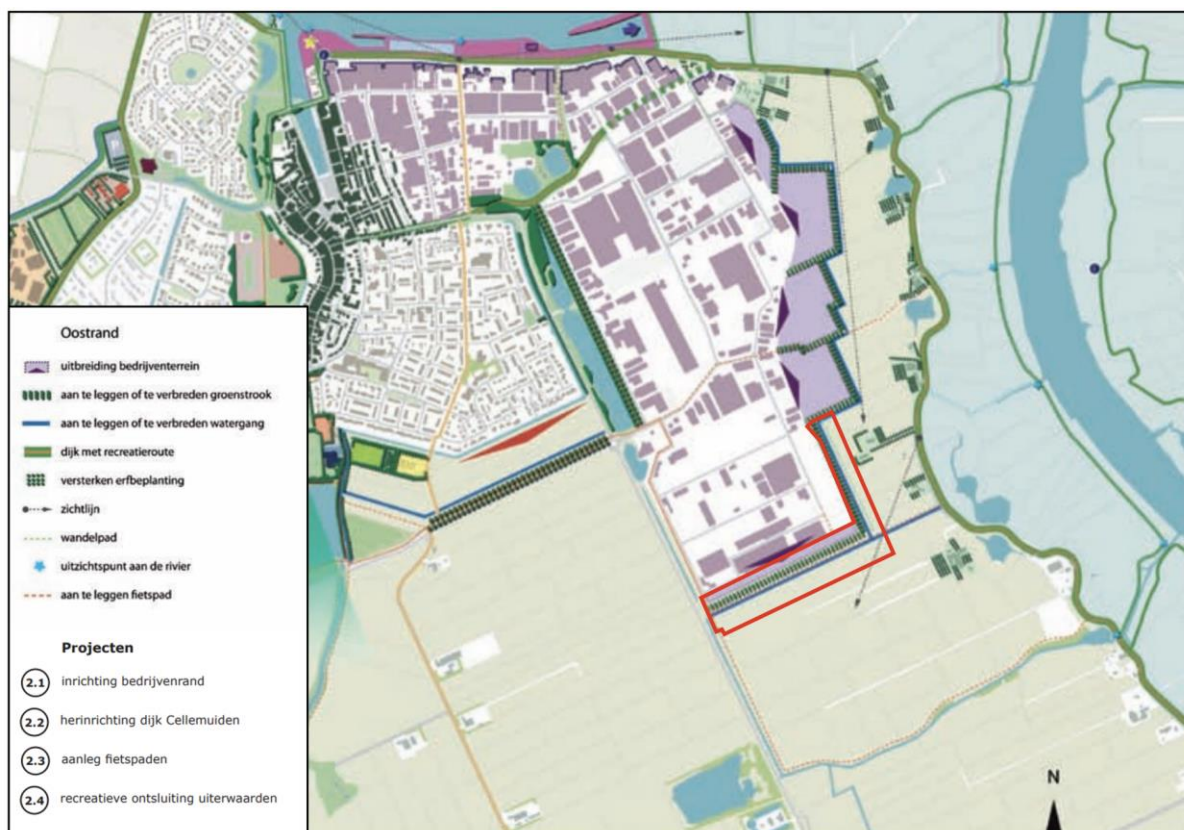
De stadsrandvisie is geen blauwdruk, maar moet gezien worden als een inspirerend streefbeeld met een flexibel uitvoeringskader. De geschetste maatregelen, tijdlijnen en financieringsopties per project zijn een leidraad die richting geeft, maar niet dwingt. In de uitvoering moet er ruimte zijn om onvoorziene 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 woningstofferij, groothandel 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.

In afbeelding 4.7 is een uitsnede van de stadsrandvisie opgenomen.



