

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 25 november 2021  
Agendapunt:

Portefeuillehouder: H. Rietman  
Portefeuille: Ruimtelijke Ontwikkeling  
Voor informatie: Wietske Weis, w.weis@zwartewaterland.nl  
JOIN-nr.: 512

Bijlage(n): Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Bodewes

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Bodewes'

---

### Voorstel:

1. In te stemmen met de reactienota op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Bodewes en de daarin voorgestelde aanpassingen (inclusief ambtshalve aanpassingen) van het ontwerp bestemmingsplan;
2. In te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Bodewes' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.1896.BP0060-VS01 met bijbehorende regels en toelichting;
3. In te stemmen met het afzien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening
4. De coördinatieregeling van toepassing verklaren op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening op de ruimtelijke procedures ten behoeve van de herontwikkeling. [Voorstel]
5. De indieners van de zienswijzen van uw besluit en de vervolprocedure in kennis te stellen.

---

### Aan de gemeenteraad,

#### Onderwerp

Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Bodewes

#### Voorstel

1. In te stemmen met de reactienota op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Bodewes en de daarin voorgestelde aanpassingen (inclusief ambtshalve aanpassingen) van het ontwerp bestemmingsplan;
2. In te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Bodewes' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.1896.BP0060-VS01 met bijbehorende regels en toelichting;
3. In te stemmen met het afzien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening
4. De coördinatieregeling van toepassing verklaren op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening op de ruimtelijke procedures ten behoeve van de herontwikkeling. [Voorstel]
5. De indieners van de zienswijzen van uw besluit en de vervolprocedure in kennis te stellen.

#### Samenvatting

Voor de herontwikkeling van de locatie Bodewes is door Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel een plan, gericht op een recreatieve invulling ontwikkeld. Deze ontwikkeling past niet in de vigerende bestemmingsplannen. Een nieuw bestemmingsplan is daarom voorbereid. Het bestemmingsplan richt zich op het herontwikkelen van de locatie van een industriële functie naar een recreatieve functie en de realisatie van een nieuwe weg parallel aan de N331.

#### Projectplan Bodewes:

Op 23 maart 2017 is door de raad het projectplan Bodewes vastgesteld, waarin de voorgenomen herontwikkeling is omschreven. In diezelfde raadsvergadering is besloten om ook de coördinatieregeling toe te passen, zodat de procedures voor het bestemmingsplan en voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen gecoördineerd worden doorlopen. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

#### Voorontwerpbestemmingsplan:

Van 21 september tot en met 12 oktober 2017 hebben alle relevante stukken met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling locatie Bodewes" en de omgevingsvergunningaanvraag ten behoeve van inspraak voor een ieder ter inzage gelegen. De publicatie heeft plaatsgevonden in De Stadscoerier van 20 september 2017. De papieren versie van de stukken lag in de genoemde periode ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis van Zwartewaterland in Hasselt. Tevens waren de stukken digitaal beschikbaar gesteld op de website van de gemeente. Daarnaast heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden op woensdag 27 september 2017 van 16.00 - 19.00 uur bij "De Herderin", Hoogstraat 1 te Hasselt, waarbij de plannen getoond zijn.

In het kader van het vooroverleg is een kennisgeving van de tervisielegging toegezonden aan de volgende overheidsinstanties:

- 1. Provincie Overijssel
- 2. Veiligheidsregio IJsselland
- 3. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Inspraakreactie door "een ieder":

- 39 inspraakreacties zijn van een antwoord voorzien in de reactienota.

#### Ontwerpbestemmingsplan:

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben van wo 2 mei tot en met di 12 juni 2018 ter inzage gelegen.

Zienswijzen: Door "een ieder" kon zienswijze worden ingediend. Er zijn 20 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn allen ontvankelijk en van een antwoord voorzien in de zienswijzennota en deze maakt onderdeel uit van de stukken die nu voorliggen bij de raad.

