



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Omgevingsplan Zevenhont- Oost

Toelichting

Documenttitel: Bestemmingsplan Omgevingsplan Zevenhont-Oost
Toelichting

Status: Voorontwerp

Datum: 12 mei 2021

Projectnaam:

Projectnummer: BH4281

Opdrachtgever: Gemeente Zwartewaterland

Referentie:

Auteur(s):

Collegiale toets:

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:

Datum/paraaf vrijgave:

Omgevingsplan Zevenhont-Oost

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende plannen	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	9
2.1 Historie	9
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	14
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	14
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	14
3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel	16
3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid	23
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2012 & Economisch beleid	23
3.3.2 Stadsrandvisie Genemuiden	25
3.3.3 Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland	26
3.3.4 Beleidsregel hoger bouwen met hogere kwaliteit / beeldkwaliteitsplan	27
3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	29
4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	29
4.2 Relatie met projecten omgeving	30
4.3 Ruimtelijk-functioneel plan	30
4.3.1 Bedrijfspercelen	30
4.3.2 Beeldkwaliteit	31
4.3.3 Landschappelijke inpassing	31
4.3.4 Verkeerskundige ontsluiting	32
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	35
5.1 Milieueffectrapportage	35
5.2 Milieuzonering	36
5.3 Geluidhinder	40
5.4 Luchtkwaliteit	41
5.5 Stofhinder	42
5.6 Externe veiligheid	42
5.7 Windhinder	43
5.8 Bodemkwaliteit	43
5.9 Niet-gesprongen conventionele explosieven	43
5.10 Water	44
5.11 Ecologie	44
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	45

Hoofdstuk 6	Juridische planopzet	47
6.1	Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte	47
6.2	Plansystematiek	47
6.3	Toelichting op de regels	48
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Landschappelijke inpassingsvisie
Bijlage 2	Verkeersontsluiting
Bijlage 3	Notitie verkeerslawaaï
Bijlage 4	Notitie industrielawaaï
Bijlage 5	Notitie luchtkwaliteit
Bijlage 6	Notitie externe veiligheid
Bijlage 7	Milieuhygiënisch vooronderzoek
Bijlage 8	Quick scan flora en fauna

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een uitbreiding van het bedrijventerrein Zevenhont te Genemuiden in oostelijke richting. De uitbreiding heeft een omvang van circa 15 hectare netto uitgeefbaar bedrijfsterrein. Het nieuwe terrein is in hoofdzaak bedoeld voor bedrijvigheid die aansluit bij de bestaande bedrijvigheid van de Topwerklocatie - Tapijtcluster. De keuze voor deze uitbreidingslocatie is eerder bepaald in de vastgestelde 'Structuurvisie tevens woonvisie - 2013 Zwartewaterland'. De aanleiding voor de uitbreiding Zevenhont-Oost is de grote krapte op het bestaande bedrijventerrein Zevenhont, na de intensivering van de afgelopen jaren en de niet aflatende groei van dit al decennialange succesvolle Tapijtcluster.

Behalve het bestemmingsplan voor Zevenhont-Oost wordt Zevenhont ook in zuidelijke richting uitgebreid. Hiertoe wordt een separaat bestemmingsplan vastgesteld voor Zevenhont-Zuid. Dit plan voorziet specifiek in de behoefte van de Condor Group om hun verspreid liggende productielocaties te clusteren voor een efficiënter bedrijfsproces.

Voor de besluitvorming over beide bestemmingsplannen is een milieueffectrapportage (m.e.r.) 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 wordt een milieueffectrapport (MER) opgesteld dat inzicht geeft in de te verwachten milieueffecten. In paragraaf 4.1 wordt verder op dit MER ingegaan.

Dit bestemmingsplan is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, 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.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt direct ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Zevenhont en sluit daarop aan. Het gebied maakt deel uit van de polder Mastenbroek. Deze polder maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap IJsseldelta.

Het plangebied wordt begrensd door:

- Het landelijk gebied en het bedrijf 'Online Projectvloer'. aan de noordkant;
- de Sisalstraat aan de westkant;
- het landelijk gebied aan de oostkant;
- het landelijk gebied en het bedrijf 'De Gordijnschuur' aan de zuidkant;



Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied (in geel).

1.3 Vigerende plannen

Ter plaatse gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bedrijventerreinen Zwartewaterland (vastgesteld 21 mei 2015);
- Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland (vastgesteld 10 oktober 2013).

Momenteel hebben de gronden voor Zevenhont-Oost grotendeels een agrarische functie, waarbij de bestemming "Agrarisch met waarde - Landschap" is. Deze bestemming staat de ontwikkeling van een bedrijventerrein niet toe.

Een klein deel van de gronden heeft al de bestemming "Bedrijf". Dit betreft enkele percelen die direct grenzen aan het nieuwe ontwikkelgebied. Een deel van deze percelen krijgt een uitbreiding in Zevenhont-Oost. Uit oogpunt van een eenduidige regeling voor de nieuwe, vergrote percelen (hetgeen de rechtszekerheid vergroot) is ervoor gekozen deze percelen in dit bestemmingsplan over te nemen.

Als gevolg van dit bestemmingsplan worden bovenstaande bestemmingsplannen partieel herzien ter plaatse van het plangebied.

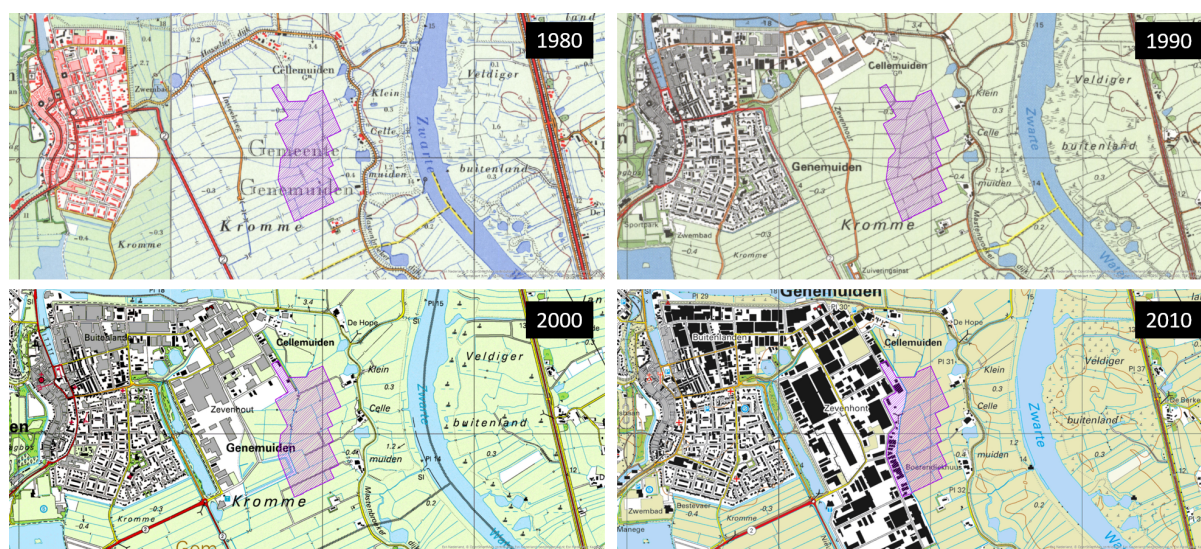
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader het Rijk, de provincie en de gemeente uiteen gezet. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de doelstelling en uitgangspunten. Hoofdstuk 5 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische opzet waarbij de plankaart en planregels worden besproken. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van de inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Historie

Vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw kwam het industrieterrein in Genemuiden tot ontwikkeling. De eerste bedrijfsvestigingen hebben een sterke binding met het water. Vanaf de jaren '90 werd het terrein in zuidelijke richting uitgebreid met de gebieden Zevenhont 1 tot en met 4. Gelet op het ruime vestigingsbeleid herbergt het terrein een keur aan bedrijven, maar wordt het bedrijventerrein momenteel voor het grootste deel gebruikt in het kader van het tapijtcluster.



Afbeelding 2.1: Ontwikkeling van het bedrijventerrein Zevenhont door de tijd, met het plangebied Zevenhont-Oost paars gemarkeerd (bron: Topotijdreis, bewerking: Royal HaskoningDHV).

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

Het gebied waar Zevenhont-Oost wordt geprojecteerd betreft een open agrarisch gebied ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Zevenhont. Aan de oostzijde van het plangebied is aan de dijk van Cellemuiden verspreid gelegen agrarische bebouwing aanwezig. De oostelijke grens van het bedrijventerrein Zevenhont-Oost is geprojecteerd op circa 150 meter afstand tot nabijgelegen agrarische bedrijfswoningen. De afstand tot de burgerwoning aan de noordzijde van het plangebied Zevenhont-Oost bedraagt circa 170 meter. Zevenhont-Oost heeft een netto oppervlakte van circa 15 hectare.

Het plangebied is thans grotendeels gelegen in bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland en bevat hier een agrarische bestemming met landschapswaarden, waarmee ook de kernwaarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta zijn omschreven alsmede de landschapswaarden van het overig buitengebied zoals die zijn omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan Zwolle, Zwartewaterland en Kampen. Voorts is het plangebied aangeduid als geluidzone, teneinde de effecten van geluid van het bestaande bedrijventerrein te reguleren.

In de huidige situatie zijn de gronden van Zevenhont-Oost voornamelijk in gebruik als agrarische gronden in het algemeen en grasland in het bijzonder. Dit feitelijke gebruik is in overeenstemming met het planologisch toegestane gebruik.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuren Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

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

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

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

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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).

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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

Dit bestemmingsplan raakt geen reserveringszones, zoals opgenomen in het Barro. 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. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling

van een bedrijventerrein een ruimtebeslag heeft van meer dan 500 m². De uitbreiding Zevenhont-Oost heeft een ruimtebeslag van 15 hectare en daarom wordt het aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder is in dit geval noodzakelijk.

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. Als de ontwikkeling buiten stedelijk gebied plaatsvindt dan dient te worden gemotiveerd dat er binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden zijn om de behoefte te vervullen.

Dit plan biedt het planologisch-juridische kader om het bestaande bedrijventerrein Zevenhont uit te breiden aan de oostzijde. De uitbreiding vindt plaats in het buitengebied, grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. Ter motivering van de behoefte om juist hier uit te breiden, en niet op een andere locatie binnen bestaand stedelijk gebied is voorts van belang dat Zevenhont-Oost primair bedoeld is voor algemene bedrijfsdoeleinden hoofdzakelijk ter aanvulling en ondersteuning van het Tapijtcluster, die al gevestigd zijn op het bestaande bedrijventerrein Zevenhont. De uitbreiding van Zevenhont is dus vooral bedoeld – maar niet uitsluitend – om bedrijven die werkzaam zijn binnen het Tapijtcluster te faciliteren. Het betreft dus een locatiespecifiek doel om de door de provincie Overijssel aangewezen Topwerklocatie verder te versterken. Dat maakt dat het faciliteren van de (uitbreidings)behoefte van deze bedrijvigheid juist op deze locatie de voorkeur heeft.

