

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 10 november 2022

Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: 5. Weth. H. Rietman.

Portefeuille: ruimtelijke ordening

Voor informatie: Ivonne Bieleman, telefoonnummer 14038, [i.bieleman@zwartewaterland.nl](mailto:i.bieleman@zwartewaterland.nl)

JOIN-nr.: 20.556

Bijlage(n): bestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver", inclusief beeldkwaliteitsplan

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver"

---

### Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0072-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 22 juni 2020;
2. Het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0072-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

---

## Aan de gemeenteraad,

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver"

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0072-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 22 juni 2020;
2. Het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0072-VS01 en analoog verbeeld in de bijlage bij bijgevoegde planregels vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

### Samenvatting

Voor de locatie Westeinde 13a en Westeinde 15 in Zwartsluis is een plan ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende "Beheersverordening Bedrijventerreinen Zwartewaterland".

Er zijn diverse argumenten om medewerking te verlenen aan een nieuw bestemmingsplan.

- Herontwikkeling van de locatie met woningen voorziet in de behoefte aan woningen en past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Herontwikkeling van de locatie met woningen heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving.
- Het bestemmingsplan bevat voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat.
- Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders voor een goede stedenbouwkundige inpassing. Kanttekening hierbij is dat geen kavelpaspoort voor tweekappers is opgenomen.

- Er is een zorgvuldig participatietraject doorlopen.
- Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben alle procedurele stappen doorlopen.
- Ten behoeve van kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten.

### Aanleiding

Voor de locatie Westeinde 13a en Westeinde 15 in Zwartsluis, het voormalige bedrijventerrein van Roskam en Klaver, is een plan ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. De eerste plannen hiervoor dateren al uit 2014. In april 2020 heeft de ontwikkelaar van ons college groen licht gekregen voor het verder uitwerken van een plan voor deze locatie.

De initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande bebouwing te slopen, zodat ruimte ontstaat voor de ontwikkeling van dertien appartementen en maximaal negen vrijstaande woningen (figuur 1) waarbij de mogelijkheid wordt geboden om van twee vrijstaande woningen (in de westelijke rij woningen) maximaal vier twee-onder-één-kapwoningen te maken. Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende "Beheersverordening Bedrijventerreinen Zwartewaterland" (figuur 2). De initiatiefnemer heeft daarom een procedure opgestart om tot een nieuw bestemmingsplan te komen. Dit heeft geleid tot bijgevoegd bestemmingsplan.



Figuur 1 Impressie kavelindeling plangebied



Figuur 2 Uitsnede "Beheersverordening Bederijventerreinen Zwartewaterland"

## **Argumenten**

### **1.1** *Herontwikkeling van de locatie met woningen voorziet in de behoefte aan woningen en past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.*

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte moet worden aangetoond. Bij de bouw van 12 woningen of meer is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat in dit geval moet worden gesproken over een stedelijke ontwikkeling en een onderbouwing van de behoefte nodig is. Uit het woonbehoefteonderzoek (februari 2021) is gebleken dat het nodig is om de zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte. Het indicatieve woningbouwprogramma (2020-2030) geeft aan dat er in Zwartsluis onder andere behoefte is aan vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector en multifunctionele woningen in de koopsector. Deze ontwikkeling draagt bij aan het omzetten van zachte plancapaciteit in harde plancapaciteit en past binnen het woningbouwprogramma voor Zwartsluis. Daarmee wordt de behoefte voor deze stedelijke ontwikkeling aangetoond.

De ladder voor duurzame verstedelijking stelt verder de voorkeur aan woningbouw door inbreiding boven woningbouw op een uitbreidingslocatie. Daarmee past dit plan binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **1.2** *Herontwikkeling van de locatie met woningen heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving.*

Uit de beoordeling van de omgevingsaspecten blijkt niet dat de herontwikkeling van de locatie met woningen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving. Het aanzien van de locatie zal wel aanzienlijk veranderen. Daarom is gedurende het proces om te komen tot een bestemmingsplan tweemaal een inloopavond voor directe omwonenden geweest om hen op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen en eventueel input van hen mee te kunnen nemen bij de planontwikkeling.

### **1.3** *Het bestemmingsplan bevat voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat.*

De nieuwe woningen worden gebouwd op korte afstand van de N331, Rondweg. Hierdoor is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis van de Wet geluidhinder kan een hogere geluidbelasting, tot 63 dB, worden vastgesteld in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Daarom heeft het college voor deze ontwikkeling een besluit hogere grenswaarde genomen. Daarmee is de geluidsbelasting voor de grondgebonden woningen op maximaal 57 dB gesteld en de geluidsbelasting voor de appartementen op maximaal 59 dB.

Doordat een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, is extra gevelisolatie nodig. De uitvoering hiervan moet worden geborgd door bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouw met een akoestisch onderzoek aan te tonen dat aan de minimale vereiste gevelwering en binnenniveaus van 33 dB wordt voldaan.

Verder is intensief overleg gevoerd met het waterschap over de waterveiligheid ten aanzien van deze ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan is op verzoek van het waterschap aangevuld met de maatregelen die zijn overeengekomen ten aanzien van waterveiligheid.