Abbeelding 4.7 Uitsnede Stadsrandvisie Genemuiden (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Stadsrandvisie Genemuiden

Voor het gebied Zevenhont Midden is in de Stadsrandvisie gedeeltelijk concrete uitwerking gegeven, namelijk uitbreiding bedrijventerrein en een aan te leggen of te verbreden groenstrook. Het is logisch, gelet op de ligging van het plangebied tussen het bestaande bedrijventerrein Zevenhont en uitbreidingslocatie Zevenhont Zuid, het volledige plangebied te herontwikkelen tot bedrijventerrein.

Als voorwaarde geldt 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 i.s.m. Odin landschapsontwerpers vertaald in een landschappelijke analyse en inpassingsvisie. In de visie wordt het Mastenbroekerpolder (Nationaal Landschap) gerespecteerd en wordt de westelijke zijde van bedrijventerrein Zevenhont een stevig landschappelijk raamwerk aangelegd. Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de volledige visie welke is opgenomen in bijlage 2 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 en Zuid 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 voor wat betreft het terrein van Heutink vergezeld van een beeldkwaliteitsplan, om recht te doen aan deze 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 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.

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.

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 wegverkeerslawaai en industriellawaai. 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 railverkeerslawaai niet van belang, aangezien er geen geluidsgevoelig object of spoorweg mogelijk wordt gemaakt.

De aspecten industriellawaai en wegverkeerslawaai zijn in voorliggend geval wel van belang. Hierna wordt op beide aspecten nader ingegaan.

Industriellawaai

Cauberg-Huygen heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek industriellawaai uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit de toetsing van de rekenresultaten in de representatieve bedrijfssituatie van de afzonderlijke bedrijven blijkt dat voldaan wordt aan de gehanteerde richtwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau.

Uit de toetsing van de rekenresultaten in de representatieve bedrijfssituatie van de afzonderlijke bedrijven blijkt dat voldaan wordt aan de gehanteerde grenswaarden voor het maximale geluidniveau.

De transportbewegingen voor bestemmingsplan Zevenhont Midden komen en gaan via de Nieuwe weg (N759). Daarbij worden geen woningen van derden gepasseerd. Gelet hierop is geen sprake van indirecte hinder.

Voorts blijkt dat het cumulatieve langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege alle bedrijven binnen het plangebied niet hoger is dan de richtwaarde van 45 dB(A), 40 dB(A) en 35 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond-, en nachtperiode.

Wat betreft de gecumuleerde geluidsbelasting van Zevenhont Oost, -Zuid en -Midden wordt verwezen naar de paragraaf 5.10 (Besluit milieueffectrapportage).

Wegverkeerslawaai

Cauberg-Huygen heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Maar het bestemmingsplan voorziet wel in de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

De regels uit de Wet geluidhinder zijn slechts van toepassing ingeval geluidgevoelige bestemmingen gelegen zijn in de geluidzones van nieuwe wegen. De breedte van de geluidzones bedraagt 200 meter voor de nieuwe wegen.

Op basis van afbeelding 1 in het rapport is af te leiden dat binnen deze geluidzones geen nieuwe en bestaande geluidgevoelige bestemmingen zijn 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 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.

Wat betreft de gecumuleerde geluidsbelasting van Zevenhont Oost,-Zuid en -Midden wordt verwezen naar de paragraaf 5.10 (Besluit milieueffectrapportage).

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

RB Geo heeft ter plaatse van de uitbreidingslocatie een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond. In de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan Kobalt, Barium en Nikkel aangetoond.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond. Het is bekend dat er hier sprake is van een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde voor barium. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze parameters ook een natuurlijke oorsprong kennen.

Verkennend waterbodemonderzoek NEN5720

De kwaliteit van eventueel vrijkomende bagger uit de segmenten 1 en 2 dient voor toepassing op of in de landbodem als vrij toepasbaar beschouwd te worden en is vrij verspreidbaar op aangrenzende percelen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie geschikt is voor het beoogde gebruik en er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

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 (NO₂) en (zeer) fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀). 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 m² 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 NO₂ en PM_{2,5}/PM₁₀ 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 onderzoek luchtkwaliteitseisen uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

In het onderzoek luchtkwaliteit zijn, uitgaande van representatieve jaargemiddelde bedrijfssituatie van de activiteiten in het plangebied, de concentraties (zeer) fijnstof en NO₂ berekend. Qua toetsingspunten is uitgegaan van de meest nabij de inrichting gesitueerde verblijfslocaties waar een significante blootstelling niet op voorhand kan worden uitgesloten.

De berekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig de rekenregels uit de Ministeriële regeling Beoordeling Luchtkwaliteit 2007 (RBL 2007).

Uit de berekeningen dat de bijdrage aan de lokale luchtkwaliteit veel lager is dan 1,2 µg/m³. Dit betekent dat de ontwikkeling leidt tot een niet-in-betekenende-mate bijdrage aan de lokale luchtkwaliteit.

Uit het voornoemde volgt dat op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c, Wet milieubeheer, het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

Wat betreft de cumulatie van Zevenhont Oost,-Zuid en -Midden wordt verwezen naar de paragraaf 5.10 (Besluit milieueffectrapportage).

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 7 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 doorgaande 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 timmerfabriek en de algemene bedrijfsbestemmingen 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.

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.

In mei 2019 heeft de VNG de uitgave "Milieuzonering nieuwe stijl" gepubliceerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een regeling die hierbij aansluit. Kern van de methodiek is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. Deze regels en normen worden gesteld in het belang van een goede ruimtelijke ordening/gezonde en veilige en fysieke leefomgeving, ten behoeve van een optimaal en doelmatig grondgebruik. Het gaat hierbij om regels in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte die vanuit dit belang naast de bestaande milieuregelgeving gelden. Voordeel van deze methodiek is dat een bedrijf niet vast zit aan een milieucategorie met bijbehorende richtafstand, maar dient te voldoen aan de gestelde normen. Daarnaast biedt deze methodiek betere bescherming naar omliggende milieugevoelige objecten en zijn de opgenomen normen beter handhaafbaar dan de gehanteerde afstanden in voorgaande methodiek.

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.

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 8 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek volgt dat binnen de afstand van 100 meter uit de grens van bedrijfsbestemming 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.

Overigens wordt opgemerkt dat de bedrijfsactiviteiten van Heutink met name effecten hebben op het gebied van geluid. In voorliggend geval is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.1 waar de onderzoeksresultaten nader worden beschouwd.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn, conform de methodiek 'milieuzonering nieuwe stijl', normen opgenomen voor onder meer geluid en geur. De hoogte van de normen zijn bepaald aan de hand van het uitgevoerde onderzoek. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van de normen mits aangetoond kan worden dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

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

Zevenhont Midden zal ingericht worden voor in hoofdzaak een nieuwe productielocatie van Heutink, een bedrijf dat zich bezighoudt met het ontwikkelen en bouwen van bouwprojecten. De overige kavels zullen ontwikkeld worden als bedrijvigheid horend bij / dienstverlenend aan het Topwerklocatie 'Tapijtcluster', als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Zevenhont.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor bedrijven die in bepaalde mate geur kunnen veroorzaken. Hiervoor is echter een regeling in de regels opgenomen, waarin aangegeven staat in hoeverre sprake mag zijn van geuremissie. Hiermee is verzekerd dat eventuele geuremissie binnen de toelaatbare grenzen blijft en er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Inwaartse werking

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

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 9 bij deze toelichting.

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

In het akoestisch onderzoek (bijlage 3) is de geluidbelasting berekend op woningen in de directe omgeving, die op kortere afstand tot het plangebied is gelegen dan het Natura 2000-gebied. Daaruit blijkt dat de cumulatieve geluidniveaus ten hoogste 37 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Dit betekent ook dat het etmaalgemiddelde geluidniveau LAeq,24h ter plaatse van het Natura 2000-gebied altijd lager zal zijn dan 47 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 de AERIUS-berekening geactualiseerd (bijlage 10). Significante gevolgen zijn uit te sluiten ingeval (geheel of gedeeltelijk) gesaldeerd wordt met het huidige gebruik van agrarische gronden.