De provincie Overijssel heeft samen met de elf gemeenten in regio West Overijssel afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen. Deze afspraken zijn vervat in het beleidsdocument 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022'. Hierin is 20 (5 + 15) hectare zachte plancapaciteit toebedeeld aan Zevenhont-Oost.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte 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 het Tapijtcluster is minimaal landsdekkend en overschrijdt zelfs de landsgrenzen. Het Tapijtcluster is aangemerkt als Topwerklocatie in de provincie Overijssel, juist omdat zich hier een sterk netwerk bevindt dat zich kenmerkt door de fysieke nabijheid, de onderlinge afhankelijkheid in de keten en de aanwezigheid van een sterke sociale cohesie, waardoor cross-overs 'als vanzelf' ontstaan. Ondanks schaalgrootte betreft het vrijwel uitsluitend lokaal gebonden bedrijvigheid, veelal familiebedrijven. Elk aspect van het proces wordt binnen de gemeente Zwartewaterland verzorgd. Het produceren van tapijt inclusief de backing, het verwerken tot een eindproduct, bijvoorbeeld voor de automotiv of als mat. Zelfs de recycling gebeurt binnen de gemeentegrenzen. De bedrijven werken gezamenlijk in een keten om ieder gewenst product kant en klaar bij de klant te leveren.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Er is behoefte aan de uitbreiding Zevenhont-Oost omdat er grote krapte is op het bestaande bedrijventerrein Zevenhont. Deze krapte is vooral ontstaan door de niet aflatende groei van het decennialange succesvolle Tapijtcluster. Het nieuwe uitbreidingsterrein is hoofdzakelijk bedoeld voor bedrijvigheid die aansluit op de huidige bedrijvigheid van de Topwerklocatie.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit plan betreft een stedelijke ontwikkeling in het landschap, grenzend aan bestaand stedelijk gebied. Het uitbreiden van het bedrijventerrein Zevenhont is nodig om in de (uitbreidings)behoefte van bedrijven te voorzien die (grotendeels) onderdeel uitmaken van het Tapijtcluster. Juist vanwege de locatiegebonden productieketen ligt het voor de hand om Zevenhont uit te breiden, in plaats van een locatie elders te zoeken. Derhalve is in de 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022' 20 (5 + 15) hectare zachte plancapaciteit toebedeeld aan Zevenhont-Oost. Het plan voldoet zodoende aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 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. Bovendien is het Tapijtcluster in Genemuiden en Hasselt door de provincie Overijssel aangewezen als één van de negen topwerklocaties.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

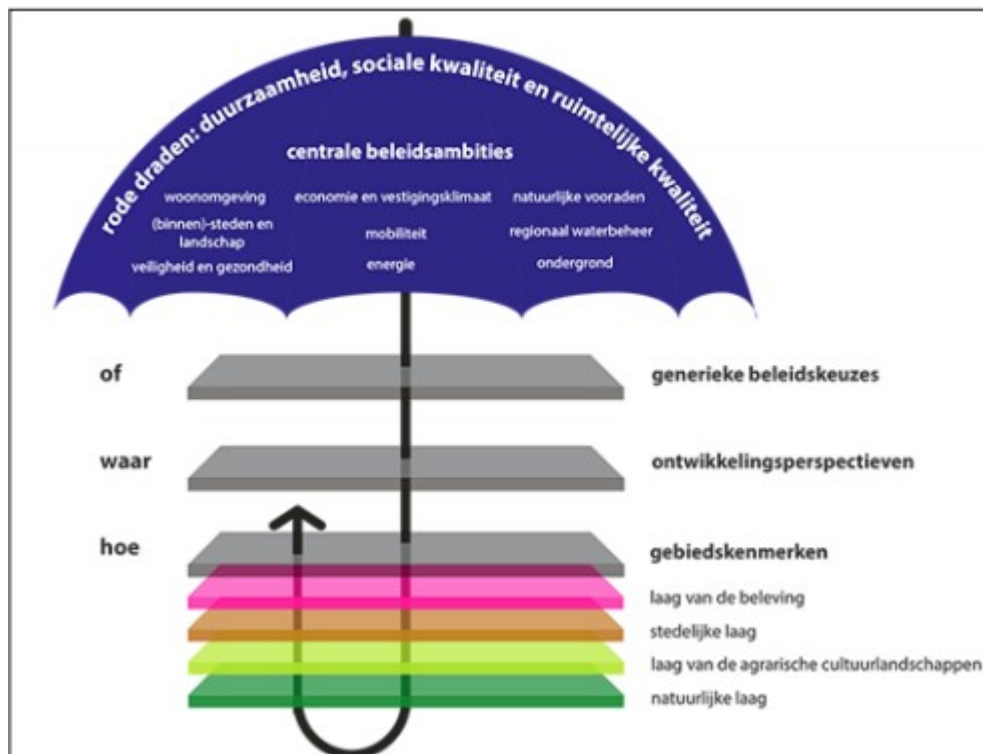
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

3.2.3.3 *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 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel).

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 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 gewortelde lokale bedrijvigheid in de vorm van het Tapijtcluster. Er is een sterke behoefte om niet aflatende groei van het Tapijtcluster te faciliteren. Vanwege de kruisbestuivingen tussen de verschillende bedrijven die hieraan deelnemen ligt het voor de hand om het bestaande bedrijventerrein Zevenhont uit te breiden. 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 meer geschikte alternatieve locaties beschikbaar waar de benodigde hectares bedrijventerrein kunnen worden uitgegeven. Daarnaast bieden de bestaande percelen op bedrijventerreinen niet de mogelijkheid om een dergelijke metrage via herstructurering te realiseren. Tot slot worden alle bedrijfspercelen in de huidige situatie volledig benut en is meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied niet mogelijk.

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein heeft van de realistische mogelijkheden de voorkeur, waarmee 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 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, wanneer:
 - a. er sprake is van sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en
 - b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

Royal HaskoningDHV heeft in voorliggend geval een landschappelijke inpassingsvisie opgesteld. Bij de uitwerking van de plannen is nadrukkelijk rekening gehouden met het aanwezige bijzondere landschap. Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de visie, opgenomen in Bijlage 1 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 sterk lokaal gewortelde bedrijvigheid van een industrie die van groot belang is voor de werkgelegenheid in de gemeente Zwartewaterland, zodanig dat het aangemerkt is als Topwerklocatie. Tot slot is reeds hiervoor beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.5.

Artikel 2.3.2 Realisatienieuw bedrijventerrein

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuw bedrijventerrein als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe bedrijventerrein, 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

Voorliggend plan voorziet in de uitbreiding van bedrijventerrein Zevenhont aan de oostzijde. Daarmee wordt voorzien in een sterke lokale behoefte om niet aflatende groei van het Tapijtcluster, aangewezen als Topwerklocatie, te faciliteren. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.4. 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. De bereidheid tot aanpassing van de begrenzing is gestoeld op een aantal argumenten. De korte termijnvraag is urgent en aannemelijk gemaakt en andere locaties zijn in het vooronderzoek afgevallen. Het betreft lokaal gewortelde bedrijvigheid en daarmee voldoet de uitbreiding aan het provinciale principe van concentratie. Verder heeft het Tapijtcluster het predicaat Topwerklocatie. De expertgroep roemde het Tapijtcluster vanwege de aanwezigheid van het gehele cluster op één werklocatie en de synergievoordelen door alle productie bij elkaar te hebben. De andere ondernemers geven ook aan dat het behoud van het gehele cluster mede afhangt van het centraliseren van deze bedrijven op één werklocatie. De provincie heeft als voorwaarde gesteld dat een landschapsvisie wordt opgesteld, waarin in voldoende mate rekening gehouden wordt met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, maar ook voorzien wordt in een goede overgang van het stedelijke gebied van Genemuiden naar dit deel van het Nationaal Landschap.

Royal HaskoningDHV heeft in voorliggend geval een landschappelijke inpassingsvisie opgesteld. Bij de uitwerking van de plannen is nadrukkelijk rekening gehouden met het aanwezige bijzondere landschap. Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de visie, opgenomen in Bijlage 1 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.

3.2.4.2 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.



Afbeelding 3.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (bron: Omgevingsvisie 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 3.1.1.4 is gebleken, is er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein van dergelijke omvang elders in de gemeente Zwartewaterland. Daarnaast heeft de provincie Overijssel het Tapijtcluster (Genemuiden/Hasselt) als topwerklocatie aangemerkt, juist vanwege sociaaleconomische en maatschappelijke belangen.

De provincie biedt daarom ook ruimte aan het (door)ontwikkelen van bedrijven in de tapijtindustrie. Het vorenstaande maakt het zoeken naar bedrijfslocaties buiten de gemeente onwenselijk. De ontwikkeling van een bedrijventerrein aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Zevenhont is vanuit ruimtelijke oogpunt de meest logische keuze.

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 landschappelijke inpassingsvisie, opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting. Deze visie is in nauwe samenspraak met de provincie en het waterschap tot stand gekomen.

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

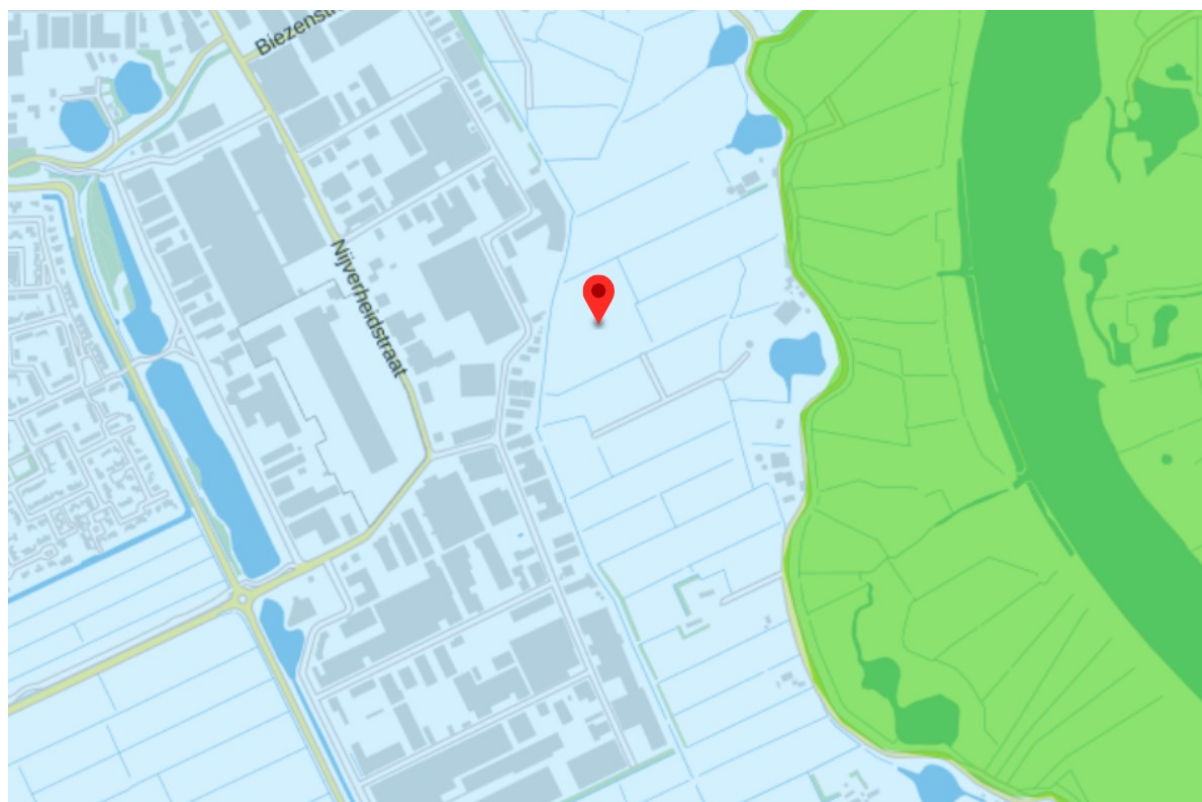
3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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



Afbeelding 3.3: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Natuurlijke laag" (bron: Omgevingsvisie 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 rekening wordt gehouden met de ligging in een laagveengebied. 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 is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Laagveenontginningen".