### **1.4** *Er is een zorgvuldig participatietraject doorlopen.*

Het bestemmingsplan heeft een zorgvuldig participatietraject doorlopen. Eind september 2021 heeft een eerste inloopavond voor direct omwonenden plaatsgevonden. Deze werd georganiseerd door de ontwikkelaar en betrokken makelaar. De omwonenden zijn door de ontwikkelaar uitgenodigd. In totaal zijn 21 omliggende huishoudens (31 personen) aanwezig geweest. Vervolgens heeft het voorontwerpbestemmingsplan begin 2022 ter inzage gelegen. Hierop zijn vijf inspraakreacties ontvangen. Deze betroffen met name het verkeersaspect, deels buiten de scope van het bestemmingsplan. Vanuit de gemeentelijke vakspecialist verkeer is vervolgens een aparte bijeenkomst belegd met omwonenden om de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied te bespreken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 mei 2022 ter inzage gelegen. Het beeldkwaliteitsplan was bij dit plan toegevoegd. De ontwikkelaar heeft daarom alle direct omwonenden uitgenodigd voor een tweede inloopbijeenkomst op 24 mei. Tijdens deze bijeenkomst waren negen omliggende

huishoudens (twaalf personen) aanwezig. Het beeldkwaliteitsplan werd in deze bijeenkomst gepresenteerd. De architect was hierbij aanwezig om een toelichting op het plan te geven. Verder waren, naast de ontwikkelaar, de makelaar en gemeente, inclusief twee wethouders, aanwezig om vragen te beantwoorden of een toelichting te geven waar gewenst. Uiteindelijk zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze hadden voornamelijk betrekking op het appartementengebouw en zaken rondom de uitvoering. De ontwikkelaar en makelaar hebben vervolgens individuele gesprekken gevoerd om een beter beeld te krijgen bij de wensen van de bezwaarmakers en een toelichting te geven op het plan. Waar mogelijk zijn afspraken gemaakt tussen ontwikkelaar en omwonende.

*1.5 Het bestemmingsplan heeft alle procedurele stappen doorlopen en kan worden vastgesteld.*  
Het bestemmingsplan heeft een zorgvuldig voorbereidingsproces doorlopen. Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan hebben voor zes weken ter inzage gelegen. De ingediende inspraakreacties en zienswijzen zijn voorzien van een beantwoording in respectievelijk de inspraaknota en zienswijzennota. De reacties hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan zoals bijgevoegd vast te stellen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver" is er een actueel planologisch kader voor het realiseren van grondgebonden woningen en appartementen.

*2.1 Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders voor een goede stedenbouwkundige inpassing.*  
Ten behoeve van een goede inpassing is een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Om te borgen dat uitvoering wordt gegeven aan dit beeldkwaliteitsplan is deze als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.



*Figuur 3 Impressie bebouwing plangebied*

*2.2 Het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen.*  
Het concept van het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan. Wel is ambtelijk de kavelindeling van de westelijke rij grondgebonden woningen aangepast. Op deze manier is het niet nodig om later nog het beeldkwaliteitsplan aan te passen wanneer de vier twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd in lijn met de denkrichting van het kavelpaspoort zoals deze is opgesteld voor de vrijstaande woningen. Het beeldkwaliteitsplan maakt deze twee-onder-één-kapwoningen nu ook mogelijk, zonder dat dit van invloed is op de overige kavelpaspoorten.

*3.1 Ten behoeve van kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten.*  
Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat kostenverhaal geregeld is in de anterieure overeenkomst welke is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

## **Kanttekeningen**

*2.1 Het beeldkwaliteitsplan biedt geen kavelpaspoort voor tweekappers.*  
De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan maken twee tweekappers mogelijk. Zoals aangegeven bij argument 2.2 is de kavelindeling van het beeldkwaliteitsplan aangepast op de tweekappers. Dit betekent dat het omzetten van twee vrijstaande kavels in vier woningen uitgevoerd als tweekappers geen gevolgen heeft voor de naastgelegen percelen. Streven is om vrijstaande

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende, dat voor de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie van Roskam en Klaver op de locatie Westeinde 13a en Westeinde 15 in Zwartsluis het nodig is om het bestemmingsplan aan te passen;

dat het bestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver" met de ID-code NL.IMRO.1896.BP0072-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 drie zienswijzen zijn ingediend, maar deze geen aanleiding hebben gegeven tot wijziging van het plan;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 4 oktober 2022;

Gezien het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

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

Besluit:

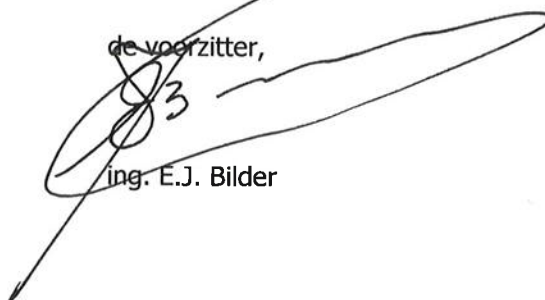
1. Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0072-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 22 juni 2020;
2. Het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan "Herontwikkeling Roskam en Klaver" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0072-VS01 en analoog verbeeld in de bijlage bij bijgevoegde planregels vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van 10 november 2022.

de griffier,

  
ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,

  
ing. E.J. Bilder

woningen te bouwen in het plangebied. In het beeldkwaliteitsplan zijn daarom kavelpaspoorten opgenomen voor vrijstaande woningen. Mocht toch uitvoering worden gegeven aan de tweekappers, dan worden deze ontworpen in lijn met het bepaalde uit de kavelpaspoorten voor de vrijstaande woningen. Daarmee is de wijziging van beperkte omvang en wordt geen afbreuk gedaan aan de gestelde uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan. Wel moet het college moet om toestemming worden gevraagd voor de wijziging.

#### **Middeleninzet**

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten.

#### **Communicatie en participatie**

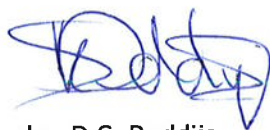
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, in de Stadskoerier en op onze website. Het plan is in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### **Planning**

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

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



drs. D.S. Ruddijs



ing. E.J. Bilder