

Nota van uitgangspunten

Uitbreidingen bedrijventerrein Zevenhont

Gemeente Zwartewaterland

Status: voor kennisgeving aangenomen door de raad op 2 juli 2020, vastgesteld door college op 7 juli 2020

Datum: 7 juli 2020

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel nota van uitgangspunten	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Voorwaarden provincie en gemeente voor de uitbreidingen	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	4
3	Soort bedrijvigheid en milieu/natuur-impact	7
3.1	Beoogde soorten bedrijvigheid Oost en Zuid	7
3.2	Van SBI-codering naar regime Omgevingswet	7
3.3	Stikstof	7
3.4	Natuur	8
4	Ontwerpaspecten en duurzaamheid	10
4.1	Landschappelijke inpassing	10
4.2	Waterhuishouding	11
4.3	Gebouwen	12
4.4	Verkeersontsluiting	13
4.5	Duurzaamheid	14
5	Procedure en planning	17
5.1	Kiezen van meest optimale planologisch-juridisch traject	17
5.2	MER en Bestemmingsplan	17
5.3	Notitie Detail en Reikwijdte	17
5.4	Planning (nog nader uit te werken)	17
6	Communicatie	19
6.1	Zorgvuldige communicatie	19
6.2	Omwonenden en bedrijven	19
6.3	Wettelijke inspraakmomenten	19
7	Financiële aspecten	21
7.1	Eigendomssituatie	21
7.2	Economische uitvoerbaarheid	21



Afbeelding 1.1: Ligging en ruimtelijke uitgangspunten uitbreidingen Zevenhont-Oost en -Zuid (indicatief)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende nota van uitgangspunten heeft betrekking op de uitbreidingen van bedrijventerrein Zevenhont in Genemuiden. De gemeente Zwartewaterland is voornemens om het bedrijventerrein Zevenhont te Genemuiden uit te breiden met:

- Ca. 17 ha netto terrein in het oosten (Zevenhont-Oost): voor in hoofdzaak bedrijvigheid horend bij / dienstverlenend aan het Topwerklocatie – Tapijtcluster, als uitbreiding van het bestaande Zevenhont. Deze locatie is reeds in de ‘Structuurvisie tevens woonvisie - 2012 Zwartewaterland’ opgenomen en vastgesteld. Op 4 oktober 2018 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de planologische uitwerking van deze uitbreiding.
- Ca. 15 ha netto terrein in het zuiden (Zevenhont-Zuid): voor Condor group, één van de grootste tapijtfabrikanten van Genemuiden en Europa. E.e.a. conform het verzoek van de Condor group bij brief d.d. 23 mei 2019, en het daaropvolgende principe-raadsbesluit d.d. 4 juli 2019.

Momenteel hebben de gronden voor Oost en Zuid een agrarische functie en de bestemming is ‘Agrarisch met waarde – Landschap’. Het plangebied ligt in polder Mastenbroek en is onderdeel van het Nationaal Landschap IJsseldelta.

Zie afbeelding 1.1 voor de indicatieve ligging van de locaties.

Aanleiding voor de uitbreiding op Oost is de grote krapte op het bestaande Zevenhont, na de intensivering van de afgelopen jaren, en de niet aflatende groei van dit al decennialange succesvolle Tapijtcluster. Daarnaast geldt specifiek voor Zevenhont-Zuid de behoefte van de Condor group om hun verspreid liggende productielocaties te clusteren voor een efficiënter bedrijfsproces.

Topwerklocatie

Op 21 november 2017 heeft de Provinciale Staten van Overijssel het Tapijtcluster Genemuiden-Hasselt aangewezen als Topwerklocatie. De provincie Overijssel definieert Topwerklocaties als werklocaties met bijzondere vestigingscondities voor bedrijven die zich richten op een (inter)nationaal en bovenregionaal verzorgingsgebied en een stuwende functie hebben voor de regionale economie. Over de Topwerklocatie Tapijtcluster Genemuiden-Hasselt wordt door de provincie o.a. aangegeven dat:

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

Om er voor te zorgen dat Overijssel ook in de toekomst aantrekkelijk blijft als vestigingslocatie voor (inter)nationale ondernemingen, heeft de provincie er voor gekozen om in te zetten op de (door)ontwikkeling van enkele onderscheidende Topwerklocaties, zoals de Tapijtcluster Genemuiden-Hasselt.

1.2 Doel nota van uitgangspunten

Doel van voorliggende nota is om omgevings- en economisch gerelateerde uitgangspunten voor de uitbreidingen te formuleren en vast te laten stellen door de raad. Deze, veelal globale, uitgangspunten vormen de basis voor de volgende stappen in het proces om te komen tot twee bestemmingsplannen, één voor Oost en één voor Zuid die de uitbreidingen planologisch mogelijk maken. Deze nota van uitgangspunten is een richtinggevend kader binnen het ontwerp- en ontwikkelproces. Bij de planvorming

heeft de betrokkenheid van de gemeente Zwartewaterland en haar inwoners en bedrijven een hoge prioriteit. Deze nota van uitgangspunten zal daarom ook voor inspraak ter inzage worden gelegd. Naar aanleiding hiervan kunnen uitgangspunten worden aangevuld of kunnen nuanceringen worden aangebracht. Daarnaast wordt de financiële haalbaarheid onderzocht en worden er (nadere) onderzoeken uitgevoerd. Ook dit kan tot aanvullingen of nuanceringen leiden.

Daarnaast is het doel van voorliggende nota om inzicht te geven in het planproces, de beoogde planning, en de wijze waarop de procedure en de communicatie richting de omgeving wordt vormgegeven.

1.3 Leeswijzer

In deze nota van uitgangspunten komen achtereenvolgens aan de orde:

- Hoofdstuk 2 Beleidskader
- Hoofdstuk 3: Soort bedrijvigheid en omgevings-impact;
- Hoofdstuk 4: Ontwerpaspecten en duurzaamheid;
- Hoofdstuk 5: Procedures en planning;
- Hoofdstuk 6: Communicatie;
- Hoofdstuk 7: Financiële uitvoerbaarheid.

Het beleidskader zoals in hoofdstuk 2 weergegeven betreft reeds door bevoegde bestuursorganen vastgestelde (beleids)uitgangspunten. In de opvolgende hoofdstukken 3 t/m 7 wordt op concreter niveau en/of aanvullend, gemotiveerd uitgangspunten geformuleerd waarover besluitvorming zal worden gevraagd. De samenvatting van deze uitgangspunten worden per hoofdstuk, in een tekstkader weergegeven.

2 Beleidskader

2.1 Voorwaarden provincie en gemeente voor de uitbreidingen

Zowel de provincie (bij brief d.d. 4 juni 2018) als de gemeenteraad hebben op diverse vlakken eisen gesteld aan de uitbreidingen van Zevenhont. Deze zijn op hoofdlijnen hieronder weergegeven, en worden in deze nota van uitgangspunten nader uiteengezet.