Afbeelding 3.4: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" (bron: Omgevingsvisie 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”

Bij het inpassen van het plangebied is rekening gehouden met het aanwezige landschap. De landschappelijke lijnen hebben de inpassing van de uitbreiding bepaald en de beplantingstypologie van de groene zone sluit aan bij de omgevingskenmerken. De landschappelijke inpassing is in nauw overleg tussen ontwerpers, gemeente en provincie tot stand gekomen. Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de visie welke is opgenomen in bijlage # 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 heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van de beleving’ de aanduidingen ‘donkerte’ en ‘Jssellinie inundatieveld’. Ten aanzien van de laatste aanduiding is in de omgevingsvisie geen gebiedsbeschrijving opgenomen.



Afbeelding 3.5: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Laag van de beleving” (bron: Omgevingsvisie 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.

3.2.5 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.

3.3 Gemeentelijk beleid

Momenteel werkt de gemeente aan een omgevingsvisie. Daarin komen onder andere de volgende aandachtspunten naar voren:

- Er moet voldoende fysieke ruimte zijn om te kunnen ondernemen;
- Een goede fysieke en digitale bereikbaarheid;
- Voldoende arbeidspotentieel;
- Klimaat waarin trends zoals verduurzaming en circulair ondernemen gestimuleerd worden.

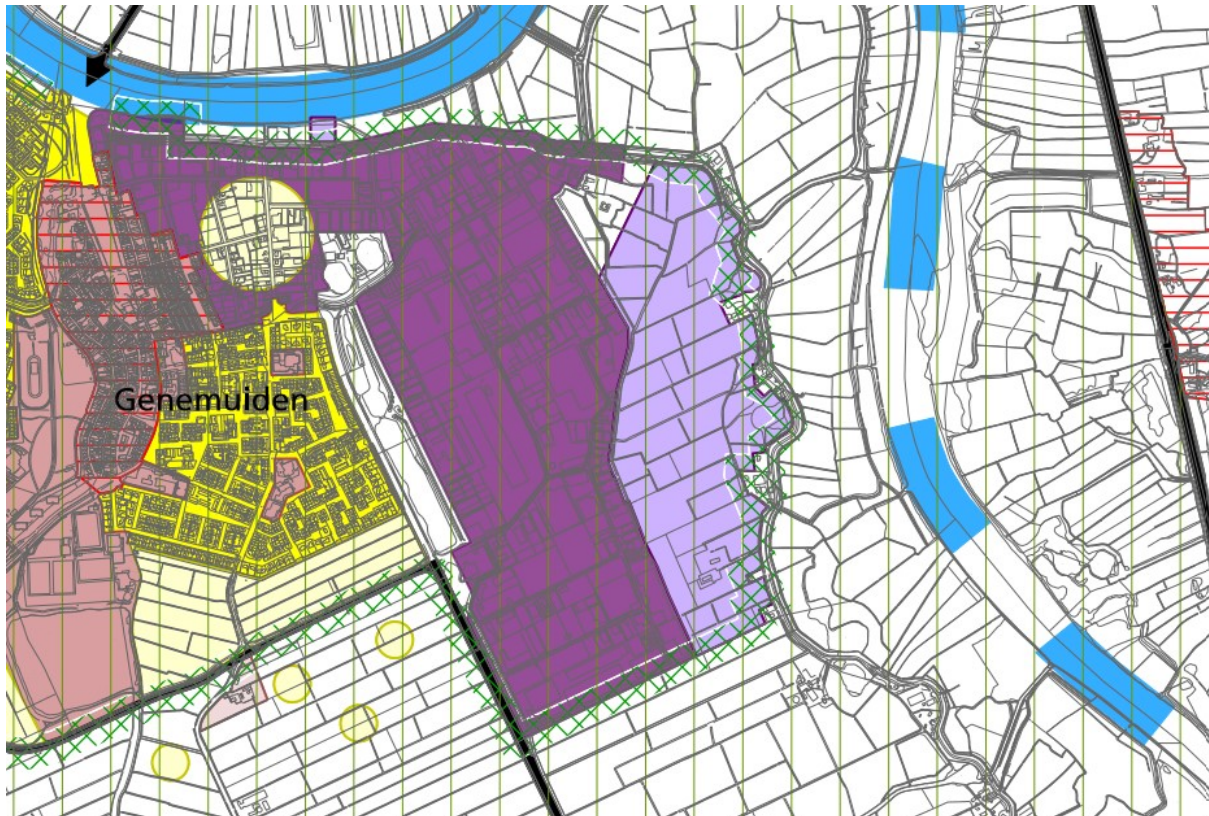
In een later stadium wordt de omgevingsvisie behandeld in dit bestemmingsplan. Navolgend komen overige gemeentelijke beleidsstukken aan bod.

3.3.1 Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2012 & Economisch beleid

3.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013' is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 april 2012. Met het vaststellen van Structuurvisie (tevens woonvisie Zwartewaterland 2013) spreekt het gemeentebestuur zich uit over het beoogde beleid voor de komende jaren.

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.



Afbeelding 3.6: Uitsnede illustratie Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2012.

In bovenstaande afbeelding is te zien dat het plangebied, voor zover gelegen buiten het bestaande bedrijventerrein Zevenhont, onderdeel aangeduid is als 'Werken toekomstig / Ontwikkeling havenfaciliteiten'. De uitbreiding Zevenhont-Oost sluit daarbij aan.

3.3.1.2 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 toegewijde en trouwe arbeidskrachten, die voor een groot deel uit de eigen gemeente afkomstig zijn.

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

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

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

Het lokale bedrijfsleven wordt gezien als een belangrijke bondgenoot. Actieve samenwerking wordt gezocht. Samen met ondernemers worden de mogelijkheden om de lokale economie vitaal te houden

benut. In overleg met ondernemerskringen worden mogelijkheden om het ondernemersklimaat te versterken onderzocht. De uitbreidingsbehoefte van aanwezige bedrijven wordt zo goed mogelijk gefaciliteerd. Nieuwe bedrijven zijn welkom. De gemeente biedt ruimte voor de combinatie van wonen en werken.

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

Regionale samenwerking draagt bij aan de versterking van de economische structuur. Hiervan moet maximaal worden 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

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2012 & Economisch beleid

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

Eerst moet worden bekeken in hoeverre er ruimte beschikbaar is (of door herstructurering kan worden gemaakt) op de bestaande bedrijventerreinen. Ook moet worden onderzocht of bestaande ruimte intensiever kan worden benut. Op het bedrijventerrein Zevenhont zelf is te weinig ruimte om te kunnen voorzien in de vestigings- en uitbreidingsbehoefte van bedrijven, en in het bijzonder van Topwerklocaties - Tapijtcluster. Er is wel voldoende ruimte om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden naar het zuiden en het oosten. Daartoe beschikt de gemeente over de nodige gronden. Zie paragraaf 3.1.1.4 voor een nadere toelichting.

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

3.3.2 Stadsrandvisie Genemuiden

3.3.2.1 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 geeft een heldere schets over de economische en sociale kaders en het profiel van Genemuiden:

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

3.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de stadsrandvisie Genemuiden

Voor het gebied Zevenhont-Oost is in de Stadsrandvisie geen concrete uitwerking gegeven, omdat op dat moment geen concrete ontwikkeling voor lag. In de Nota van Uitgangspunten voor Zevenhont Oost en Zuid is de voorwaarde opgenomen dat bij de verdere uitwerking een landschapsvisie en inpassingsplan wordt opgesteld, waarbij rekening dient te worden gehouden met kenmerken en gewenste ontwikkelingen van het polderlandschap zoals omschreven in de landschappelijke inpassingsvisie (Bijlage 1). De landschappelijke inpassingsvisie vormt een belangrijke leidraad voor de uitwerking.

3.3.3 Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland

3.3.3.1 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'.

3.3.3.2 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.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland

Ten behoeve van de het plan Zevenhont-Oost is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan sluit aan bij de Welstandsnota. Op dit moment zijn nog geen concrete bouwplannen aanwezig. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal het ontwerp worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan Zevenhont-Oost.

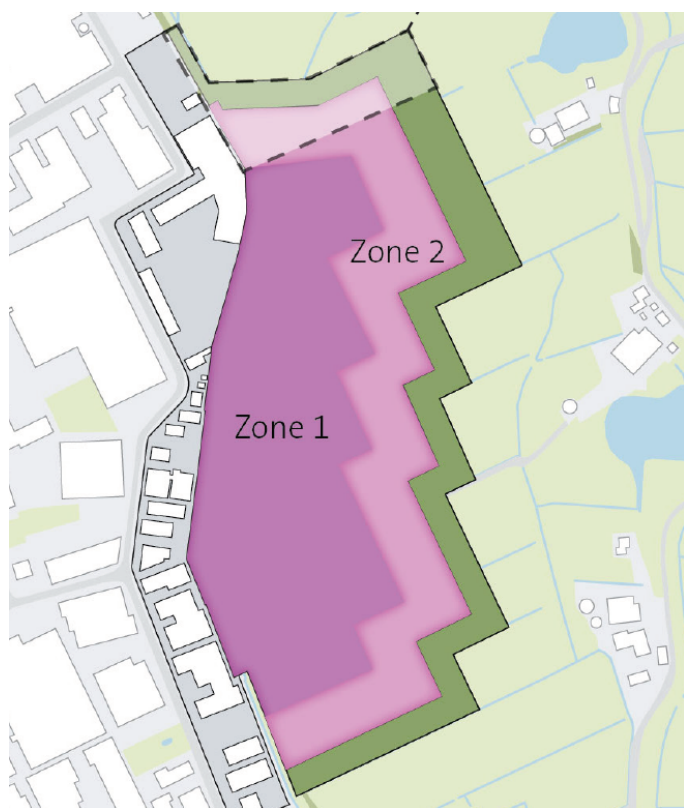
3.3.4 Beleidsregel hoger bouwen met hogere kwaliteit / beeldkwaliteitsplan

3.3.4.1 Algemeen

In 2016 is door de gemeenteraad de 'Leidraad Hoger Bouwen met hogere kwaliteit' vastgesteld welke moet worden toegepast wanneer er, in afwijking van het bestemmingsplan, hoger dan de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte wordt gebouwd. In 2016 is door de gemeenteraad de 'Leidraad Hoger Bouwen met hogere kwaliteit' vastgesteld welke moet worden toegepast wanneer er, in afwijking van het bestemmingsplan, hoger dan de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte wordt gebouwd. Ten behoeve van Zevenhont-Oost wordt er in zone 1 niet hoger dan 16 meter gebouwd en in zone 2 niet hoger dan 12 meter (zie afbeelding 3.7). Niettemin heeft de gemeente ervoor gekozen deze leidraad voor wat betreft vorm, kleur, materiaal en landschappelijke inpassing voor Zevenhont-Oost uit te werken in een beeldkwaliteitsplan.