Gelet hierop heeft de vaststelling van het bestemmingsplan Zevenhont Midden geen significante gevolgen voor omliggende Natura 2000-gebieden.

Wat betreft de gecumuleerde effecten van Zevenhont Oost,-Zuid en -Midden op Natura 2000 wordt verwezen naar de paragraaf 5.10 (Besluit milieueffectrapportage).

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 Houtopstanden

De houtopstand gelegen aan de oostzijde binnen het plangebied is beschermd onder de Wet natuurbescherming. De plannen bestaan uit het uitbreiden van deze groen-blauwe zone. Wanneer voor de waterberging bomen gekapt moeten worden, dan is een kapmelding en een herplantplicht van toepassing. De bomenrij ten zuiden van het huidige bedrijventerrein bestaat uit populieren en is daarom niet beschermd onder de Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden. Hierbij wordt opgemerkt dat ten aanzien van de Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden, ook gemeentelijke kapregels van toepassing zijn.

Vooralsnog voorziet het plan niet in de kap van bomen die onderdeel uitmaken van een houtopstand.

5.7.1.4 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'.

Ecogroen B.V. heeft in voorliggend geval onderzoek uitgevoerd naar het effect van het plan op de weidevogelleefgebieden. de volgende twee zaken inzichtelijk gemaakt:

- Wat is de impact van Zevenhont Midden op weidevogelgebied gegeven het feit dat Zevenhont Zuid ontwikkelt wordt
- Wat is de impact van Zevenhont Midden aannemende dat Zevenhont zuid niet ontwikkelt wordt.

Uit het onderzoek, zie de kaarten in bijlage 11, blijkt dat indien Zevenhont Zuid en de rotonde gerealiseerd wordt het plan Zevenhont Midden geen aanvullende verstoring oplevert. Indien Zevenhont Zuid en de rotonde niet gerealiseerd wordt dan zal op een gebied van circa 7,7 hectare sprake zijn van verstoring. In het laatste geval zal dan ook 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.

Heutink zal, indien Zevenhont Zuid en de rotonde niet gerealiseerd wordt, samen met de betrokken overheden werken aan invulling van deze compensatie en geeft daar – indien compensatie nodig is - tijdig invulling aan.

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.

Ecogroen B.V. heeft in voorliggend geval een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 12 bij deze toelichting.

- De houtopstanden binnen het plangebied vormen geschikt leefgebied (foerageergebied en potentiële vaste verblijfplaatsen) voor egel en kleine marterachtigen (hermelijn, bunzing en wezel). Als gevolg van de plannen gaat geschikt leefgebied van egel en kleine marterachtigen verloren.
- In de bomen zijn geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Mogelijk zijn er wel potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de oostelijke houtopstand: vanwege het aanwezige bladerdek was een volledige inspectie niet mogelijk. In de bomenrij ten zuiden van het huidige bedrijventerrein zijn geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Als gevolg van de plannen gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Van aantasting van vliegroutes of onmisbare foerageergebieden als gevolg van de plannen is geen sprake.
- In de oostelijke houtopstand is een potentieel jaarrond beschermd nest aangetroffen dat mogelijk in gebruik is door sperwer, ransuil of boomvalk. Mogelijk zijn er meer potentiële jaarrond beschermde nesten aanwezig: vanwege het aanwezige bladerdek was een volledige inspectie niet mogelijk. In de bomenrij ten zuiden van het huidige bedrijventerrein zijn geen potentieel jaarrond beschermde nesten aanwezig. Als gevolg van de plannen gaan mogelijk jaarrond beschermde nesten en/of essentieel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde nesten verloren. Tevens zijn er algemeen voorkomende vogels broedend te verwachten.
- De watergangen in het plangebied vormen geschikt leefgebied voor grote modderkruiper. Als gevolg van de plannen gaat dit leefgebied verloren.
- Exemplaren van grauwe wilg op beschutte plaatsen in de oostelijke houtopstand vormen potentieel leefgebied voor grote weerschijnvlinder. Als gevolg van de plannen gaan mogelijk vaste voortplantingsplaatsen van grote weerschijnvlinder verloren.
- In het plangebied zijn geen groei-, voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van bij de Wet natuurbescherming beschermde flora, overige grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, overige vissen of overige ongewervelden aangetroffen of te verwachten, uitgezonderd de soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt in de provincie Overijssel.