De voorwaarden betreffen:

- Voor het landschap:
 - o Er dient rekening gehouden te worden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
 - o Er moet een goede overgang gemaakt worden van het stedelijke gebied van Genemuiden naar het betreffende deel van het Nationaal Landschap;
 - o Aandacht voor natuur, landschap en ecologie/biodiversiteit.
- Met het oog op duurzaamheidsaspecten:
 - o De wateropgave en klimaatadaptatie dienen integraal deel uit te maken van het ontwerp;
 - o Aandacht voor energie.
- Met het oog op de verkeersontsluiting: Onderzoek de mogelijke verbinding Cellemuidendijk – Zevenhont – Genemuiden;
- Maken van een heldere verkaveling, waarbij, specifiek voor Zevenhont-Oost niet alleen grote kavels maar direct en/of indirect ook ruimte gecreëerd wordt voor de kleine ondernemer.
- Specifiek voor Zuid:
 - o Condor group moet zich maximaal inzetten om alles wat gebouwd en aangelegd wordt circulair, energieneutraal en klimaat-adaptief te maken (provinciale voorwaarde, zie par. 4.5). Te denken valt aan modulaire bouwsystemen, zonnepanelen en efficiënte bedrijfsvoering.
 - o De uitbreiding van Condor group moet passen binnen de programmeringsafspraken, en mag geen negatieve gevolgen hebben voor het gemeentelijke planaanbod en Zevenhont-Oost.
 - o Condor group dekt de gemeentelijke kosten m.b.t. de planologische procedure conform het kostenverhaal zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel:

In deze Omgevingsvisie Overijssel is bepaald dat buiten de stedelijke netwerken in principe alleen wordt gebouwd voor de lokale behoefte. De behoefte aan bedrijventerrein moet worden onderbouwd en regionaal worden afgestemd. Gemeenten kunnen in het kader van de regionale programmering bedrijventerreinen afspreken dat een gemeente de behoefte van een andere gemeente opvangt.

Topwerklocatie

Provinciale Staten hebben in februari 2018 het Tapijtcluster (Genemuiden/Hasselt) als topwerklocatie vastgesteld. Topwerklocaties zijn werklocaties met bijzondere vestigingscondities voor bedrijven die zich richten op een (inter)nationaal en bovenregionaal verzorgingsgebied. Deze locaties hebben een stuwende functie voor de regionale economie. De provincie heeft met deze aanwijzing gekozen voor extra inzet op de (door)ontwikkeling om de locaties nog aantrekkelijker te maken als concentratiepunt voor stuwende werkgelegenheid.

Het tapijtcluster Genemuiden/Hasselt heeft een unieke propositie en een sterke keten van economische activiteiten. Het cluster is internationaal toonaangevend in de markt. Het bijzondere van dit cluster is dat de gehele productieketen aanwezig is in het gebied en een eigen arbeidsethos kent. Het cluster draagt in belangrijke mate bij aan het verdienvermogen van de regio en heeft de potentie zich door te ontwikkelen tot een innovatief circulair ecosysteem.

Nationaal landschap IJsseldelta

- Het plangebied maakt deel uit van het in 2005 aangewezen Nationaal Landschap IJsseldelta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen de landschappelijke kernkwaliteiten van de IJsseldelta als uitgangspunt te worden genomen. De kernkwaliteiten van Nationaal Landschap IJsseldelta (art. 2.6.3 Omgevingsverordening provincie Overijssel) zijn:
- De grote mate van openheid;
- De historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
- Het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekkruggen;
- De kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap
-

Het landschap vertelt het verhaal van de eeuwenoude strijd met het water. Het doel is om het (delta)karakter van de IJsseldelta te behouden en te versterken. Dit houdt in dat de aanwezige waarden worden gekoesterd en beheerd. Daarnaast zal de beleving van de delta op specifieke plaatsen worden versterkt, onder andere door het uitgraven van krekken en hanken.

Nationaal Landschap IJsseldelta en de directe omgeving kennen diverse krachtige economische sectoren, zoals de grondgebonden veehouderij, de tapijtindustrie, en de glastuinbouw. Binnen Nationale Landschappen is er ruimte voor naar aard en schaal passende bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van het nationaal landschap. Voor het ruimtelijke beleid geldt 'behoud door ontwikkeling' als uitgangspunt. Dit betekent dat de gebieden zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of versterkt. De voorgenomen ontwikkeling past, onder meer door de zorgvuldige landschappelijke inpassing, binnen de kaders van het Nationaal Landschap.

Stikstof

Nu de voorheen geldende Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) op 29 mei 2019 door de Raad van State is vernietigd, is er op dit moment geen duidelijkheid hoe om te gaan met het stikstof vraagstuk. Eind 2019 hebben zowel de Eerste Kamer als de Tweede Kamer ingestemd met de Spoedwet Stikstof. Het voorstel bevat instrumenten om op korte termijn de aanpak van stikstof mogelijk te maken. Het doel is daarmee de stikstofbelasting op Natura 2000-gebieden te verminderen, natuur te herstellen, en de toestemmingsverlening voor activiteiten, zoals woningbouw, weer vlot te trekken. Een van de instrumenten is het in de Wet Natuurbescherming opnemen van de mogelijkheid om een drempelwaarde in te stellen of een stikstofregistratiesysteem. De exacte uitwerking en het moment van inwerkingtreding van de Spoedwet is op dit moment onbekend.

Op dit moment is de lijn dat een project niet mag leiden tot een toename van stikstof depositie. Nu uit de AERIUS-berekening is gebleken dat het project leidt tot stikstof-depositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, moet er eerst worden gekeken of er maatregelen mogelijk zijn om de stikstofdepositie te beperken.

Daar het niet mogelijk is de depositie naar 0,00 mol/ha/jr. te brengen, zal er moeten worden gekeken worden of er mogelijkheden zijn om door middel van intern of extern salderen deze effecten weg te nemen, zodanig dat aan de op dat moment geldende normering word voldaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

De in 2010 vastgestelde bedrijventerreinvisie maakt onderdeel uit van de huidige Structuurvisie welke door de raad op 25 april 2013 is vastgesteld. 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 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. Gelet op de vraag naar bedrijfsgrond is en het feit dat er in Genemuiden geen ruimte beschikbaar is, kan deze eerste trede eenvoudig worden doorlopen. Ook moet worden onderzocht of bestaande ruimte intensiever kan worden benut. Ook dat is in dit geval niet mogelijk waardoor de gemeente de mogelijkheid tot het aanleggen van een nieuw bedrijventerrein kan onderzoeken. In de structuurvisie is voor de korte termijn opgenomen dat een uitbreiding van Zevenhont in oostelijke richting is voorzien, mits dit niet in strijd is met de stadsrandvisie voor Genemuiden. De ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding in oostelijke richting wordt gegeven in de structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland 2005-2020' die onderdeel uitmaakt van de genoemde bedrijventerreinvisie. De polder Mastenbroek wordt hierin gekwalificeerd als waardevol landschap met hoge natuurwaarden waarin geen ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein, gewenst zijn. Vandaar de uitbreiding in oostelijke richting.