#### Stikstofproblematiek:

In de raadsvergadering van 4 juli 2019 is het toen voorliggende voorstel voor vaststelling van dit bestemmingsplan aangehouden door uw raad. Nader onderzoek met betrekking tot stikstof was noodzakelijk. Inmiddels is dit onderzoek (april 2021) uitgevoerd en blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

#### Verkeerscirculatieplan Hasselt

Op donderdag 6 juni 2019 heeft de raad het amendement aangenomen "Amendement Verkeerscirculatieplan centrum Hasselt" waarin bepaald is dat het uitgangspunt is dat de Van Nahuysweg wordt aangesloten op de nieuw aan te leggen parallelweg en deze middels een paal af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. Ook omdat in het DO van 2014 vastgelegd is dat het boten- trailer en camperververkeer uit het centrum geweerd dient te worden.

In de raadsvergadering van 26 november en 10 december 2020 heeft de raad het raadsvoorstel "Vaststellen uitgangspunten verkeerscirculatie Hasselt centrum e.o" besproken. Daarbij heeft de raad besloten dat er een parallelweg aangelegd wordt langs de N331 aan de zijde van Bodewes bestaande uit tweerichtingsverkeer van rotonde tot de bestaande weg onder de Zwartewaterbrug. Het profiel zal bestaan uit een rijbaan van 5.5 m. breed met brede fietssuggestiestroken (het profiel van een fietsstraat met 30 km/h-regime. Deze nieuwe parallelweg heeft een functie voor het ontsluiten van de nieuwbouw en de haven en het centrumgebied van Hasselt in twee richtingen. Dit betekent dat er dus geen sprake meer is van een paal om de parallelweg af te sluiten. Op basis van deze uitgangspunten wordt het bestemmingsplan Bodewes vorm gegeven.

#### Vaststelling bestemmingsplan Bodewes:

Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Bodewes', waar de parallelweg onderdeel van uitmaakt, wordt u daarom hierbij opnieuw ter vaststelling aangeboden.

#### **Aanleiding**

De herontwikkeling van locatie Bodewes past niet in het vigerende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan is daarom voorbereid. De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit wetsartikel staat dat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid is van de gemeenteraad.

#### **Argumenten**

*1.1 Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Bodewes' heeft alle procedurele stappen doorlopen en kan vastgesteld worden door de raad.*

Conform de inspraakverordening 2017 hebben alle relevante stukken met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling locatie Bodewes" en de omgevingsvergunning aanvraag van 21 september tot en met 12 oktober 2017 ten behoeve van inspraak ter inzage gelegen. In diezelfde periode is een inloopavond georganiseerd. Naar aanleiding van de ter inzage legging en de inloopavond zijn meerdere vooroverleg reacties ingediend. Dit heeft tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan geleid (zie hoofdstuk 3 van de reactienota april 2018).

Gelijktijdig met de inspraakprocedure heeft vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden met provincie, waterschap en veiligheidsregio. Alle partijen hebben een reactie ontvangen. Deze zijn opgenomen en beantwoord in de reactienota. Waar nodig zijn aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

Na de inspraak heeft het bestemmingsplan, conform art. 3.8 uit de Wro, 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen van 2 mei tot en met 12 juni 2018.

*1.2 Er zijn zienswijzen ingediend die aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen.*

Van 02 mei tot en met 12 juni 2018 hebben alle relevante stukken met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling locatie Bodewes" en de omgevingsvergunningaanvraag ter inzage gelegen. Er zijn 5 brieven, namens meerdere personen en instanties, ingediend.

Er is sprake van gewijzigde vaststelling omdat het vast te stellen plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. Dit is het gevolg van de zienswijzen. Er is een dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" toegevoegd. Onder "Verkeer" is opgenomen dat deze bestemming ziet op gebruik voor een erftoegangsweg. Voor het begrip 'verblijfsrecreatie' is nader gedefinieerd dat het dient te gaan om centrale bedrijfsmatige exploitatie. Daarnaast zijn nog een aantal kleine aanpassingen doorgevoerd. Een overzicht hiervan is te vinden onder hoofdstuk 3 van de reactienota.

Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot enkele ambtshalve aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Op enkele plekken zijn de toelichting en de regels in het bestemmingsplan aangepast op grond van voortschrijdend inzicht. Daarnaast zijn enkele aanpassingen gedaan vanwege de wijziging van omstandigheden en de uitvoering van aanvullende onderzoeken. In de reactienota zijn deze benoemd.

De onderzoeken behorend bij bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Bodewes' zijn aangepast naar het toekomstig gebruik van de parallelweg. Er is een aanvullende geluidsnotitie gemaakt die de basis vormt voor de beantwoording van de zienswijzen.