Uit de resultaten volgen de volgende voorwaarden/aanbevelingen:

- Nader onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, jaarrond beschermde nesten van vogels en grote weerschijnvlinder is noodzakelijk als het niet mogelijk is om de bomen in de oostelijke houtopstand te behouden en in te passen in de uitbreiding van de groen-blauwe zone. Nader onderzoek naar jaarrond beschermde nesten van vogels is ook nodig wanneer de bomen behouden blijven maar wanneer er werkzaamheden gepland staan in de broedperiode, tussen februari en augustus.
- Voor het uitvoeren van de plannen is een ontheffing Wet natuurbescherming (onderdeel soortbescherming) nodig voor egel, kleine marterachtigen en grote modderkruiper. Er is in voorliggende situatie zicht op ontheffing, omdat o.a. maatregelen kunnen worden getroffen om schade aan individuen te voorkomen en er alternatief leefgebied kan worden gerealiseerd. Zodoende vormt de aanwezigheid van leefgebied voor deze soorten geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen moeten altijd voorkomen worden. Dit is voor de te verwachten soorten mogelijk door de werkzaamheden in elk geval op te starten na half juli en voor begin maart. Indien werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole door een ter zake deskundige uit te voeren.

Wat betreft de effecten op het weidevogelleefgebied wordt verwezen naar subparagraaf 5.7.1.4.

5.7.3 Conclusie

De benodigde ontheffingen zijn aangevraagd. Op dit moment is geen sprake van kap van bomen onderdeel uitmakend van de houtopstand. Indien dit in de toekomst toch gaat gebeuren dan dient er aanvullend onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten in de betreffende houtopstand.

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 gesprengen explosieven. Het is gebleven bij een vooronderzoek, waardoor verwacht mag worden dat er geen niet gesprengen explosieven te verwachten zijn.

5.9.2 Conclusie

Het aspect niet gesprengen 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/project m.e.r. 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 huidige invulling 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 Zevenhont Midden bij de MER.

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 zijn. 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 ₂)	0	0	0	0	0	0
	Zeer fijn- en fijnstof (PM _{2,5} en PM ₁₀)	0	0	0	0	0	0
	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
		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 de hiervoor opgenomen 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 ontwikkeling van bedrijventerrein Zevenhont geen doorgang kan vinden. Voor de volledige plan-MER wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Het advies van de Commissie m.e.r. is ontvangen. De project-mer, en eventuele aanpassingen naar aanleiding van het advies van de commissie, doorloopt een separate procedure.

5.11.3 Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van Zevenhont Midden. Separaat wordt een m.e.r.-procedure doorlopen.

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) 2022-2027. 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.

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 (WDOD)

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.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het bevat de uitwerking van de ambities in onze Watervisie "Meer dan water" en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat de maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Ook zijn de maatschappelijke doelen voor duurzaamheid, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie, educatie en voorlichting uitgewerkt.

6.2 Watertoets

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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 de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen er zijn gemaakt ten aanzien van water. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt besluitvorming ten aanzien van water transparant. De waterparagraaf is een vertaling van het gevoerd overleg en het resultaat van de watertoetsprocedure.

Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen in de digitale watertoets van het waterschap heeft ertoe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is onderzoek verricht naar het aspect waterhuishouding. Hierna is de waterparagraaf opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 13 bij deze toelichting.