Stadsrandvisie

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. Ten aanzien van de oostrand is aangegeven dat er gestreefd wordt naar de aanleg van een robuuste groenstrook langs het bedrijventerrein zodat het zicht op de dominante bedrijfsbebouwing verzacht wordt. De groenstrook voegt zich in de verkaveling van de polder, maar sluit qua maatvoering wel aan bij de schaal van het bedrijventerrein. Het wordt een strakke rand die contrasteert met de slingerende, gevarieerde dijk van Cellemuiden. Daarbij moeten doorzichten dwars op de dijk en lange zichtlijnen in de lengterichting behouden blijven. In de stadsrandvisie is al aandacht voor de uitbreiding van Zevenhont en worden een aantal inrichtingsprincipes weergegeven.

Welstandsnota

In de welstandsnota uit 2004 is onder andere aangegeven op welke wijze bouwplannen op bedrijventerreinen worden getoetst. Dit vindt - voor elk gedefinieerd deelgebied - plaats aan de hand van een aantal criteria. In de welstandsnota worden de industrieterreinen in Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis gezamenlijk als een deelgebied gedefinieerd waarvoor de bovengenoemde criteria voor gelden en waarvoor een niveau van welstandstoetsing is vastgelegd.

In de welstandsnota is allereerst een (vrij) algemene gebiedsbeschrijving gegeven van drie bedrijventerreinen. De welstandscriteria dienen vervolgens in samenhang beschouwd te worden met deze gebiedsbeschrijving.

Gebiedsgerichte criteria

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

De plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzicht van de openbare ruimte.

De hoofdmasse en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord) zijn.

De gevelkarakteristiek van een bouwwerk moet in harmonie (architectonisch verantwoord) zijn.

De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.

Voor het deelgebied industrieterreinen is gekozen voor kwaliteitsniveau 2.

Beleidsregel hoger bouwen met hogere kwaliteit

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

Compartimenteringsstrategie Waterveiligheid

In 2015 is er met betrekking tot de waterveiligheid een compartimenteringsstrategie opgeleverd voor Genemuiden. Het idee is dat schade en slachtoffers worden voorkomen door dichtbevolkt en economisch waardevol gebied extra te beschermen. De compartimentering is dus bedoeld om bij een dijkdoorbraak vanuit de IJssel of het Zwarte water het stedelijk gebied te beschermen. In dit kader zijn er een tweetal tracés voor de compartimentering kansrijk geacht waarbij, om kosten zoveel als mogelijk te beperken, te kijken naar meekoppelkansen. Het gaat hier om de aanleg van een zuidelijke stadsrandwal en om de aanleg van deelcompartimenten langs de Cellemuiden. Bij de realisering van Zevenhont-Oost en Zuid zal hier dan ook aandacht aan moeten worden besteed.

Relatie Omgevingsvisie

Momenteel wordt de Omgevingsvisie voor de hele gemeente Zwartewaterland opgesteld. Die visie zal, door de schaal (gehele gemeente), vrij abstract zijn. Gedurende de periode van verdere uitwerking en uitvoering van het MER, de ontwerpen en het bestemmingsplan voor de uitbreidingen van Zevenhont, zal nauw worden samengewerkt met het team dat de Omgevingsvisie opstelt.

Uitgangspunt hierbij is dat in de Omgevingseffect rapportage van de Omgevingsvisie Zevenhont-Oost en Zevenhont-Zuid als autonome ontwikkelingen worden meegenomen.

Uiteraard dienen en worden vigerende wet- en regelgeving als uitgangspunt gehanteerd.

3 Soort bedrijvigheid en milieu/natuur-impact

3.1 Beoogde soorten bedrijvigheid Oost en Zuid

Op hoofdlijnen, nader te detailleren bij het opstellen van de betreffende bestemmingsplannen, zullen Oost en Zuid ruimte bieden aan:

- Zevenhont-Oost: ca 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;
- Zevenhont-Zuid: ca 15 ha netto voor de tapijtindustrie. Hiermee wordt de uitbreiding en clustering van de bedrijfsactiviteiten van Condor group mogelijk gemaakt. Dit i.v.m. de beoogde synergievoordelen op gebied van o.a. tussentransport (centralisatie van 12 locaties binnen en buiten Genemuiden), productdoorontwikkeling van de tapijtproductie automotieve divisie, en overheadkosten. De plannen behelzen op hoofdlijnen: een nieuwe expeditie voorziening, verplaatsing en uitbreiding van de productieprocessen, uitbreiding van een halffabricatenmagazijn, en een nieuw hoofdkantoor.

Voor beide uitleglocaties geldt dat de volgende functies niet toegestaan zijn:

- (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.

3.2 Van SBI-codering naar regime Omgevingswet

Het vigerende bestemmingsplan staat op Zevenhont-bestaand bedrijvigheid toe in de SBI-categorieën oplopend van 3.1 t/m 5.2, afhankelijk van de locatie. Daarbij is destijds grofweg het principe van 'inwaarts zoner' gevolgd: de bedrijven met (conform die SBI-lijst) de grootste te verwachten milieuhinder zo ver mogelijk van de woonwijken van Genemuiden vandaan. Het principe van 'inwaarts zoner' t.o.v. de milieugevoelige bestemmingen wordt ook in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen gevolgd. Met het oog op de aanstaande omgevingswet, zal voor de uitbreidingen Oost en Zuid niet met SBI-codes worden gewerkt, maar er zal een taakstellende voorwaarde worden meegegeven dat op een bepaalde plek (te bepalen door de ligging van de milieugevoelige bestemmingen zoals woningen), een nader te bepalen milieunorm niet mag worden overschreden om hiermee een goed woon- en leefmilieu te waarborgen. Uitgangspunt hierbij is dat de milieuruimte verdeeld wordt naar en gekoppeld wordt aan oppervlak van de bedrijfskavel. Dit voorkomt dat 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. Zo blijft er voor alle bedrijven milieuruimte beschikbaar. De beste wijze om dit vast te leggen, zal in het vervolgtraject, in het kader van de milieuonderzoeken voor het MER en bestemmingsplan, nader worden onderzocht. Dit geldt voor met name geluid, geur, stikstof, fijnstof e.d.