3.3.4.2 Richtlijnen bij beoordeling

De richtlijnen zijn gebaseerd op de onderstaande zonering. Voor iedere zone gelden specifieke beeldkwaliteitseisen. Deze eisen zijn opgenomen in Hoofdstuk 3 van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage X).



Afbeelding 3.7: Aanduiding van zones in het beeldkwaliteitsplan behorende bij de uitbreiding Zevenhont-Oost.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het vertrekpunt voor de opzet van dit bestemmingsplan is de Nota van Uitgangspunten, zoals deze door het college van Zwartewaterland op 7 juli 2020 is vastgesteld. Omwonenden hebben op basis van 'keukentafelgesprekken' op voorhand mee kunnen denken en praten over de uitbreiding van Zevenhont naar het oosten en zuiden. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in de Nota. Daarnaast heeft de bevolking inspraak kunnen leveren door middel van zienswijzen. De nota is op 2 juli 2020 ter kennisname aan de gemeenteraad aangeboden.



Afbeelding 4.1 Kaartbeeld nota van uitgangspunten.

In de nota worden de volgende, meest relevante uitgangspunten voor Zevenhont-Oost beschreven:

Gebruiksmogelijkheden

- Circa 17 ha netto voor algemene bedrijfsdoeleinden hoofdzakelijk ter aanvulling en ondersteuning van het Tapijtcluster, als uitbreiding van het bestaande Zevenhont. Naast kavels voor de grote(re) bedrijven moet er ook direct en/of indirect ruimte gecreëerd worden voor de kleine(re) bedrijven.
- De volgende functies zijn niet toegestaan: (volumineuze) detailhandel, bedrijfswoningen,

tankstations, risicovolle inrichtingen (conform (AMvB) Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder, zelfstandige kantoren, zelfstandige horeca, chemische industrie, seksinrichting.

Milieu, natuur en duurzaamheid

- Toepassing van een systematiek voor inwaartse milieuzonering die anticipeert op de Omgevingswet (in plaats van een systematiek op basis van SBI-categorieën).
- De milieugebruiksruimte verdelen over de bedrijfskavels (en maximeren voor de individuele kavels).
- Toepassing van interne en/of externe salderingsmethoden om te kunnen voldoen aan actuele regelgeving inzake stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. In elk geval zal daarbij aan de beleidsregels van de provincie moeten worden voldaan.
- Waar nodig nader onderzoek en mitigerende maatregelen treffen met het oog op instandhouding van beschermde dier- en plantensoorten.
- Duurzaamheidskansen liggen op o.a. klimaatadaptatie (realisatie van water en groen), reductie van hittestress (idem dito), energietransitie (bijvoorbeeld zonnepanelen op de daken), circulaire economie.

Landschappelijke inpassing en waterhuishouding

- Voor de landschappelijke inpassing wordt aan de oostzijde van Zevenhont-Oost ruimte gereserveerd voor een strook met een breedte van minimaal 30 meter. In deze strook zullen in hoofdzaak bomen en struiken worden aangeplant, maar zal er mogelijk ook gezocht worden naar een (dubbel)functie van waterberging om bij extreme regenbuien tijdelijk water te kunnen bergen. Ook zullen er de noodzakelijke watergangen in aangebracht worden.
- Om de gebiedsontwikkeling zo klimaat-adaptief mogelijk te maken is het van belang (o.a.) voldoende groen en water aan te leggen, op zowel het private deel als de openbare ruimte. Dit helpt namelijk bij het reduceren van zowel de warmte als het overstromingsrisico. Hierbij worden de bestaande (verschillende) watersystemen in acht genomen.

Bebouwing en verkeer

- Om te voorkomen dat te hoge bebouwing dicht bij de woningen langs de Cellemuidendijk komt, wordt er dichtbij die woningen een lagere maximale bouwhoogte toegestaan (dan 16 m), namelijk maximaal 12 m hoogte voor de bebouwing op minder dan 100 m van de dijkwoningen.
- Verwezenlijking van eenvoudige bouwvormen met zo min mogelijk details, opgetrokken uit duurzaam en onderhoudsarm gevelmateriaal. In de Nota van Uitgangspunten zijn voorts kleurprofielen opgenomen voor bebouwing die is gericht op het omliggende gebied / landschap.
- Zevenhont-Oost sluit aan op de bestaande verkeersstructuur van bedrijventerrein Zevenhont.
- Er wordt uitsluitend op eigen terrein geparkeerd, zowel personenauto's als vrachtauto's.

4.2 Relatie met projecten omgeving

Beide uitbreidingslocaties, Zevenhont-Oost en Zuid, zijn een uitbreiding van het bedrijventerrein Zevenhont. De wens om uit te breiden komt voor beide locaties vanuit een behoefte om productielocaties te clusteren voor een efficiënter bedrijfsproces. Voor Zevenhont-Oost komt deze wens vanuit Topwerklocatie - Tapijtcluster. De behoefte voor uitbreiding naar Zevenhont-Zuid komt vanuit de Condor group.

4.3 Ruimtelijk-functioneel plan

4.3.1 Bedrijfspercelen

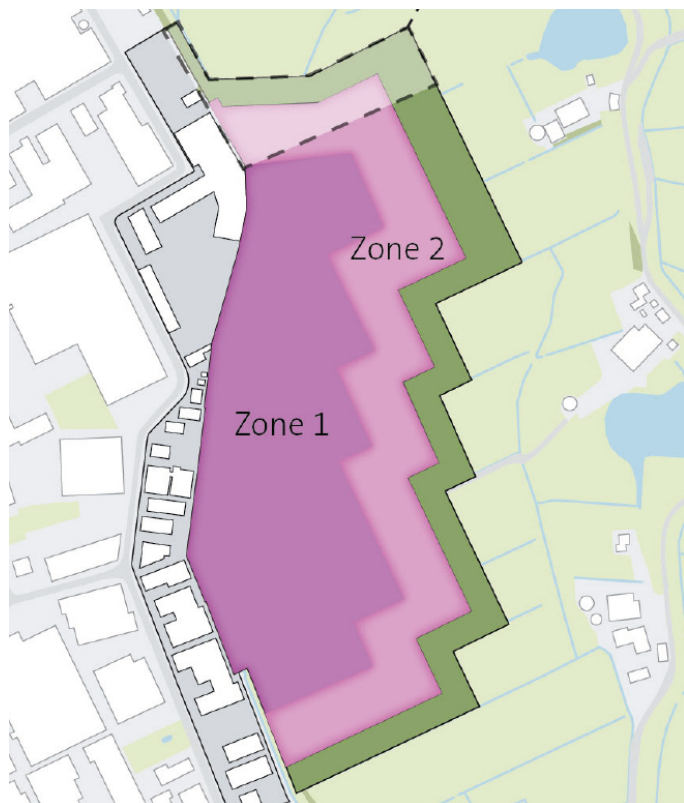
De ruimtelijke hoofdstructuur wordt bepaald door:

- structurelementen groen en water (gebaseerd op landschappelijke inrichtingsvisie);
- omliggende verkeersontsluitingswegen gebaseerd op verkeersstructuur;
- verkaveling.

Dit plan maakt de uitbreiding van bestaande bedrijven mogelijk, alsmede de vestiging van diverse nieuwe bedrijven. Nadere uitwerking hiervan vindt nog plaats.

4.3.2 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein Zevenhont is een beeldkwaliteitplan opgesteld (bijlage X). Daarbij is onderscheid gemaakt in twee zones, waarbij voor de binnenste schil van het bedrijventerrein (zone 1) geldt dat hier een hogere maximum bouwhoogte is toegestaan dan in de buitenste schil (zone 2). In tegenstelling tot in zone 1 zijn er in zone 2 geen verbijzonderingen toegestaan. Onderstaande afbeelding toont deze twee zones.



Afbeelding 4.2: Aanduiding van zones in het beeldkwaliteitsplan behorende bij de uitbreiding Zevenhont-Oost.

4.3.3 Landschappelijke inpassing

Zowel de provincie als de gemeente heeft de voorwaarden uitgesproken dat de uitbreidingen van Zevenhont robuust moeten worden ingepast in het landschap. Belangrijke aanleiding daarvoor is de ligging in het 'Nationaal Landschap IJsseldelta', maar ook de nabijheid van de woningen ten oosten van Zevenhont. Dit is in 2012 reeds vastgesteld in de 'Stadsrandvisie Genemuiden – 12 januari 2012'. Ten behoeve van een adequate landschappelijke inpassing is een landschappelijke inpassingsvisie opgesteld (Bijlage 1). Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat bij de landschappelijk inpassing voldoende rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Voor deze landschappelijke inpassing wordt aan de oostzijde van Zevenhont Oost en de oost-en zuidzijde van Zevenhont-Zuid ruimte gereserveerd voor een strook met een gemiddelde breedte van circa 30 meter. In deze strook zullen in hoofdzaak bomen en struiken worden aangeplant, maar zal er mogelijk ook gezocht worden naar een (dubbel)functie van waterberging om bij extreme regenbuien tijdelijk water te kunnen bergen.

Ook zullen er de noodzakelijke watergangen in aangebracht worden. De exacte omgeving van de rand inclusief watergangen, boom en plantenkeuze zal t.z.t. nader worden bepaald, waarbij voorop staat dat het groen de erachter gelegen bedrijvigheid zoveel mogelijk aan het zicht moet onttrekken. Op de door de gemeente in mei/juni 2019 georganiseerde informatieavonden voor de omwonenden van het Hogeland en de dijk Cellemuiden over de landschappelijk inpassing van Zevenhont is deze randvoorwaarde door de omwonenden ook duidelijk aangegeven.

4.3.4 Verkeerskundige ontsluiting

In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een aanvaardbare afwijking van alle soorten verkeer. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Onderzoek

Door Royal HaskoningDHV is onderzoek verricht naar de verkeersontsluiting (Bijlage 2). Daaruit blijkt dat de uitbreiding van Zevenhont, in combinatie met de autonome groei, een dermate hoge verkeersdruk geeft dat maatregelen nodig zijn om tot een passende verkeersontsluiting en -structuur te komen. In het onderzoeksrapport worden verschillende mogelijkheden onderzocht ten aanzien van extra verkeersontsluiting, een fietsroute, openbaar vervoer en mobiliteitsmanagement. De exacte uitwerking van het verkeersvraagstuk ligt vooralsnog open.

Verkeersstructuur

Er is aanvullende infrastructuur nodig voor de ontsluiting van Zevenhont-Zuid. De aanvullende infrastructuur is ook nodig om ervoor te zorgen dat op de langere termijn voldoende capaciteit en veiligheid op het totale bedrijventerrein (Zuid, Oost en bestaand) en de ontsluitende provinciale weg (N759) kan worden gewaarborgd.