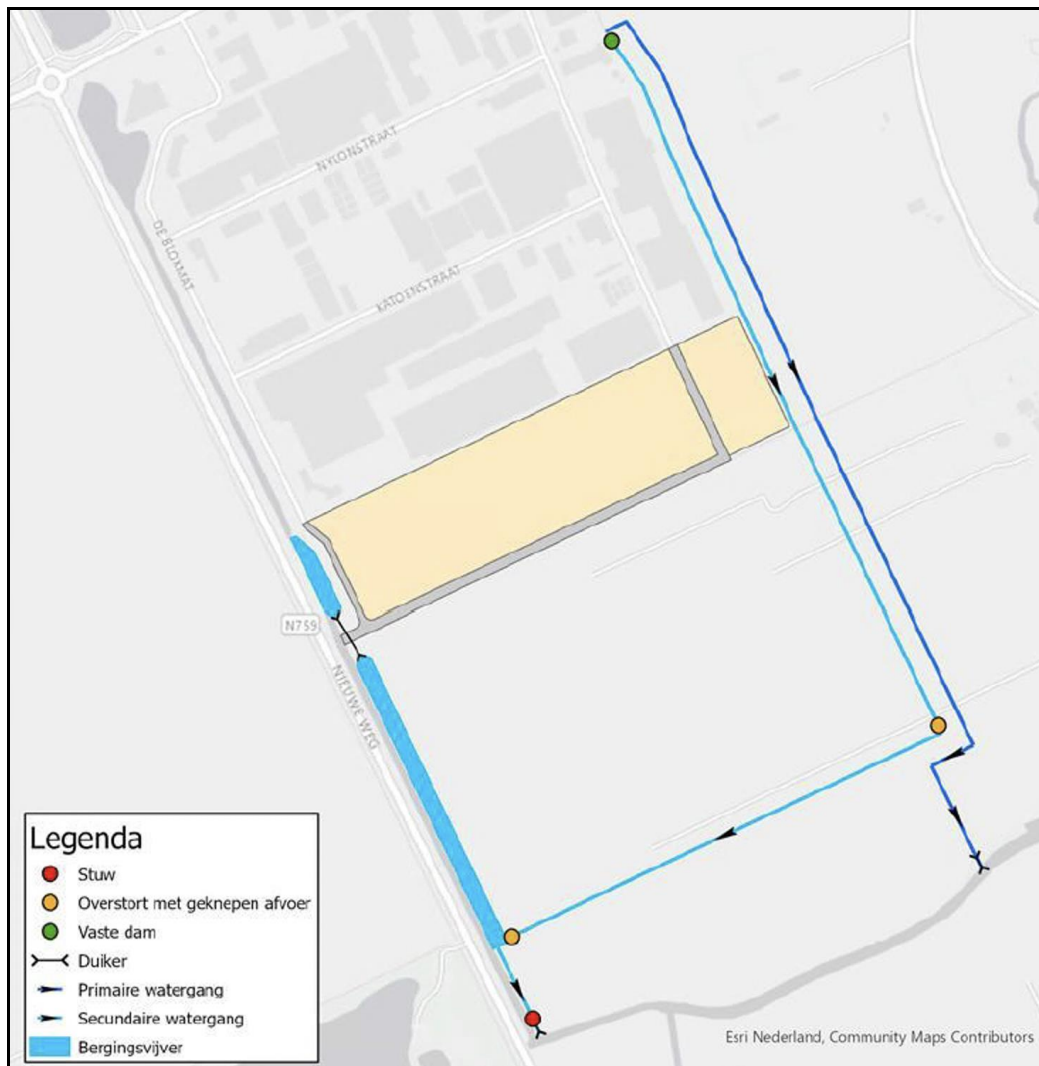
Invloed op waterhuishouding

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 hemelwater naar het omliggende watersysteem (landelijk gebied).

De ontwikkeling van nieuwe gebouwen en verhardingen zorgen voor een toekomstig bruto verhard oppervlak van circa 8,25 hectare. De toename in verhard oppervlak leidt tot een bergingsopgave van 6.300 m³ (bergingseis 80 mm). Door de ontwikkeling van het plangebied gaat een wateroppervlak (zowel secundaire- als tertiaire watergangen) verloren. Door het dempen van de secundaire en tertiaire watergang dient nog 700 m³ extra retentie te worden gerealiseerd waarbij rekening is gehouden met een peilstijging van 30 cm, waarmee de bergingsopgave 7.000 m³ wordt.