3.3 Stikstof

Op korte afstand van Zevenhont zijn zgn. Natura 2000-gebieden gelegen. De dichtstbijzijnde is 'Uiterwaarden Zwartewater en Vecht' op ca. 200 meter afstand (westkant dijk Cellemuiden). Thans rust op het gebied waar de uitbreidingen van het bedrijventerrein gepland zijn, nog de bestemming 'Agrarisch met

waarde Landschap'. Er moet dus een bestemmingsplanwijziging komen om de uitbreidingen van het bedrijventerrein planologisch mogelijk te maken.

Op basis van de Wet natuurbescherming moet bij een bestemmingsplanwijziging aangetoond worden dat het plan niet leidt tot negatieve effecten die kunnen leiden tot significante aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Om te bepalen of een bestemmingsplanwijziging van 'Agrarisch met waarde Landschap' naar 'Bedrijventerrein' kan leiden tot negatieve effecten op het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Zwartewater en Vecht', is in opdracht van gemeente en Condor group, een 'voortoets Wet natuurbescherming' uitgevoerd. Conclusie van de voortoets is o.a. dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de toekomstige situatie (bedrijventerrein) hoger is dan in de huidige situatie (agrarisch). Hierdoor zijn significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied op voorhand niet uit te sluiten.

Om deze reden zijn op 12 november 2018 beide uitbreidingen bij de provincie Overijssel (i.c. bevoegd gezag), in het kader van het PAS (Programma Aanpak Stikstof), aangemeld als Prioritair project. Hiermee kon gebruik worden gemaakt van zgn. stikstof-ontwikkelingsruimte die door de rijksoverheid en de provincie beschikbaar kon worden gesteld.

Echter, de Raad van State heeft op 29 mei 2019 in haar uitspraak bepaald dat het PAS niet meer gebruikt mag worden. Het PAS is onverbindend verklaard. Deze uitspraak heeft grote gevolgen voor alle plannen/projecten in Nederland die stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kunnen veroorzaken (dus ook voor Zevenhont-Oost en –Zuid). Naar aanleiding van genoemde uitspraak heeft op 25 september 2019 het Adviescollege Stikstofproblematiek onder leiding van Johan Remkes een eerste advies uitgebracht over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder weer toestemming kan worden verleend voor ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op daarvoor gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Bij brief van 4 oktober 2019 heeft de regering aangegeven genoemd advies te onderschrijven en hierin aangegeven hoe men de stikstofproblematiek wil aanpakken. Hierin zijn een aantal oplossingsrichtingen gegeven waarvan er twee mogelijk bruikbaar zijn voor Zevenhont: intern salderen en/of extern salderen. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel hebben voor het intern en extern salderen op 10 december 2019 nieuwe beleidsregels vastgesteld in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). De komende periode zal e.e.a. conform genoemde beleidsregel nader uitgewerkt worden.

3.4 Natuur

Momenteel is de grond van de geplande uitbreidingen nog in agrarisch gebruik. Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het noodzakelijk om de effecten op beschermde plant- en diersoorten in beeld te brengen. In mei/juni 2019 is door een bureau in het kader van de Wet natuurbescherming een quickscan flora en fauna is uitgevoerd. Conclusie van dit onderzoek is dat er in de uitbreidingslocaties geen beschermde flora aanwezig zijn. Wel komen in het uitbreidingsgebied de volgende beschermde faunasoorten voor: Otter, vleermuizen, broedvogels, vissen en de gestreepte waterroofkever. Uitgangspunt is dat er voor deze beschermde soorten nader onderzoek nodig is om te bepalen of en welke mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Uitgangspunten: Soort bedrijvigheid, Milieu, Natuur:

- Oost: voor algemene bedrijfsdoeleinden hoofdzakelijk ter aanvulling en ondersteuning van het Tapijtcluster;
- Oost: voor grote én kleine bedrijven;
- Zuid: voor één bedrijf, te weten de Condor group voor de bedrijfsdoeleinden tapijtindustrie;
- Niet toegestaan:
 - (volumineuze) detailhandel;
 - Bedrijfswoningen;
 - Tankstations;
 - Risicovolle inrichtingen (Bevi);
 - Geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
 - Zelfstandige kantoren
 - Zelfstandige horeca;
 - Chemische industrie;
 - Seksinrichtingen.
- Inwaarts zoneren;
- Milieuruimte verdelen/koppelen aan oppervlak bedrijfskavel;
- Stikstofvraagstuk conform beleidsregels GS nader uitwerken;
- Nader onderzoek beschermde soorten, zo nodig mitigerende maatregelen.

4 Ontwerpaspecten en duurzaamheid

Bij het ontwerp van de uitbreidingslocaties (hoe komt het er uit te zien) zijn de volgende thema's leidend, te weten:

- De landschappelijke inpassing van Zevenhont-Oost en -Zuid;
- Waterhuishouding;
- Gebouwen;
- Verkeer;
- Duurzaamheid.

Deze worden hierna besproken.

4.1 Landschappelijke inpassing

Zorgvuldige overgang naar open landschap

- 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'. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat bij de landschappelijk inpassing voldoende rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. De kernkwaliteiten van Nationaal Landschap IJsseldelta (art. 2.6.3 Omgevingsverordening provincie Overijssel) zijn:
- De grote mate van openheid;
- De historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
- Het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekkruggen;
- De kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap.

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 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. De exacte vormgeving 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.

Stadsentree aan westzijde van Zuid

De westzijde van Zevenhont-Zuid biedt, als opgeschoven stadsentree, de kans om Zevenhont hier te presenteren langs de provinciale weg. Voortzetting van de landschappelijke inpassing met dicht groen ligt hier dan ook niet voor de hand. Wel zullen extra kwaliteitseisen worden gesteld aan het uiterlijk van de gebouwen aan deze zijde, de inrichting van de openbare ruimte alhier, en de vormgeving van een eventuele waterpartij, zoals die ook bij bestaande Zevenhont loopt (zie par. 4.2 Waterhuishouding). Van belang is om hier ook de nieuw aan te leggen rotonde en de ontsluitingsweg voor Zevenhont-Zuid ((zie par. 4.4. verkeersontsluiting) landschappelijk goed in te passen.

4.2 Waterhuishouding

Klimaat-adaptieve ambitie

Om de uitbreidingen Oost en Zuid 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.