Het voorkeursmodel uit het rapport bestaat uit:

- Een extra rotonde op de N759, gelegen nabij Zevenhont-Zuid (definitieve positie nog te bepalen);
- Een nieuwe weg in oostelijke richting (definitieve positie nog te bepalen);
- Verbindingen naar De Bloksmat en Sisalstraat (definitieve positie nog te bepalen).

Dit model zorgt zowel voor een directe ontsluiting van Zevenhont-Zuid op de N759, als voor (op termijn) een extra aansluiting voor (het zuidelijke deel van) het bestaande Zevenhont en Zevenhont-Oost

Uitgangspunt is dat er een extra ontsluiting komt ten noorden van de uitbreidingslocatie van de Condor Group. Door provincie Overijssel is aangegeven dat deze aansluiting, in verband met verkeersveiligheid, uitgevoerd moet worden in de vorm van een rotonde.

Parkeren

Het uitgangspunt is dat het parkeren van personenauto's en vrachtwagens volledig op eigen terrein gaat plaatsvinden. In de regels van dit plan is hiertoe een bepaling opgenomen.

Langzaam verkeer

Het gebied wordt bereikbaar voor langzaam verkeer. Het is aannemelijk dat voornamelijk werkenden hier fietsen en lopen. In het wegontwerp wordt rekening gehouden met mogelijkheden voor fietsverkeer en voetgangersverkeer.

De gemeente wil een snelle fietsroute aanleggen tussen Hasselt en Genemuiden, om zodoende het fietsverkeer te faciliteren en stimuleren. Momenteel is die route ruim 7 km lang. Met de volgende twee nog aan te leggen fietspaden wordt deze route aanzienlijk verkort:

1. Op relatief korte termijn: de oost-west-doorsteek tussen de Cellemuiden en Zevenhont verkort de route tot een kleine 5 km. De bestaande Cellemuiden vormt de rest van de fietsroute (waarbij fietsverkeer is gemengd met het aldaar aanwezige autoverkeer);
2. Op termijn (wensvoorziening): een vrij liggend fietspad langs de N759 tussen Genemuiden en Hasselt.

In een nader onderzoek zal de aanleg van beide fietspaden verder uitgewerkt worden.

Openbaar vervoer

De gemeente streeft ernaar de gebruiksmogelijkheden van het OV te verbeteren. Voor Zevenhont kan dat worden geconcretiseerd door:

- Realisatie van een extra bushalte bij nieuwe zuidelijke aansluiting (rotonde) op de N759. In overleg met het vervoersbedrijf en de provincie als concessieverlener moet gekeken worden of er in de dienstregeling ruimte voor is om de bus hier extra te laten stoppen (want dat kost tijd).
- Verbeteren van de bereikbaarheid van de bestaande noordelijke bushalte bij het bestaande Zevenhont / naar Zevenhont-Oost. De huidige loopverbinding tussen de bushalte en Zevenhont-Oost is indirect, en duurt daardoor een kleine 20 minuten. Realisatie van een nieuwe directe looproute tussen de bedrijven door zou deze looptijd aanzienlijk verkorten. Hier is nu geen ruimte voor, maar de kans dient zich mogelijk in de toekomst aan bij verhuizing van bestaande bedrijven.
- Het gebruik faciliteren van OV-fietsen, zodat de lange looptijd fietsend wordt verkort. Bij de bushalte kunnen hiertoe kluisjes met OV-fietsen worden geplaatst, die met behulp van een abonnement gebruikt kunnen worden.

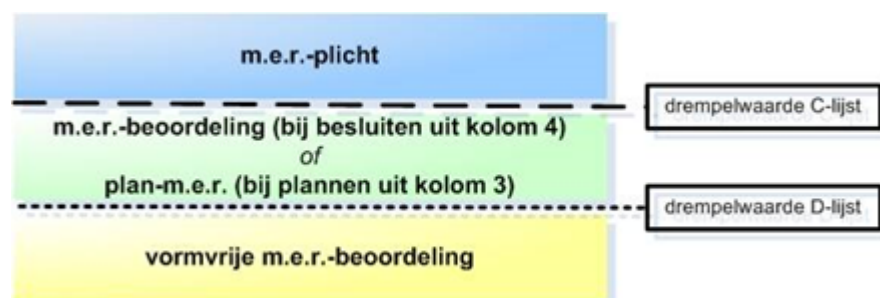
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor, of een besluit neemt over, projecten met grote milieugevolgen een milieueffectrapportage te doorlopen (gesloten spoor). Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. (de 'C-lijst') geeft de aard en omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben (m.e.r.-beoordeling). Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. (de 'D-lijst'). Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen zodra een project één of meer van de beschreven activiteiten in Onderdeel D bevat, ongeacht de omvang van deze activiteiten. Deze toets, de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling, dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een volledige m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure nodig.

In afbeelding 5.1 zijn bovenstaande regels schematisch weergegeven.



Afbeelding 5.1: schematische weergave m.e.r.- (beoordelings)plicht

Op basis van artikel 7.6 van de Wet milieubeheer kunnen Provinciale Staten als aanvulling op de 'C-lijst' uit het Besluit m.e.r. in de provinciale milieuverordening (of provinciale omgevingsverordening) extra activiteiten met gevallen, plannen en besluiten aanwijzen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben en dus m.e.r.-plichtig zijn. Provinciale Staten van Overijssel hebben in haar Omgevingsverordening geen extra activiteiten met gevallen, plannen en besluiten aangewezen die m.e.r.-plichtig zijn.

In aanvulling op het voorgaande is er nog een zijspoor, het open spoor, waardoor een planm.e.r.-plicht kan gelden. Dit is het geval wanneer significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten. Dan geldt de verplichting tot uitvoeren van een Passende Beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming en daarmee de verplichting tot het uitvoeren van een planm.e.r.

Resultaten

Voor het bestemmingsplan Zevenhont-Oost en het bestemmingsplan Zevenhont-Zuid is in gezamenlijkheid een milieueffectrapport (MER) (Bijlage X) opgesteld dat de m.e.r.-procedure doorloopt.

Het bestemmingsplan Zevenhont-Oost is planm.e.r. plichtig omdat voor in ieder geval Zevenhont-Zuid een Passende Beoordeling doorlopen moet worden en daarmee de gehele ontwikkeling planm.e.r.-plichtig wordt op basis van de Wet natuurbescherming.

Het bestemmingsplan is daarnaast m.e.r.-beoordelingsplichtig omdat voorzien wordt in industriële

activiteiten die de drempelwaarde van 75 hectare niet halen. Omdat reeds een MER wordt opgesteld is het niet meer nodig apart een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

In het MER wordt een voorkeursvariant gepresenteerd, waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd. De belangrijkste resultaten van het m.e.r.-onderzoek, waaronder de analyse die heeft geleid tot de voorkeursvariant, zijn hierna beschreven.

Alternatieven

Eerstens is onderzoek gedaan naar alternatieven voor de ontwikkeling van Zevenhont-Oost als bedrijventerrein. Diverse alternatieven zijn onderzocht:

- Uitbreiding van bedrijventerrein Meppelerdiep in oostelijke richting. Met het oog op verstoring van Natura 2000 gebieden, verdient dit alternatief de voorkeur. Echter, in het plangebied is reeds nog een aantal agrarische bedrijven en woningen gelegen. Deze doen een te grote ruimtevraag op ontwikkeling van een bedrijventerrein.
- Realisatie van een geheel nieuw bedrijventerrein met een netto oppervlakte van 15 hectare. Binnen de gemeente is de ontwikkeling van een geheel nieuw bedrijventerrein bezien vanuit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt ongewenst.
- Op regionaal niveau is onderzoek gedaan naar mogelijkheden binnen West Overijssel (Kampen, Zwolle, Staphorst en Steenwijkerland). Er is een inventarisatie gemaakt van aanwezige bedrijventerreinen de daarbij beschikbare ruimte voor uitbreiding. Conclusie is dat bestaande bedrijventerreinen in de regio geen alternatief vormen voor Zevenhont-Oost. Er is geen ruimte beschikbaar of met uitbreiding van deze terreinen wordt niet tegemoet gekomen aan het locatiespecifieke doel van de beoogde uitbreiding; namelijk het bieden van ruimte aan bedrijven in het Tapijtcluster.

Geconcludeerd wordt dat uitbreiding van Zevenhont in oostelijke richting de voorkeur heeft, belangrijke aspecten hierbij zijn de milieueffecten op (bedrijfs)woningen, eigendom van percelen, het locatiespecifieke doel om het Tapijtcluster te versterken en het gemeentelijk beleid.

Effectbeoordeling

PM

Op basis van de uitgevoerde effectbeoordeling kunnen de volgende maatregelen en aandachtspunten gedestilleerd worden:

- Verkeer: het plan leidt tot extra verkeersgeneratie, maatregelen zijn nodig voor een goede en veilige verkeersontsluiting.
- Milieuzonering: milieuruimte voor bedrijvigheid wordt begrenst door middel van milieuzonering nieuwe stijl. Omliggende gevoelige functies worden hierdoor beschermd tegen geluid- en geuroverlast.
- Natuur (soortbescherming): er dient een ontheffing verkregen te worden voor het verstoren van beschermde soorten (in ieder geval egel en modderkruiper). De ontheffingsaanvraag wordt na de zomer van 2021 opgestart.
- Natuur (gebiedsbescherming): er vindt overleg plaats over het intern en/of extern salderen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is mede gebaseerd op de resultaten van de milieueffectrapportage en de daaruit voortvloeiende voorkeursvariant. Het MER dient nog afgerond te worden. Het MER maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Op dat moment dienen het MER en de uitgevoerde onderzoeken voldoende inzicht te bieden in de milieueffecten van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De bevindingen uit het concept MER en de conceptonderzoeken worden in de navolgende paragrafen per aspect nader toegelicht.

5.2 Milieuzonering

Beleidskader

In mei 2019 heeft de VNG de uitgave Milieuzonering nieuwe stijl gepubliceerd. Deze is toegepast in dit bestemmingsplan.

De tot op heden veel gebruikte VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) gaat uit van een indeling van bedrijven in milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een Staat van bedrijfsactiviteiten zijn bedrijven aan de hand van de SBI-code ingedeeld in een milieucategorie.

De milieucategorie en de daarbij behorende richtafstand geven een eerste indicatie van de benodigde afstand tot wonen, maar ook niet meer dan dat. In de praktijk is al vaak gebleken dat de werkelijk benodigde milieuruimte van een bedrijf flink kan afwijken van de richtafstand: deze kan zowel groter zijn als kleiner. Dit is één van de redenen dat de VNG besloten heeft de huidige VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering niet meer te actualiseren. Naar de mening van de VNG is deze uitgave niet geschikt voor toepassing onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet. Daarom heeft de VNG de uitgave Milieuzonering nieuwe stijl gepubliceerd.

Milieuzonering nieuwe stijl anticipeert op de integratie van milieu en ruimte in de Omgevingswet en gaat uit van de beschikbare milieuruimte voor een bedrijf, zonder verwijzing naar een Staat van bedrijfsactiviteiten met richtafstanden op basis van de SBI-code.