Bij het bepalen van het watersysteem voor Zevenhont Midden is rekening gehouden met de situering ten opzichte van het bestaande bedrijventerrein Zevenhont, Zevenhont-Oost en Zevenhont-Zuid. In afbeelding 6.1 is het toekomstige watersysteem weergegeven.



Afbeelding 6.1 Toekomstig watersysteem (Bron: Roelofs)

De berging wordt gerealiseerd in nieuw aan te leggen bergingsvijvers en watergangen aansluitend op de watergangen van Zevenhont 4 en Zevenhont-Zuid (VEBE). In de bergingsvijvers is circa 8.000 m³ berging meer aanwezig dan noodzakelijk voor Zevenhont-Midden. Deze extra berging wordt ingezet door 5,54 hectare aan bestaand dakoppervlak van het bluswaterriool af te laten voeren evenals de daken van Betap. In totaal resteert dan nog ruim 1.300 m³ welke ingezet kan worden voor Zevenhont Oost of voor nog extremere neerslag. Door vergroting van de westelijke watergang wordt 300 m³ extra waterberging gerealiseerd die voor 100% ten gunste komt van Zevenhont 4.

Nieuw te bouwen bedrijfspanden dienen op het vuilwaterriool te worden aangesloten. Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel in de Blokmat en de Sisalstraat. In De Blokmat ligt een DWA-riool ø 200 mm met b.o.b. NAP – 1,68 m. In de Sisalstraat ligt een DWA-riool ø 250 mm met b.o.b. NAP – 2,48 m. Het maaiveld in De Blokmat en de Sisalstraat ligt op ongeveer NAP + 0,50 m, bij Heutink wordt uitgegaan van een minimaal maaiveldniveau van NAP + 0,40 m (bouwrijpfase). Uitgaande van een buisverhang in de eerste 100 m van 1:250 en daarna 1:400, kan de droogweerafvoer op Zevenhont Midden nog onder vrijverval afvoeren naar het bestaande rioolstelsel en is geen extra rioolgemaal nodig.

Het waterschap wordt betrokken bij de nadere uitwerking van het water- en rioleringsstelsel.

Waterkwaliteit

Indien de oppervlakken van de daken en wegen schoon zijn, kunnen deze op een HWA-riool worden aangesloten welke uitkomen in de te realiseren waterberging aan de oostkant. Vervuild hemelwater en afvalwater wordt afgevoerd via het vuilwaterriool, welke aangesloten wordt op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel.

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

Voor de nieuwe maaiveldhoogten geldt dan dat de wegen minimaal NAP + 0,40 moeten worden gelegd en de bebouwing daar minimaal 0,20 m boven. Om aan te sluiten op de hoogtes van het bestaande bedrijventerrein dus NAP + 0,50 m voor de wegen en de bebouwing daar minimaal 0,10 m boven (bij voorkeur 0,20 – 0,30 m boven as weg).

Beheer en onderhoud

De watergangen aan west- en oostkant sluiten aan op het bestaande industrieterrein Zevenhont 4 en op het te realiseren Zevenhont Zuid, en worden varend (nieuwe bergingsvijver) danwel rijdend (watergangen) onderhouden. Voor het toekomstige watersysteem wordt verwezen naar afbeelding 6.1.

Beschermingszone

Aan de 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. Wat betreft het dempen van watergangen en compensatie daarvan wordt verwezen naar het onderdeel hemel- en afvalwater.

Overstromingsrisico

Het plangebied bevindt zich in Dijkkring 10, Mastenbroek. Op basis van de risicokaart komt onderstaand beeld 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 vloerpeilen, 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 van de gebouwen dat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- Opstellen van een evacuatieplan.

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.