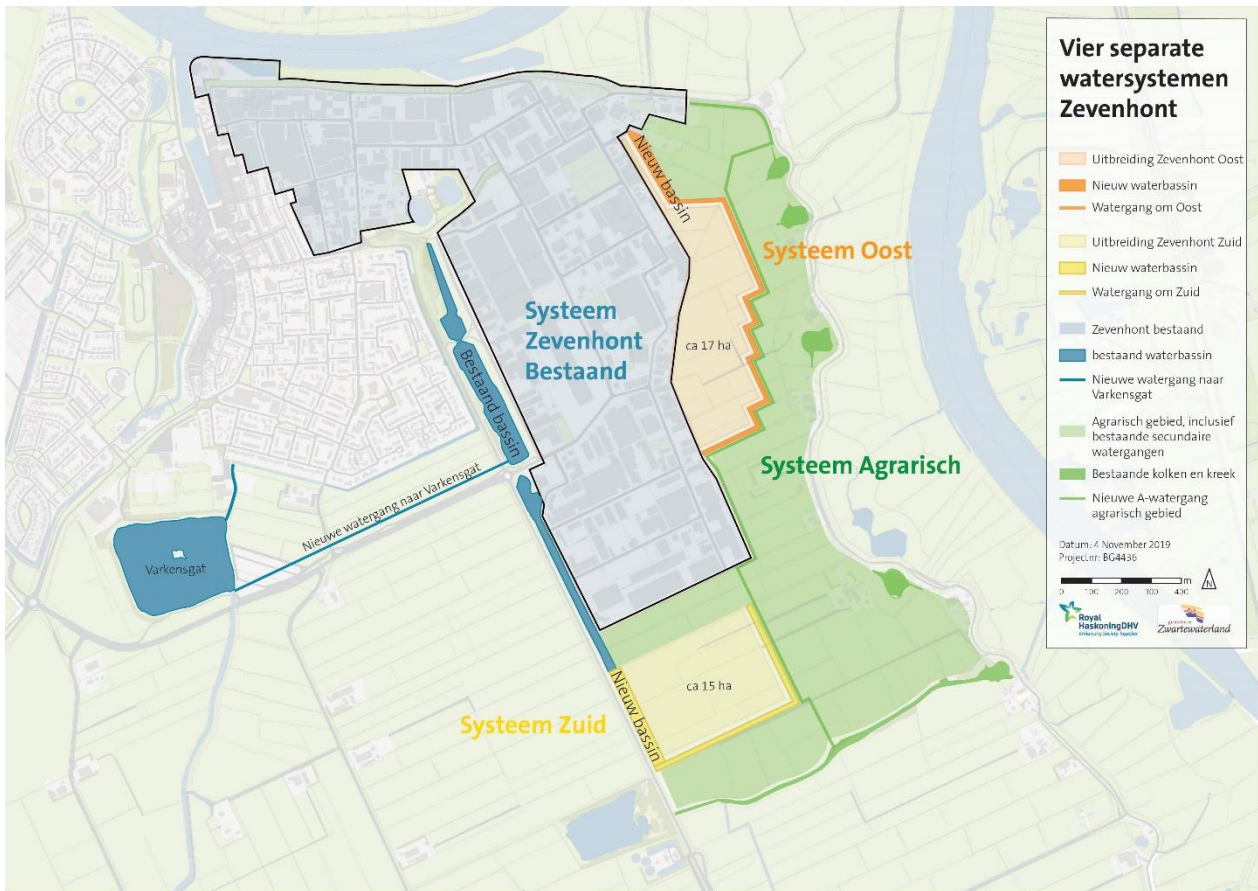
Voor Zevenhont-Vier (zuidelijke deel van het bestaande Zevenhont) is de noodzakelijke waterretentie nog niet aangelegd. In 2013 heeft onderzoeksbureau Sweco een rapportage opgesteld voor de verbetering van de waterhuishouding in Genemuiden. Voorstel was om het Varkensgat aan het watersysteem te koppelen waarmee het tekort aan waterberging opgelost zou kunnen worden. Aangezien genoemde koppeling nog niet heeft plaatsgevonden is in de maanden augustus/september 2019 door een onderzoeksbureau onderzocht of de benodigde capaciteit voor waterretentie behorende bij de uitbreidingen van Zevenhont-Oost en –Zuid ook door het Varkensgat geleverd zou kunnen worden. Conclusie van dit onderzoek is dat dit niet het geval is. Doordat de landelijke norm voor een ‘toetsbui’ is aangescherpt, moet thans uitgegaan worden van een bui met 111 mm in 2 dagen. Voorheen was dit 118 mm in 5 dagen. De ‘piek’ waarmee dus rekening moet worden gehouden is aanzienlijk hoger geworden waardoor de waterretentiecapaciteit van het Varkensgat te klein is om ook Zevenhont-Oost en –Zuid te bergen. Deze oplossingsrichting valt dus af. Dit betekent dat als uitgangspunt wordt genomen dat de waterretentiecapaciteit voor Zevenhont-Oost en –Zuid in principe gevonden moet worden:

- in de groene randen van de uitbreidingsgebieden; en/of
- in de nabijheid (net) buiten de uitbreidingsgebieden; en/of
- combinaties van bovenstaande

Tevens is het uitgangspunt om in principe de ruimte op het bedrijventerrein voor waterretentie te zoeken op bijv. (sedum)daken, groene wanden van gebouwen of infiltratiekratten, en niet in de openbare ruimte. Dit om zo efficiënt mogelijk met de schaarse ruimte om te gaan.

Watersystemen -gangen

In het gebied zijn in de nieuwe situatie vier separate watersystemen te onderscheiden, met ieder hun eigen dynamiek en waterkwaliteit (zie bijgevoegde kaart). Het agrarische watersysteem staat in verbinding met waardevolle natuurwatergangen. Het watersysteem van Oost en Zuid wordt daarom separaat gehouden van het agrarische watersysteem. E.e.a. zal in een later stadium nader worden uitgewerkt.



Afbeelding 1.2: Watersystemen Zevenhont-Oost en -Zuid (indicatief)

4.3 Gebouwen

Bouwhoogte

Op het bestaande deel van Zevenhont geldt een maximale bouwhoogte van 16m (vigerend bestemmingsplan). Voorgesteld wordt om deze maximale bouwhoogte ook toe te passen op grote delen van de uitbreidingen en aan de zijde van de provinciale weg N759 een nog nader te bepalen (kwalitatieve) gelaagdheid in de bouwhoogte aan te brengen (zie ook: *Stadsentree aan westzijde van Zuid*).