Een voorstel voor de beantwoording is te vinden in de zienswijzennota. De gemeenteraad is bevoegd om te besluiten over het antwoord op de zienswijze. Om deze reden zijn de indieners van de zienswijzen gewezen op de mogelijkheid om tijdens de raadsvergadering in te spreken.

*2.1 Het kostenverhaal is gezekerd middels een anterieure overeenkomst*

In het grondexploitatiedeel van de Wro is vaststelling van het bestemmingsplan gekoppeld aan de vaststelling van een exploitatieplan. Dit is niet nodig als de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd zijn of als er geen grondexploitatiekosten zijn. Voor het project is een

antérieure overeenkomst met aanvrager, HMO, afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal gezekerd en kan uw raad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

### **Kanttelingen**

Dit voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan kent geen kanttekeningen. Over het bestemmingsplan worden op dit moment geen nieuwe inhoudelijke keuzes aan uw raad voorgelegd. Tot slot zijn ook de kosten gezekerd.

### **Middeleninzet**

Het kostenverhaal is gezekerd middels een antérieure overeenkomst.

### **Communicatie en participatie**

Uw raad heeft op 31 maart 2017 besloten om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de bouw gecoördineerd voor te bereiden. Bestemmingsplan en vergunning hebben daarom gelijktijdig als ontwerp ter inzage gelegen voor zienswijzen. Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, besluit het college tot verlening van de omgevingsvergunning. Beide worden dan gelijktijdig ter inzage gelegd voor beroep zodat niet twee afzonderlijke juridische trajecten nodig zijn.

De vaststelling van het bestemmingsplan maken wordt bekend gemaakt in de Stadskoerier, in de Staatscourant, de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Planning**

Na vaststelling ligt het gewijzigde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken voor zes weken ter inzage. Omdat de besluiten gecoördineerd vastgesteld zijn worden op grond van artikel 3.30 Wro en 8.3 Wro de verschillende besluiten voor beroep als één besluit aangemerkt. Gedurende de zes weken van terinzagelegging kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, of die aan kunnen tonen dat ze daartoe redelijkerwijs niet in staat waren, schriftelijk beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

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

S. Ruddijs

ing. E.J. Bilder

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende, dat het voor de herontwikkeling van de voormalige locatie van Scheepswerf Bodewes noodzakelijk is het bestemmingsplan te herzien;

dat een kwalitatief hoogwaardig plan ontstaat met aandacht voor een goede beeldkwaliteit;

dat het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Bodewes' (ID-code NL.IMRO.1896.BP0060-VS01) conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

dat in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijze aanleiding geven om het bestemmingsplan te wijzigen;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 30 september 2021;

Gezien het voorliggende bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Bodewes';

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1, artikel 3.30 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.3 en artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. In te stemmen met de reactienota op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Bodewes en de daarin voorgestelde aanpassingen (inclusief ambtshalve aanpassingen) van het ontwerp bestemmingsplan;
2. In te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Bodewes' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.1896.BP0060-VS01 met bijbehorende regels en toelichting;
3. In te stemmen met het afzien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening
4. De coördinatieregeling van toepassing verklaren op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening op de ruimtelijke procedures ten behoeve van de herontwikkeling.
5. De indieners van de zienswijzen van uw besluit en de vervolgprocedure in kennis te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van 9 december 2021.