De methodiek is veel flexibeler dan de traditionele bedrijven en milieuzonering, omdat:

1. er geen discussie meer is of een bepaald bedrijf wel of niet is genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, immers er is geen bedrijvenstaat meer;
2. een bedrijf niet 'vast' zit aan een bepaalde milieucategorie met bijbehorende richtafstand. Als een bedrijf minder milieuruimte nodig heeft is plaatsing in een andere zone zonder specifieke omgevingsvergunning goed mogelijk.

Bijkomend voordeel van de nieuwe systematiek is dat de woonomgeving beter beschermd wordt tegen geluid- en geuroverlast. Anders dan bij de huidige systematiek gelden er namelijk concrete milieunormen op een afstand van 30 of 50 meter van de terreingrens van het bedrijf, naast de normen op grond van het Activiteitenbesluit die gelden op de gevels van woningen.

Gebruiksruimte

In plaats van een milieuzonering aan de hand van zones met oplopende milieucategorieën en een Staat van bedrijfsactiviteiten, krijgt milieuzonering nieuwe stijl vorm door zones die bij grotere afstand tot de woonomgeving voorzien in een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, zonder een Staat van bedrijfsactiviteiten.

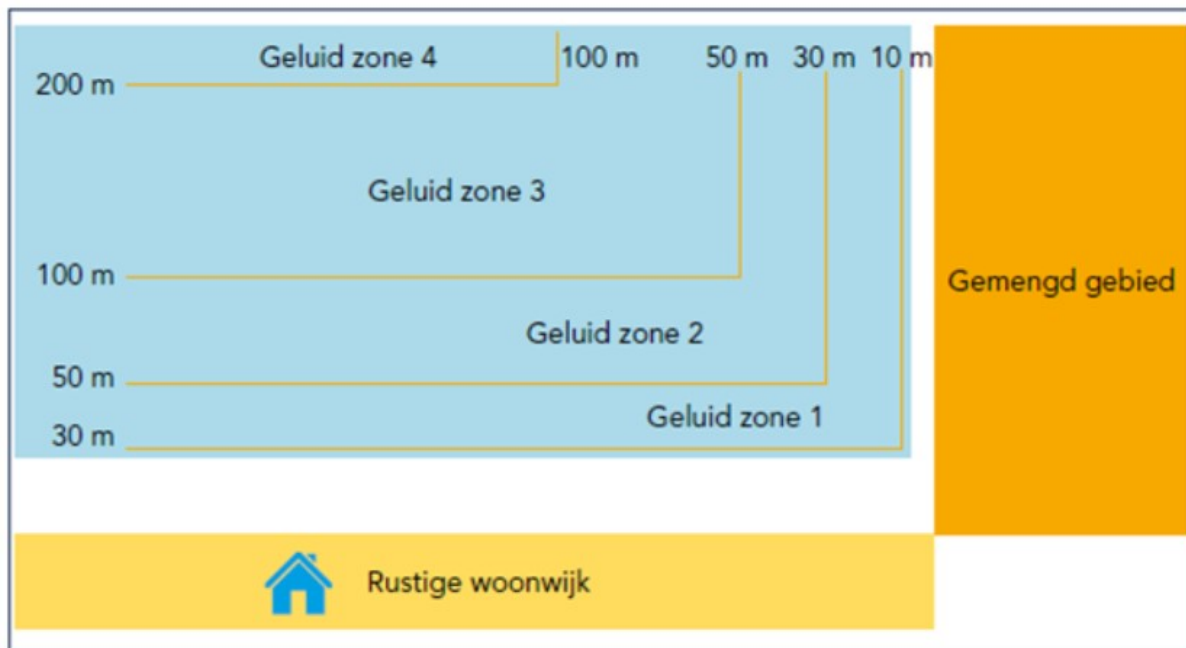
De gebruiksruimte van een bedrijf is de milieuruimte die een bedrijf op grond van het bestemmingsplan mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering. Milieuzonering nieuwe stijl limiteert de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Dus ieder bedrijf krijgt zijn eigen gebruiksruimte.

In de nieuwe uitgave wordt gemotiveerd dat het niet nodig is om al in het ruimtelijk spoor concrete milieunormen op te nemen voor veiligheid en stof, ter vervanging van de richtafstanden voor stof en gevaar zoals die in de huidige uitgave Bedrijven en milieuzonering zijn opgenomen.

Onderzoek

Geluid door bedrijven op het bedrijventerrein

De hoeveelheid geluidruimte per bedrijf is afhankelijk van de zone van het bedrijventerrein waarin het bedrijf ligt. Per zone wordt een standaard geluidruimte per bedrijf toegekend. Hieronder is een voorbeelduitwerking voor het maatgevend ethema geluid weergegeven, met bijbehorende geluidnormen.



Geluidruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding	Afstand vanaf grens inrichting	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Geluidruimte zone 1	30	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidruimte zone 2	50	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidruimte zone 3	50	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Geluidruimte zone 4	50	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Afbeelding 5.2: Geluidzoning op basis van de milieuzonering nieuwe stijl.

De zones zijn in de verbeelding vastgelegd, de ligging van de bedrijven niet. Welke norm waar geldt volgt uit de regels in combinatie met de concrete ligging van de grens van het bedrijf (de inrichting).

De voor de vier zones gehanteerde afstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied sluiten aan bij de zones uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering, voor respectievelijk de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1. Door deze aansluiting is het relatief eenvoudig om de bestaande systematiek met oplopende maximale milieucategorieën te vervangen door de nieuwe systematiek met zones met oplopende geluidruimte. Bovendien blijft het principe van inwaartse zonering en blijven de voordelen daarvan, in termen van efficiënt ruimtegebruik en een goede bescherming van de woon en leefomgeving, op deze manier in stand.

In dit bestemmingsplan is een zonering voor geluid met concrete geluidnormen per bedrijf opgenomen conform de nieuwe systematiek van de VNG, waarbij de zonering is opgenomen gerekend vanaf de grens van het plangebied. De eerste 20 meter is zone 1, etc.

Geur door bedrijven op het bedrijventerrein

Voor geur is een vergelijkbare regeling opgenomen als voor geluid, met normen voor de toelaatbare geur per bedrijf, die gelden op een afstand van 30 of 50 meter van de terreingrens van het bedrijf. Voor geur zijn 3 zones opgenomen. Voor het gehele plangebied geldt geurzone 3.

Normen en normen

De genoemde normen op bedrijventerreinen zijn primair gericht op het afbakenen van de gebruiksruimte en niet op het beschermen van gevoelige objecten. Voor het beschermen van gevoelige objecten gelden eigen normen en regels, op grond van het Activiteitenbesluit of een omgevingsvergunning milieu.

Flexibiliteit

In de planregels is voor bedrijven de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van de standaard normen voor geluid of geur.

Toegelaten bedrijven

Voor de toelating van (bedrijfs-)activiteiten gelden nog de volgende randvoorwaarden:

1. De gronden zijn bestemd voor de functie bedrijf. Andere functies, zoals zelfstandige kantoren, horeca, detailhandel, benzineservicestations, worden niet direct toegelaten.
2. Andere functies (dan bedrijf) zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten. De voorwaarden zijn onder meer:
 - a. de activiteit draagt bij aan de ambities en doelstellingen van Zwartewaterland;
 - b. de activiteit leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
 - c. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
3. De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:
 - a. activiteiten in de zin van het Bevi;
 - b. activiteiten in de zin van de Wet geluidhinder.

Onderzoeksplicht

Bij nieuw te vestigen bedrijven moet duidelijk zijn dat kan worden voldaan aan de in de planregels opgenomen normen voor geluid en geur. In de voorbeeldregels van de VNG-uitgave is daarvoor een meldingssysteem opgenomen. Deze systematiek sluit aan bij de meldingssysteem uit het Activiteitenbesluit. In de melding moet worden onderbouwd dat kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde regels voor geluid en geur. Deze onderbouwing is vormvrij. De onderbouwing kan beperkt en kwalitatief zijn in eenvoudige situaties, maar ook bestaan uit een volwaardig kwantitatief onderzoek bij meer complexe bedrijven.

Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of de onderbouwing toereikend is. Mocht het bevoegd gezag van oordeel zijn dat de onderbouwing niet toereikend is, en het bedrijf is niet bereid de onderbouwing aan te vullen (wat in de praktijk ongebruikelijk is), dan is in de regels de mogelijkheid opgenomen om met een nadere eis alsnog een geluid- of geuronderzoek af te dwingen.

Bestaande activiteiten

De regels in dit plan over geluid en geur stellen nieuwe normen over toegelaten bestaande activiteiten, die tot nu toe niet golden.

Voor bestaande activiteiten is een algemene regeling opgenomen waardoor gedurende 3 jaar een afwijking van de norm wordt toegestaan. Het gaat om afwijkingen van de norm die aantoonbaar bestond op het moment van de inwerkingtreding van die norm. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit de melding of uitgevoerde onderzoeken. Voortzetting van deze afwijking na 3 jaar kan alleen met een omgevingsvergunning. Hierbij kan de gemeente de toelaatbaarheid beoordelen en eventuele randvoorwaarden vastleggen, waaronder het treffen van (tenminste) BBT-maatregelen en andere maatregelen die redelijkerwijs mogelijk zijn om de afwijking van de norm zoveel mogelijk te beperken. Zoals het zo veel mogelijk gesloten houden van deuren. Omdat de afwijking onder het oude recht legaal was, ligt het niet in de rede de vergunning te weigeren indien dit kan leiden tot het noodgedwongen moeten beëindigen van de activiteit.

Voor bestaande bedrijven die al beschikken over een omgevingsvergunning milieu of maatwerkvoorschrift op grond van het Activiteitenbesluit met ruimere normen, geldt de driejaarstermijn niet. Voor die bedrijven geldt de milieuvergunning cq het maatwerkvoorschrift de facto als een omgevingsvergunning in de zin van artikel 3.5.4 lid b. Voorwaarde is wel dat aan die ruimere normen wordt voldaan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een passend kader voor de toelating van bedrijven.

5.3 Geluidhinder

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen, voorwaarden of maatregelen gebonden. Behalve op grond van de Wgh moet ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden afgewogen of het plan aanvaardbaar is uit het oogpunt van geluidhinder.

Onderzoek

Om te bepalen of het plan uitvoerbaar is uit het oogpunt van geluidhinder, zowel geluid vanwege wegverkeerslawaai als geluid vanwege bedrijvigheid, zijn onderzoeken uitgevoerd, die hierna in samenvatting worden beschreven.

Wegverkeerslawaai

Door Cauberg Huygen B.V. is een notitie verkeerslawaai opgesteld (Bijlage 3 Notitie verkeerslawaai). Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Wel voorziet het plan in de aanleg van nieuwe verkeerswegen. Voor het onderzoek is uitgegaan van een realistische verkaveling en een realistische verkeersstructuur. Beide zijn niet gedetailleerd bestemd, met het oog op een flexibele planrealisering.

Nieuwe wegen binnen het plangebied

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de nieuwe wegen aanzienlijk lager is dan 48 dB. De geluidbelasting op basis van de realistische verkeersstructuur is daarmee aanvaardbaar. Er is geen grond te veronderstellen dat een andere verkeersstructuur binnen Zevenhont-Oost zal leiden tot overschrijding van de genoemde grenswaarden. Het waarborgen van geluidwerende maatregelen en/of het overwegen van een hogere grenswaarde vanwege de aanleg van nieuwe wegen is daarom niet aan de orde.