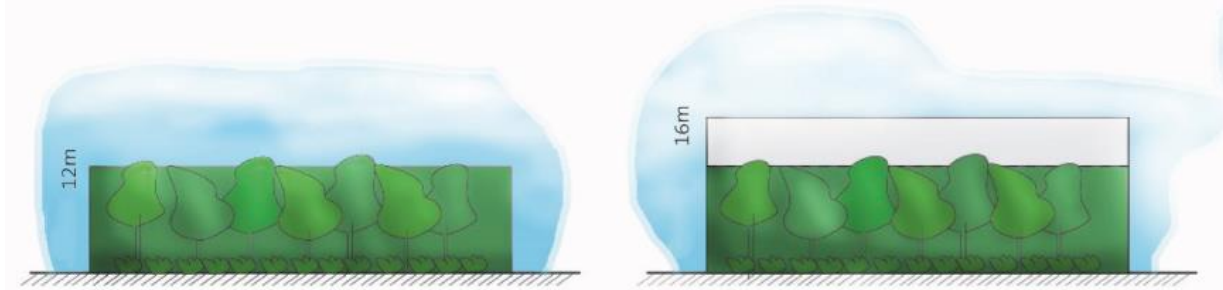
Om echter te voorkomen dat té hoge bebouwing té dicht bij de woningen langs de Cellemuidendijk komt, wordt er dicht bij die woningen een lagere maximale bouwhoogte toegestaan, namelijk maximaal 12m hoogte voor de bebouwing op minder dan 100m van de dijkwoningen). Deze wens voor lagere bebouwing langs de rand is ook nadrukkelijk uitgesproken op de diverse bewonersavonden.

Kleurgebruik, vorm, materiaal

Conform het in 2015 door de gemeente vastgestelde beleid voor hogere bebouwing ('Hoger bouwen met hogere kwaliteit') moeten de gebouwen voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- Eenvoudige bouwvormen met zo min mogelijk details;
- Duurzaam / onderhoudsarm gevelmateriaal;

- De gevels, die aansluiten op de groenstrook en/of gericht zijn naar het omliggende landschap, krijgen onderstaande kleurenprofiel:



- o Tot een hoogte van 12m: donkergroene kleur;
- o Tussen 12-16 m: witgrijze kleur, om zoveel mogelijk weg te vallen tegen de lucht (RAL kleuren 7035, 7047, 9018, en 9003).

De wens voor 'camouflage' is ook nadrukkelijk uitgesproken op de diverse bewonersavonden.

Uitzonderingsregel:

Plannen die een buitengewone oplossing aandragen, waarbij sprake kan zijn hoge kwaliteit, maar niet passen in het bovenstaande (*kleurgebruik, vorm en materiaal*), worden altijd besproken met de welstandcommissie voordat een beslissing wordt genomen.

4.4 Verkeersontsluiting

Wegverkeer

In najaar 2019 is, in opdracht van de provincie, de gemeente en Condor group door een bureau onderzocht:

- Of de huidige verkeersstructuur van de N759 toereikend is na realisatie van Zeven-Oost en -Zuid;
- Indien dat niet het geval is: wat dan de meest optimale aanvullende infrastructuur is.

Hieruit zijn, door alle drie partijen onderschreven, onderstaande conclusies getrokken:

- Er is aanvullende infrastructuur nodig voor de ontsluiting van Zevenhont-Zuid. De aanvullende infrastructuur ook nodig is 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:
 - o Een extra rotonde in de N759, gelegen nabij Zevenhont-Zuid (definitieve positie nog te bepalen);
 - o Een nieuwe weg in oostelijke richting (definitieve positie nog te bepalen);
 - o Met verbindingen naar De Blokmat en Sisalstraat (definitieve positie nog te bepalen).

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

Een nadere civieltechnische en stedenbouwkundige uitwerking en landschappelijke inpassing volgt de komende periode (parallel aan het opstellen van de bestemmingsplannen), op basis van dit voorkeursmodel. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de nieuwe weg in oostelijke richting en de verbindingen naar De Blokmat en de Sisalstraat, nadat de rotonde is aangelegd, afhankelijk van het tempo van de ontwikkelingen, gefaseerd wordt aangelegd.

Uitgangspunt dat er een extra ontsluiting komt, ten noorden of ten zuiden van de uitbreidingslocatie van de Condor Group.

Parkeren

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

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

Tenslotte dient ook in het parkeren van fietsen te worden voorzien. Dit is echter afhankelijk van het soort bedrijf, de omvang van het personeelsbestand en de modal split oftewel de vervoerswijzeverdeling.

Fiets

De gemeente wil een vlotte 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 te verkort:

1. Op relatief korte termijn: de oost-west-doorsteek tussen de Cellemuidendijk en Zevenhont verkort de route tot een kleine 5 km. De bestaande Cellemuidendijk vormt de rest van de fietsroute (waarbij fietsverkeer is gemengd met het aldaar aanwezige autoverkeer);
2. Op termijn: 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 (OV)

De gemeente streeft ernaar de gebruiksmogelijkheden voor 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 ene 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.

Deze aspecten zullen de komende tijd nader worden onderzocht en besproken worden met in hoofdzaak de provincie omdat zij i.c. verantwoordelijk is voor het OV.

4.5 Duurzaamheid

BREEAM voor Condor group

Aan de principe medewerking van de provincie aan de uitbreiding van de Condor group op Zevenhont-Zuid, heeft de provincie expliciet aangegeven dat het bedrijf zich maximaal moet inzetten om e.e.a. circulair, energieneutraal en klimaat adaptief vorm te geven. Ook de gemeente streeft naar duurzame ontwikkelingen van dit bedrijventerrein.

Omdat de uitbreiding op Zuid met 15 ha. voor specifiek één bedrijf (één gebouw) gedaan wordt, hetgeen uniek genoemd mag worden, is door de provincie als extra voorwaarde gesteld dat de duurzaamheidsprestatie van het gebouw en de installaties beoordeeld moeten worden met het (internationale) BREEAM-keurmerk. BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

In een BREEAM-certificeringstraject wordt, langs een vast stramien van een reeks van duurzaamheidsonderwerpen, voor het betreffende bedrijf gekeken naar de duurzaamheidsmogelijkheden; deze worden vervolgens met een (bindend) certificaat vastgelegd.

Voor wat betreft het door de Condor group voor Zuid te behalen BREEAM-certificaat wordt het hoogste of op een-na-hoogste ambitieniveau aangehouden van respectievelijk Outstanding of Excellent.

Overigens betekent het behalen van een dergelijk certificaat dat er belastingvoordelen behaald kunnen worden waarmee een deel van de extra te maken kosten kan worden terugverdiend.

Voor Condor group ook toetsing op de productietechnieken

Bij BREEAM is echter enkel sprake van een beoordeling van het gebouw en de gebouw-gebonden installaties, maar er vindt geen objectieve beoordeling plaats op de verwachte productietechnieken.

Omdat de energiehuishouding (en daarmee een belangrijk deel van de duurzaamheid) van Condor group grotendeels bepaald zal worden door de gekozen productietechnieken, zullen daaraan extra voorwaarden worden gesteld. Er is door een onafhankelijk bureau onderzoek gedaan naar de toe te passen productieprocessen en –technieken en de voorwaarden die daaraan gesteld zouden moeten worden. Dit onderzoek is vanwege bedrijfsgevoelig informatie alleen vertrouwelijk gedeeld met de provincie en door hen akkoord bevonden.