de griffier,

ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,

ing. E.J. Bilder



Zwartewaterland



## **Motie 'Onderzoek haalbaarheid rendabel woningen (met woonbestemming) bouwen op voormalig perceel Bodewes'**

De gemeenteraad van Zwartewaterland bijeen in vergadering op 9 december 2021,

### **Overwegende dat:**

- Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Bodewes' dateert van april 2017, er in de achterliggende jaren in de Raad nimmer van gedachten is gewisseld of die ontwikkeling nog gewenst dan wel de enige juiste, daarbij wetende dat er anno 2021 een grote behoefte is aan woningen (met een woonbestemming),
- in de raadsbrief van 4 februari 2021 het College aangeeft m.b.t. de toeristische sector te sturen op diversificatie in de markt (niet meer hetzelfde) en er zich met het voorgenomen plan 'Herontwikkeling Bodewes' straks 100 'dezelfde' recreatiewoningen in Zwartewaterland (Hasselt) bevinden,
- in het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Bodewes' niet eenduidig is verzekerd dat langdurige (permanente) bewoning is uitgesloten waardoor er een gerede kans is dat op termijn de recreatiewoningen toch bewoond kunnen gaan worden,
- woningbouw voor doorstroming zorgt waardoor er elders in de gemeente (goedkopere) woningen beschikbaar komen.
- de voltallige Raad het College onlangs de opdracht heeft gegeven om bestaande woningbouwplannen te versnellen en nieuwe plannen te verkennen.

### **Constaterende dat:**

- Extra woningbouw (met een woonbestemming) in Zwartewaterland gewenst is en het bouwtempo o.a. in Hasselt om de Weede niet in de huidige woonbehoefte voorziet,
- de locatie 'Bodewes' potentie heeft om woningen te realiseren,
- het College over voldoende instrumenten beschikt om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken en,
- plan 'Herontwikkeling Bodewes' een kans is voor de woonaanjager om mee van start te gaan.

### Verzoekt het College:

- de ontwikkelaar (HMO) en de betrokken partijen z.s.m. onderzoek te laten doen naar het rendabel woningen bouwen, met woonbestemming, op locatie 'Bodewes' en de raad te informeren over de uitkomsten.

En gaat over tot de orde van de dag,

Hasselt, 9 december 2021

De fractie van het CDA

De fractie van BGZ

De fractie van de VVD

M. Riezebosch

B. Tamminga

J.M.B.P. Smits

Voor

Tegen

CDA (3)

CU (5)

BGZ (3)

SGP (4)

VVD (1)

PvdA (2)

7

GB (1)  
12

Motie verworpen

## **Motie 'Versneld bouwen woningen in Hasselt inclusief sociale woningbouw'.**

De gemeenteraad van Zwartewaterland bijeen in vergadering op 9 december 2021,

### **Overwegende dat:**

- Voor de herontwikkeling van de locatie Bodewes door Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel een bestemmingsplanplan, gericht op een recreatieve invulling is ontwikkeld.
- Deze Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel eigenaar is van de locatie Bodewes
- Het bestemmingsplan richt zich op het herontwikkelen van de locatie van een industriële functie naar een recreatieve functie en de realisatie van een nieuwe weg parallel aan de N331.
- In de raadsvergadering van 4 juli 2019 is het toen voorliggende voorstel voor vaststelling van dit bestemmingsplan aangehouden door onze raad. Nader onderzoek met betrekking tot stikstof was noodzakelijk. Inmiddels is dit onderzoek (april 2021) uitgevoerd en blijkt dat het plan uitvoerbaar is.
- Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Bodewes' heeft alle procedurele stappen (voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan) doorlopen en kan vastgesteld worden door de raad.
- Het nu voorliggende bestemmingsplan opnieuw vertraging gaat oplopen wanneer de bestemming zou moeten worden gewijzigd in 'Wonen'
- De Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel heeft aangegeven op deze locatie geen sociale huur of starterswoningen te kunnen realiseren
- De Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel heeft aangegeven het niet tot haar taak te rekenen op deze locatie appartementen in het duurdere koopsegment te ontwikkelen

### **Constateerende dat:**

- Extra woningbouw in Zwartewaterland gewenst is waarbij vooral behoefte bestaat aan woningen voor starters, levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen.
- De gemeente Zwartewaterland met name in het projectgebied Hasselt om de Weede over voldoende gronden beschikt om daar op korte termijn een extra impuls te geven aan de woningmarkt in genoemde sectoren.

**Verzoekt het College:**

- In het kader van de op te stellen bouwsteen Wonen van de omgevingsvisie te komen met een concreet voorstel om in Hasselt extra woningen te realiseren in de genoemde categorieën, waarbij alles gericht dient te zijn op betaalbaarheid en snelle realisatie.

En gaat over tot de orde van de dag,

Hasselt, 9 december 2021

De fractie van de CU

De fractie van de SGP

De fractie van de PvdA

W.E.C. Veldman-Boonen

K. Huisbrink

A.I. Dijkstra

De fractie van GemeenteBelangen

R. Withaar

Motie unaniem aangenomen