Onderliggend wegennet

Voorts blijkt uit het onderzoek dat sprake is van een toename van de geluidbelasting vanwege de verkeerstoename op het onderliggende wegennet van 2 dB of meer. Die toename treedt op ter plaatse van bedrijfswoningen die gelegen zijn op het bestaande bedrijventerrein Zevenhont. Voorts blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste $L_{den} = 53$ dB bedraagt. Voor woningen op het bedrijventerrein worden dergelijke geluidbelastingen als aanvaardbaar geacht. Immers, de geluidbelasting vanwege het industriellawaai is al hoger dan gebruikelijk. Ondanks dat sprake is van een toename van 2 dB, is dus nog sprake van verantwoord woon- en leefmilieu

Industriellawaai

Door Cauberg Huygen B.V. is een notitie industriellawaai opgesteld (Bijlage 4 Notitie industriellawaai). Ten aanzien van de geluidemissie van de te vestigen bedrijven op Zevenhont Oost is aangesloten bij de systematiek volgens VNG-publicatie Milieuzonering nieuwe stijl. Kern van deze publicatie 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.

De systematiek is toegepast op een concept verkaveling van Zevenhont Oost. Die verkaveling voorziet in een groenstrook aan de oost- en zuidzijde van circa 30 meter vanwege de gewenste landschappelijke inpassing van het plan. In het onderzoek is uitgegaan van een realistische verkaveling in 42 kavels van

verschillende omvang. In het onderzoek zijn ook een aantal noordelijk gelegen kavels meegenomen, geschikt voor bedrijven zone 2. Deze kavels worden echter in dit bestemmingsplan niet opgenomen.

De binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen kavels zijn allemaal geschikt voor bedrijven zone 3. In het rekenmodel is voor elke kavel middels een oppervlaktebron de geluidemissie gemodelleerd, dat overeenkomt met de geschikte zone, en waarbij rekening wordt gehouden met de oppervlakte van de kavel.

Uit de toetsing van de rekenresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de gehanteerde richtwaarde, behoudens op de woning Cellemuideren 11. De overschrijding bedraagt 1 dB(A) en wordt voornamelijk aanvaardbaar geacht, omdat de grenswaarde van 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode in acht worden genomen.

Uit de toetsing van de rekenresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de gehanteerde grenswaarden. Daarbij zijn ook de berekenende cumulatieve langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege Zevenhont Oost en het bestaande bedrijventerrein Zevenhont zijn inzichtelijk gemaakt.

Conclusie

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

5.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit wordt bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen betrokken. In dat kader wordt een plan of ontwikkeling getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Centraal daarbij staat artikel 5.16, eerste lid, van de wet.

Daarnaast moet het plan voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, op grond van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is altijd van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen, ook wanneer besluiten op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm niet beoordeeld hoeven te worden.

Tot slot heeft het bevoegd gezag volgens Algemene wet bestuursrecht (Awb) als taak om belangen op een evenwichtige wijze af te wegen (art. 3.4) en besluiten deugdelijk te onderbouwen (art. 3.46).

Onderzoek

Door Cauberg Huygen B.V. is een notitie luchtkwaliteit opgesteld (Bijlage 5 Notitie luchtkwaliteit), waarin het aspect luchtkwaliteit is onderzocht. Hierna zijn de resultaten in samenvatting beschreven.

In het onderzoek luchtkwaliteit zijn, uitgaande van de voorgenomen planologische invulling van het plangebied, de concentraties (zeer) fijnstof en NO₂ berekend bij de meest nabij de inrichting gesitueerde verblijfslocaties waar een significante blootstelling niet op voorhand kan worden uitgesloten. Deze berekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig de rekenregels uit de Ministeriële regeling Beoordeling Luchtkwaliteit 2007 (RBL 2007).

Uit de berekeningen dat de berekende jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruim onder de grenswaarden zijn gelegen. Voorts blijkt uit de rekenresultaten dat het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde PM₁₀ eveneens ruim lager ligt dan de grenswaarden.

Conclusie

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

5.5 Stofhinder

Het aspect stofhinder vormt geen onderdeel van de systematiek Milieuzonering Nieuwe Stijl. Dit aspect is daarin bewust achterwege gelaten omdat landelijke wetgeving (Activiteitenbesluit en Activiteitenregeling) voldoende in regelgeving voorzien voor reguliere bedrijven. Binnen het plangebied zijn geen bedrijven toegestaan die in bijzondere mate stofhinder zullen veroorzaken buiten de eigen perceelgrens.

Conclusie

Stofhinder vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan en het is niet noodzakelijk op dit punt nadere regels te stellen in het plan.

5.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden.

Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)

In de regeling staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Op grond van het Bevi zijn in de Revi voor een aantal bedrijfscategorieën (zoals LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, opslagplaatsen) vaste veiligheidsafstanden opgenomen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is vergelijkbaar met het Bevi, maar dan van toepassing op buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het gaat om buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm (1,97 inch) en een druk van meer dan 1600 kPa (16 bar) en om buisleidingen voor aardolieproducten, met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm (2,76 inch) en een druk van meer dan 1600 kPa. Buiten de regels over het plaatsgebonden risico en de verantwoording van het groepsrisico is in het Bevb bepaald dat in een bestemmingsplan de ligging van buisleidingen wordt weergegeven en dat een regeling wordt opgenomen voor de belemmeringenstrook. Deze belemmeringenstrook ligt op vijf meter aan weerszijden van de buisleiding of vier meter in geval van aardgasleidingen met een druk tussen 1600 en 4000 kPa.

Onderzoek

Door Cauberg Huygen B.V. is een onderzoek externe veiligheid verricht (Bijlage 6 Notitie externe veiligheid). Uit het onderzoek volgt dat:

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

Conclusie

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

5.7 Windhinder

In dit plan bedraagt de maximum bouwhoogte van (bedrijfs)gebouwen maximaal 16 m. De bouwhoogte van gebouwen blijft daarmee ver onder de hoogte (30 m) waarop windhinder een relevant aspect wordt.

Conclusie

Het aspect windhinder is in dit plan niet aan de orde.

5.8 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader/inleiding

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daar waar sprake is van consoliderend bestemmen van bestaande situaties kan een diepgaand inzicht in de bodemsituatie vooraf achterwege blijven, tenzij een redelijk vermoeden moet bestaan van een sanerings situatie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem benodigd. Het bouwen is alleen toelaatbaar als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. De bodemonderzoeken voor eventuele nieuwe (vervangende) bouwactiviteiten mogen niet te oud zijn en moeten een vastgestelde informatie kwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Onderzoek

Door Royal HaskoningDHV is een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd (Bijlage 7 Milieuhygiënisch vooronderzoek). Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging. De te verwachten bodemkwaliteit van het gebied is Landbouw/natuur, waarbij de grond voldoet aan de kwaliteit Achtergrondwaarde. De in het verleden gemeten licht verhoogde gehalten en concentraties vormen geen belemmering voor de beoogde functie Industrie.

Wel is er sprake van een aantal verdachte aandacht locaties in het gebied. Deze gebieden zijn met name verdacht ten aanzien van het mogelijk voorkomen van asbest in de bodem. De eventuele aanwezigheid van asbest zal niet leiden tot een dusdanige investering dat de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling beïnvloed wordt. In het kader van de bestemmingsplanwijziging wordt de uitvoering van een verkennend (asbest-) bodemonderzoek nu niet noodzakelijk geacht.

Geadviseerd wordt om het uitvoeren van een verkennend (asbest-) bodemonderzoek uit te voeren wanneer de plannen voor de ontwikkelingen concreter zijn geworden. Op die manier kan het uit te voeren onderzoek worden afgestemd op de feitelijke ontwikkeling.

Conclusie

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

5.9 Niet-gesprongen conventionele explosieven

PM

5.10 Water

Wettelijk kader / inleiding

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Onderzoek

Waterparagraaf PM

Door Royal HaskoningDHV is een landschappelijke inpassingsvisie opgesteld (Bijlage 1), in nauwe samenwerking met de gemeente Zwartewaterland, Waterschap Drents Overijsselse Delta en Sweco. De resulterende voorkeursvariant is door het waterschap akkoord bevonden voor wat betreft het aspect 'water'.

5.11 Ecologie

Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Voorheen was de soortenbescherming in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet: de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Door Royal HaskoningDHV is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (Bijlage 8). Daaruit blijkt dat er zich mogelijk beschermde soorten in en rondom het plangebied bevinden. Zodoende is er nader onderzoek nodig naar:

- otter;
- vleermuizen;
- broedvogels met jaarrond beschermde nesten;
- vissen
- gestreepte waterroofkever.

De aanwezigheid van overige beschermde plant- en diersoorten is uitgesloten.

Mogelijk zijn er gedurende de werkzaamheden maatregelen nodig om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen. Te alle tijden dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht. Om hieraan te voldoen kunnen de volgende maatregelen worden genomen:

- De werkzaamheden worden bij voorkeur alleen overdag, tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd. Veel algemene en beschermde diersoorten (vleermuizen) zijn vooral actief gedurende de vroege ochtend, late avond en nacht;
- Er wordt één richting opgewerkt, zodat kleine (zoog)dieren van de werkzaamheden vandaan kunnen vluchten. Houd hierbij rekening met vluchtwegen (werk dus niet richting een doodlopende hoek) en zorg dat de dieren voldoende vrije ruimte hebben;
- De aannemer maakt enkel gebruik van de ruimte die noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Zo wordt onnodige verstoring van dieren en planten voorkomen;
- Wanneer de werkzaamheden gedurende langere tijd stilliggen, dient het terrein vóór herstart van de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een erkend ecooloog.

PM rapportage ecologie (Ecogroen). Ontheffingstraject wordt na de zomer opgestart (in ieder geval voor egel en modderkruiper).

Gebiedsbescherming Natura 2000

Natura2000 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 echter wel dicht bij het plangebied gelegen, op een afstand van circa 200 m. Daarnaast zijn op grotere afstand een drietal andere Natura 2000-gebieden gelegen. [PM ecologische rapportage n.n.b.]

Op voorhand zijn significant negatieve effecten op het Natura2000-gebied Uiterwaarden Zwartewater en Vecht niet uit te sluiten. Daarom is onderzoek verricht naar stikstofdepositie op genoemd Natura2000-gebied. Dit onderzoek is uitgevoerd met de Aerius-module, op basis van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in dit plan. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage [PM] van deze toelichting. Gelet op de rekenresultaten en op de actuele landelijke en provinciale regelgeving inzake stikstofdepositie is het volgende van belang.

1. Emissies ten gevolge van bedrijventerrein Zevenhont-Oost (beoogde situatie)

Uitgaande van emissies per hectare bedrijvigheid milieucategorie 3 (volgens vaste jurisprudentie inzake Luchtkwaliteit) en kengetallen van CROW voor de verkeersgeneratie is de stikstofemissie ten gevolge van het bedrijventerrein 4,6 ton NO_x en 0,2 ton NH₃. Hierbij is uitgegaan van een oppervlakte aan bedrijventerrein van 21,9 ha.