Dit bestemmingsplan is opgesteld met gebruik van de Crisis- en herstelwet (Chw), meer specifiek met gebruik van artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) dat de mogelijkheid biedt voor een zogenaamd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Middels een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan de gemeente als experiment onder de werking van de Chw vooruitlopen en anticiperen op de komst van de Omgevingswet. In het BuChw is artikel 7c van toepassing verklaard op het gehele grondgebied van de gemeente Zwartewaterland. Zevenhont Oost is tevens als ontwikkelingsgebied aangewezen, waardoor het mogelijk is om onder meer met open normen te werken.

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 7)*

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 bouwregel (Artikel 8)*

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

- *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.

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.

“Bedrijf” (Artikel 3)

Verantwoording

De uitbreidingslocatie en de ontsluitingswegen hebben net als de bedrijfspercelen op Zevenhont de bestemming ‘Bedrijf’ gekregen, conform de gemeentelijke systematiek.

Beschrijving

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek' tevens bedrijfsactiviteiten behorend bij een timmer- en houtskeletbouwfabriek, een bouwbedrijf en een bedrijf op het gebied van projectontwikkeling, een en ander met de daarbijbehorende voorzieningen waaronder kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen. Ook ondergeschikte voorzieningen zijn toegestaan.

Gebouwen moeten ten minste 3 meter van de perceelgrenzen worden gebouwd. De bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ aangeduide hoogte voor bedrijfsgebouwen bedragen (16 meter).

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 Midden 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 4)

Verantwoording

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

Beschrijving

Dergelijke gronden zijn onder meer aangewezen voor groenvoorzieningen, (fiets- en wandel)paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterstaatkundige voorzieningen en wegen uitsluitend bestemd voor hulp- en nooddiensten.

Binnen deze bestemming zijn gebouwen en overkappingen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een hoogte van 3 meter.

“Verkeer” (Artikel 5)

Verantwoording

Aan de nieuwe openbare infrastructuur is de bestemming ‘Verkeer’ toegekend.

Beschrijving

Dergelijke gronden zijn onder meer aangewezen voor gebiedsontsluitingswegen en fiets-, bromfiets- en wandelpaden met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Ondergeschikt zijn diverse functies toegestaan, waaronder parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst, infrastructurele voorzieningen, waaronder rotonden, groenvoorzieningen, waaronder begrepen oevers en bermen, water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn gebouwen en overkappingen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een hoogte van 10 meter.

“Water” (Artikel 6)

Verantwoording

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

Beschrijving

Dergelijke gronden zijn onder meer aangewezen voor water, waterhuishoudkundige, waterstaatkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, (fiets- en wandel)paden, oevers en bermen.

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. Het vooroverleg met de Provincie heeft geleid tot het opnemen van de actuele stikstofregeling waarin de stikstofdepositie is berekend op basis van de nieuwste versie van Aerius Calculator versie 2021. Daaruit blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan van Zevenhont Midden leidt tot een afname van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Het vaststellen van het bestemmingsplan Zevenhont Midden heeft dus geen significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden. Tevens is op verzoek van de Provincie inzichtelijk gemaakt de impact van Zevenhont Midden op weidevogelgebied gegeven het feit dat Zevenhont zuid wel/niet ontwikkelt wordt.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het plan is in het kader van het vooroverleg naar het waterschap toegezonden. De reactie van het waterschap is beoordeeld en het plan is naar aanleiding hiervan op onderdelen aangepast.

9.1.4 Veiligheidsregio IJsselland

Het plan is in het kader van het vooroverleg naar de veiligheidsregio toegezonden. De veiligheidsregio had geen op- en aanmerkingen op het plan.

9.2 Inspraak

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

Gelet op de aard en omvang wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Plan-MER

Bijlage 2 Landschapsvisie Zevenhont Midden

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 **Bodem en waterbodemonderzoek**

Bijlage 6 Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 7 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 8 Onderzoek milieuzonering

Bijlage 9 Voortoets ecologie

Bijlage 10 AERIUS-berekening

Bijlage 11 Onderzoek mogelijke verstoring weidevogelleefgebied

Bijlage 12 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 13 Waterstructuurplan en waterparagraaf