De BREEAM-certificering (Outstanding of Excellent) en de genoemde voorwaarden aan de productieprocessen en –technieken zullen aan het bestemmingsplan/omgevingsvergunning worden gekoppeld.

Duurzaamheid op Oost

Zoals gesteld, wordt voor Zuid vanwege het uitzonderlijke karakter en impact (één bedrijf, 15 ha.) door de provincie als extra voorwaarde een BREEAM-certificatie verlangd. De gemeente onderschrijft deze visie. Echter, Zevenhont-Oost wordt ontwikkeld voor meerdere (kleinere) bedrijven en is vergelijkbaar met de andere recente uitbreidingen van bedrijventerreinen in de gemeente. Zevenhont-Oost is in die zin te beschouwen als een reguliere uitbreiding waarbij geen extra voorwaarde in de vorm van een BREEAM-certificering opgelegd hoeft te worden. Voor de gebiedsontwikkeling van Zevenhont-Oost zal duurzaamheid nader worden uitgewerkt in het bestemmingsplan en MER, waarbij conform de provinciale en gemeentelijke beleidsnotities de nadruk ligt op o.a. klimaatadaptatie (realisatie van water en groen), reductie van hittestress (idem dito), energietransitie (bijvoorbeeld zonnepanelen op de daken), circulaire economie. Ook in de omgevingsvergunning zullen deze aspecten volgens het alara-principe meegenomen worden.

Uitgangspunten: Ontwerpaspecten, Duurzaamheid

- voldoende groen en water aan leggen (klimaat-adaptief), op zowel het private deel als de openbare ruimte.
- Oost en Zuid: Rand ten oosten en zuiden van minimaal 30 meter breed met daarin robuust groen, watergangen en waar mogelijk dubbel ruimte gebruik voor waterretentie;
- Zuid: aan westzijde stadsentree bestaand bedrijventerrein doortrekken;
- De waterretentie voor Oost en Zuid zal in/nabij de uitbreidingslocaties worden aangelegd en niet in het Varkensgat;
- Ruimte voor waterretentie wordt niet gezocht in de openbare ruimte van Oost en Zuid, maar op bijv. (sedum)daken, groene wanden van gebouwen of infiltratiekratten;
- Het watersysteem van Oost en Zuid wordt separaat gehouden van het agrarische watersysteem;
- Bouwhoogte maximaal 16 meter met aan zijde N759 gelaagdheid, doch binnen een straal van 100 meter van woningen, maximaal 12 meter hoog;
- Kleurgebruik, vorm materiaal gebouwdelen/gevels conform 'Hoger bouwen met hoge kwaliteit', ter plaatse van groene rand, t/m 12m dondergroen, daarboven t/m 16m lichtgrijs;
- Uitzondering voor plannen met hoge kwaliteit, te beoordelen door welstandscommissie;
- Nieuwe rotonde in de N759 ter hoogte van Zuid, exacte locatie nog nader te bepalen;
- Nieuwe rotonde ontsluit Zuid;
- Nieuwe rotonde heeft mogelijk op termijn ook een aansluiting op bestaand via Blokmat en/of Sisalstraat via een nieuwe weg in oostelijke richting (e.e.a. nog nader te bepalen en uit te werken);
- Parkeren van auto's en vrachtwagens op openbare weg niet toegestaan, parkeren op eigen terrein conform CROW publicatie 317 en 381;
- Er komt een nieuwe fietsverbinding richting Hasselt;
- Extra bushalte bij nieuwe rotonde;
- Voor de Condor group een BREEAM (duurzaamheids)-certificaat 'Outstanding' of 'Excellent' en voorwaarden voor productieprocessen en –technieken;
- Voor Oost zal conform de provinciale en gemeentelijke beleidsnotities in de MER/bestemmingsplan de vastgestelde duurzaamheidsambitie opgenomen worden;

5 Procedure en planning

5.1 Kiezen van meest optimale planologisch-juridisch traject

Voor zowel Oost als Zuid vigeert een bestemmingsplan met een agrarische bestemming, die realisatie van het beoogde bedrijventerrein niet mogelijk maakt. Om dit planologisch mogelijk te maken kunnen verschillende trajecten worden doorlopen, waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd:

- Zorgvuldigheid van de procedure, zorgvuldigheid gaat voor snelheid;
- Zo efficiënt mogelijke inzet van middelen (tijdbesteding ambtelijk apparaat en eventuele externe kosten);
- Zo kort mogelijke procedure;
- Flexibiliteit jegens het bouwplan voor Condor group;
- Niet méér afhankelijkheden tussen Oost en Zuid organiseren dan noodzakelijk is.

5.2 MER en Bestemmingsplan

Omdat significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied op voorhand niet zijn uit te sluiten is, is conform artikel 2.8 eerste lid van de Wet Natuurbescherming een Milieu Effect Rapport (MER) noodzakelijk.

Uitgangspunt is dat de milieueffecten van zowel Oost als Zuid in een gecombineerde plan-/project-MER integraal meegenomen worden

Vanwege o.a. de grondposities, zo veel mogelijk behoud van het open landschap zijn er voor Zevenhont-Oost in alle redelijkheid geen alternatieve locaties beschikbaar. Uitgangspunt is daarom dat in mer-verband voor Zevenhont-Oost geen alternatieve locaties worden onderzocht

Omdat Oost en Zuid hun eigen procesdynamiek zullen hebben, wordt voor beide apart een nieuw bestemmingsplan gemaakt. De 'coördinatieregeling' wordt toegepast voor Zuid, zodat - parallel aan het bestemmingsplanproces - ook direct de 'omgevingsvergunning' en de 'Wet Natuurbeschermingsvergunning' wordt voorbereid en in procedure gebracht. Hierdoor wordt de totale doorlooptijd zo beperkt mogelijk gehouden.

5.3 Notitie Detail en Reikwijdte

Voordat de MER-onderzoeken daadwerkelijk worden opgestart, wordt eerst een zogenaamde Notitie Reikwijdte en Detail (NRD) opgesteld. Ook deze zal vooraf door de raad aan de MER-commissie worden voorgelegd. Ook zullen belanghebbenden, middels een inspraakprocedure, in de gelegenheid worden gesteld om hier op te reageren.