De depositietoename op (bijna) reeds overbelaste delen van Natura2000-gebieden is maximaal 0,69 mol/ha/jr. Dit betreft hier alleen het Natura2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht.

2. Stikstofemissies ten gevolge van de bemesting van de graslanden in het plangebied (referentiesituatie)

Uitgaande van de bemestingsnormen voor grasland op 100% is de emissie ten gevolge van 17,6 ha grasland: 330,88 kg NH₃ door dierlijke mest en 100,32 kg door kunstmest. De depositietoename op (bijna) reeds overbelaste delen van Natura 2000-gebieden is maximaal 0,71 mol/ha/jr. Ook hier is alleen het Natura2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht relevant.

3. Berekening verschil tussen beoogde situatie en referentiesituatie (intern salderen).

Hoewel de maximale depositietoename op (bijna) reeds overbelaste delen van Natura-2000 gebieden bij bemesting hoger is dan bij industrieel gebruik, zijn er, door verschillende type emissie met een andere verspreiding in de lucht, delen van verschillende Natura 2000-gebieden waar per saldo een depositietoename tot maximaal 0,15 mol/ha/jr optreedt. Met andere woorden: na interne saldering blijft er sprake van een depositietoename. Dit kan worden opgelost door (bijvoorbeeld) minder hectare bedrijventerrein op Zevenhont-Oost uit te geven of door extern te salderen met andere landbouwgronden en/of stalemissies (zie hierna onder 4.).

4. Planregeling stikstof

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een zogenaamde stikstofregeling opgenomen met de volgende doelen:

1. de maximale stikstofdepositie als gevolg van het plan te borgen;
2. te bevorderen dat de door interne plansaldering beschikbare depositieruimte niet evenredig over alle kavels verdeeld hoeft te worden.

PM

Conclusies

PM

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt meerdere wetten en regelingen op gebied van behoud en beheer van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1998. Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet welke naar verwachting in 2019 in werking treedt. Tot die tijd valt dit onderdeel binnen de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Hierin staat dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige danwel te verwachten monumenten.

Onderzoek

Archeologie

PM MER

Cultuurhistorie

PM MER

Conclusie

PM

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit, waarin de regels voor het gebruik en het bebouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanvullende aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan is een digitaal bestand in gml-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld. Om het plan te kunnen raadplegen zijn in feite drie onderdelen van belang:

- een digitale en analoge verbeelding van de geometrisch bepaalde planobjecten (plankaart);
- de juridisch bindende regels van het bestemmingsplan (planregels);
- een bijbehorende toelichting (plantoelichting).

Het bestemmingsplan kan geraadpleegd worden door middel van computersoftware; in ieder geval via de internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl. Met de software kunnen verschillende kaarten van het bestemmingsplan opgeroepen worden door het aan- of uitvinken van planobjecten. Door interactie met het kaartbeeld worden de regels van de betreffende bestemmingen weergegeven. Ook kan de toelichting worden opgeroepen.

Om de vergelijkbaarheid te bevorderen bestaat er een landelijke standaard voor de verbeelding van bestemmingsplannen (SVBP2012). De toepassing van de SVBP2012 is verplicht. Hiermee wordt geborgd dat alle bestemmingsplannen overeenkomen voor wat betreft kleurgebruik, naamgeving, gebruik van arceringen en dergelijke.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de koppeling tussen de regels en de verbeelding. In de volgende paragraaf staat uitgelegd welke systematiek voor dit bestemmingsplan gehanteerd is en hoe de eigenschappen van het plangebied zich hebben vertaald in de toegekende bestemmingen. De paragraaf daarna geeft een korte toelichting per artikel van de planregels.

6.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De plantoelichting bevat de achtergronden, onderzoeken en motieven van het plan. De toelichting is enerzijds voor de besluitvorming van belang, maar kan daarnaast van belang zijn bij het interpreteren van de regels of de verbeelding. Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. De juridische planopzet en de inhoud van de toegekende bestemmingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voortvloeiende uit de Wro is het plan mede gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Op de verbeelding zijn bestemmingen toegekend aan de diverse aanwezige functies. Bij het opstellen van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT).

Crisis-en herstelwet

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.

Artikel 7c BuChw biedt – kort samengevat - de volgende instrumenten:

- a. Een langere planperiode van twintig jaar.
- b. De verbreding van de reikwijdte van het plan, waarmee in het plan ook regels ten behoeve van de veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in het plan kunnen worden opgenomen.
- c. Aan definitieve bestemmingen kunnen voorlopige bestemmingen met een looptijd van maximaal tien jaar vooraf gaan.
- d. In het bestemmingsplan kunnen bepalingen uit gemeentelijke verordeningen worden opgenomen, waarbij dan ook bepalingen kunnen worden opgenomen die afwijken van de betreffende verordening.
- e. In het bestemmingsplan kan voor bepaalde activiteiten een meldingsplicht worden opgenomen.
- f. In het bestemmingsplan kunnen open normen worden opgenomen, waarvan de uitleg plaatsvindt aan de hand van vast te stellen beleidsregels.
- g. Voor de eventuele planschade geldt een voorzienbaarheidstermijn van 3 jaar.
- h. Bij de vormgeving van het plan mag worden afgeweken van de RO-standaarden.
- i. Het kostenverhaal mag worden gefaseerd, hetgeen betekent dat het exploitatieplan kan worden uitgesteld tot het moment van vergunningverlening.
- j. Met betrekking tot gebiedsgerichte geluidswaarden kunnen maatwerkregels worden gesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de verbrede reikwijdte zoals genoemd in de leden a en f.

6.3 Toelichting op de regels

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op de overige regels uit het bestemmingsplan. Conform SVBP2012 zijn de regels onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan de uit te geven bedrijfskavels binnen het plangebied, alsmede aan een aantal bestaande percelen die reeds als 'Bedrijf' waren bestemd in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland. Het betrekken van laatstgenoemde percelen bij het bestemmingsplan Zevenhont-Oost is gedaan omdat een aantal van de bestaande percelen een uitbreiding krijgt in Zevenhont-Oost. Omdat voor Zevenhont-Oost de toelating van bedrijven wordt geregeld via milieuzonering nieuwe stijl (zie paragraaf 5.2) is ervoor gekozen die toelating ook te laten gelden voor de bestaande percelen c.q. perceelsgedeelten. Anders zou in de nieuwe bestemmingsplansituatie in een aantal gevallen op één perceel de toelating van bedrijfsactiviteiten op twee verschillende manieren geregeld zijn en dat is uit oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid niet wenselijk. Indien bestaande bedrijven een bestaande geluid- of geurhinder hebben die de gestelde normen overschrijden, mogen zij die activiteiten gedurende 3 jaar voortzetten alvorens een zij de overschrijding bij omgevingsvergunning vastleggen. Indien reeds een omgevingsvergunning milieu of

maatwerkvoorschrift op grond van het Activiteitenbesluit is verkregen, mogen de bestaande bedrijfsactiviteiten zondermeer worden voortgezet. Hiermee wordt voorkomen dat deze bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht worden gebracht.

Binnen het gehele plangebied geldt dat op de bedrijfskavels bedrijven mogelijk zijn die behoren tot zones 3 en 4 ten aanzien van geluid en zone 3 ten aanzien van geur als bedoeld in de milieuzonering nieuwe stijl. Een nadere differentiëring is niet nodig.

Binnen de bestemming mag gebouwd worden overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan. Diverse maatvoeringen zijn opgenomen in de planregels.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is toegekend aan de groenzone welke de uitbreidingszone van Zevenhont-Oost omzoomt. Deze zone is bedoeld voor landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en biedt ruimte aan een passende overgang van bebouwd gebied naar landelijk gebied. Tevens is de bestemming toegekend aan een (deel van de) oeverzone achter enkele percelen aan de Sisalstraat. De bestemming is primair gericht op een groene en/of natuurlijke invulling en biedt slechts beperkte bebouwingmogelijkheden aan bouwwerken. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Water

Deze bestemming is toegekend aan een gedeelte van een (deel van de) bestaande waterloop achter enkele percelen aan de Sisalstraat. De bestemming is primair gericht op de waterhuishouding en biedt slechts beperkte bebouwingmogelijkheden aan bouwwerken. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de archeologische belangen.

Hoofdstuk3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Het eerste lid bevat een regeling voor bestaande afwijkingen van de bouwregels. Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande, legale bebouwing onbedoeld onder het overgangsrecht wordt gebracht. Het tweede lid waarborgt dat op een perceel niet mag worden gebouwd indien daardoor op een ander perceel niet (meer) aan de regels kan worden voldaan. Deze (vangnet)bepaling is opgenomen omdat de verkaveling nog niet bekend is en de percelen niet in één keer worden uitgegeven.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Het eerste lid geeft aan aantal activiteiten aan die in ieder geval in strijd moeten worden geacht met de bestemmingen in dit plan.

Het tweede lid omvat regels die waarborgen dat er op percelen in voldoende ruimte voor parkeren en laden en lossen wordt voorzien.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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.

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan, voor zover deze situaties niet elders in de regels zijn geregeld.

Artikel 12 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan moet worden geciteerd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondeigendom

De gronden in dit plan zijn grotendeels in eigendom van de gemeente. Voor ontsluiting en inpassing zijn mogelijk nog te verwerven gronden nodig. De inzet van de gemeente is om deze gronden, indien deze daadwerkelijk nodig blijken te zijn, op minnelijke wijze te verwerven.

Grondbeleid/uitgiftebeleid

De gemeente wil actief grondbeleid voeren. Zij ontwikkelt zelf de bedrijfskavels en geeft deze uit.

Sluitende grondexploitatie

Er is sprake van een sluitend te maken grondexploitatie. Dat betekent dat het plan economisch uitvoerbaar is. Om strategische redenen wordt de grondexploitatie niet openbaar gemaakt.

Exploitatieplanverplichting

In beginsel is er voor dit plan sprake van een exploitatieplanverplichting. De gemeente kan de wettelijke (en niet wettelijke) kosten echter volledig verhalen via de kaveluitgifte. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Fasering

Er wordt niet uitgegaan van gefaseerde gebiedsontwikkeling. De redelijk te verwachten looptijd van de uitgifte van kavels is circa 4 jaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid stoelt het plan op een lange geschiedenis van bestuurlijke afweging en besluitvorming, waarbij ook de bevolking is betrokken. Er zijn informatieavonden gehouden en er hebben diverse individuele overleggen met stakeholders plaatsgevonden. In zeer algemene zin wordt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in Genemuiden erkend, maar zijn ook zorgen uitgesproken over (onder meer) de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen, gevolgen voor het omliggende landschap en de natuur, effecten op omliggende (woon-)percelen en de verkeerskundige ontsluiting.

Inspraak en maatschappelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.6 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor, vergezeld van een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Er wordt inspraak verleend op het voorontwerp. De procedure wordt nader bekendgemaakt, zoals de termijn van terinzagelegging en de wijze van reageren. Een raadsinformatiebijeenkomst en een publieksinformatieavond maken deel uitmaken van de inspraakprocedure.

Overleg met andere overheden

Op grond van artikel 3.1.1, lid 1 juncto artikel 3.1.6, lid 1 onder c Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gelijktijdig met de inspraakprocedure worden maatschappelijke partners uitgenodigd te reageren op het voorontwerp.