5.4 Planning (nog nader uit te werken)

De planning op hoofdlijnen bedraagt hiermee, exclusief de voorbereidingstijd, ca 1,5 tot 2 jaar, en is opgebouwd uit onderstaande stappen:

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Voorbereidingsfase | n.t.b. |
| - NRD voor het MER | 6 weken |
| - Doorlopen MER | gelijktijdig met bestemmingsplan |
| - Vooroverleg (Voorontwerpbestemmingsplan) en concept-MER | 4 weken |
| - Inspraak (facultatief, n.t.b.) | 6 weken |

- Beantwoording inspraak	3 maanden
- T.i.l. Ontwerpbestemmingsplan en definitief Plan-MER	6 weken
- Vaststelling Bestemmingsplan	12 weken na einde termijn t.i.l.
- T.i.l. Vastgesteld Bestemmingsplan	6 weken
- Eventueel Beroep Raad van State	6 maanden

(T.i.l. = Ter inzage-legging)

Uitgangspunten: Procedure en planning

- Zorgvuldige procedures (zorgvuldigheid gaat voor snelheid);
- Zo efficiënt mogelijk;
- Zo kort mogelijke procedures;
- Flexibiliteit jegens het bouwplan van Condor group;
- Niet meer afhankelijkheid tussen Oost en Zuid organiseren dan noodzakelijk;
- Gecombineerde plan-/project-MER voor respectievelijk Oost en Zuid;
- Voor zowel Oost als Zuid wordt apart een bestemmingsplan opgesteld;
- Voor Zuid wordt de zgn. coördinatieregelen toegepast zodat parallel aan het bestemmingsplanproces de omgevingsvergunning en de Wet natuurbeschermingsvergunning wordt voorbereid en in procedure kan worden gebracht.

6 Communicatie

6.1 Zorgvuldige communicatie

Zorgvuldige communicatie met alle belanghebbenden van de uitbreiding van Zevenhont is essentieel voor het slagen van het project. Vanaf het begin van dit project is dit met onderstaande gremia (in verschillende vormen) opgepakt:

1. Binnen de gemeente: stuurgroep, B&W, raadsklankbordgroep en de raad;
2. Bevoegde gezagen / partners: provincie; waterschap, overige zoals: Omgevingsdienst;
3. Omwonenden: omgeving Hogeland (i.v.m. de beoogde aankoop van 1,5 ha grond die nog in particulier bezit is), aanwonenden Cellemuidendijk (i.v.m. de groei van het bedrijventerrein richting hun woningen);
4. Bedrijven: Condor group (als initiatiefnemer voor Zuid), de bedrijven nabij Hogeland, en de overige bedrijven via (het bestuur en ledenvergaderingen van) de Ondernemerskring Genemuiden (OKG).

Uitgangspunt is dat deze communicatie zo helder mogelijk wordt voortgezet, zodat de mensen in een zo vroeg mogelijk stadium hun wensen en zorgen kunnen uitspreken over de ontwikkelingen, en kunnen meedenken over de variabelen van het plan.

Uitgangspunt is dat er door de gemeente goed geluisterd wordt naar de meningen/visies van de diverse belanghebbenden, zoals de bedrijven, maar ook van de (direct) omwonenden. De gemeente zal hierin een zorgvuldige belangenafweging maken. Uitgangspunt hierbij is dat, waar mogelijk, in overleg met belanghebbenden op basis van een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak, besluitvorming plaats gaat vinden.

6.2 Omwonenden en bedrijven

In het tweede kwartaal van 2019 heeft een reeks van 'keukentafelgesprekken' (1-op-1) plaatsgevonden met de direct-omwonenden van de Hogeland, en een reeks van clustergesprekken (mensen wonend op meerdere adressen tezamen, die bij elkaar in de buurt wonen), met de aanwonenden van de Cellemuidendijk. Veelgehoorde opmerkingen tijdens deze avonden betroffen:

- Onbegrip dat eerder gedane toezegging dat een verdere zuidelijke uitbreiding niet gestand wordt gedaan. Is deze uitbreiding nu echt de laatste? Of wordt straks de groene inpassing ook weer opgerold en verplaatst?
- Hinder van vrachtauto's en hun chauffeurs nabij Hogeland;
- Milieuoverlast (stof, geluid, verontreiniging van het oppervlaktewater en aangrenzende weilanden);
- De wens de nieuwbouw niet te hoog te laten worden, vooral niet langs de ooststrand, en deze zo goed mogelijk te camoufleren;
- De behoefte aan een robuuste landschappelijke inpassing, die zo veel mogelijk (wat betreft hoogte, en 'dichtheid' van het groen, liefst jaarrond) de bedrijvigheid aan het zicht onttrekt (met name aan de oostzijde).

Een deel van deze van deze punten is nu in deze 'concept-Nota van Uitgangspunten' verankerd, een deel zal voorafgaand aan / bij het opstellen van het MER en bestemmingsplan nader worden uitgewerkt.

Het is begrijpelijk dat omwonenden veel zorgen hebben omtrent de voorgenomen uitbreidingen. Uitgangspunt dat dat in de communicatie expliciet aandacht is voor de omwonenden.

6.3 Wettelijke inspraakmomenten

Naast deze aanvullende communicatiemomenten zijn er vanzelfsprekend de in de wet verankerende momenten van inspraak, waarop eenieder zijn of haar zienswijzen kan indienen.

Uitgangspunten: Communicatie

- Zorgvuldige communicatie met belanghebbenden.
- Waar mogelijk, in overleg met belanghebbenden op basis van een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak, besluitvorming plaats gaat vinden.
- Expliciet aandacht voor omwonenden van de van toekomstige uitbreidingen

7 Financiële aspecten

7.1 Eigendomssituatie

Het merendeel van de gronden voor Oost is in eigendom van de gemeente Zwartewaterland. Slechts een klein deel in het noordelijk deel van Oost is in eigendom van een particulier. Uitgangspunt is om hiervan niet meer dan 1,5 ha in goed overleg met de eigenaar te verwerven.

De gronden voor de uitbreiding van Zuid zullen door de Condor group zelf verworven worden.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor Oost is een sluitende grondexploitatie en het voeren van een actief verwervings- en uitgiftebeleid. In redelijkheid alle kosten van ontwikkeling en realisatie moeten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte. E.e.a. zal de komende tijd nader uitgewerkt worden.

De uitwerking wordt o.a. verwerkt in een gemeentelijke grondexploitatie, die ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden

Voor Zuid geldt het uitgangspunt dat Condor group zelf alle onderzoeks- plan- en realisatiekosten betaald. De gemeente zal middels een anterieure overeenkomst met Condor group de kosten verhalen die zij vanuit haar rol als gemeente voor Condor group heeft gemaakt, inclusief de bijdrage aan de 'bovenwijkse voorzieningen'.

Uitgangspunten: Financiële aspecten
<ul style="list-style-type: none">• Maximaal 1,5 ha. grond voor Zevenhont-Oost nog te verwerven;• Condor group verwerft zelf de benodigde grond voor haar uitbreiding op Zuid;• Sluitende grondexploitatie voor Oost, waarbij in redelijkheid alle kosten van de ontwikkeling en realisatie te dekken uit de opbrengst van de gronduitgifte;• De Condor group betaalt zelf alle onderzoeks- plan en realisatiekosten, inclusief een nog nader te bepalen deel aan de 'bovenwijkse voorziening' zoals de nieuw aan te leggen rotonde.