



## **BESTEMMINGSPLAN** **‘Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden’**

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 7 december 2023  
IMRO-code: NL.IMRO.1896.BP0088-VS01

**WITPAARD B.V.**

Dorpsweg 103, 8271 BL IJsselmuiden  
T +31 88 600 67 20  
E [info@witpaard.nl](mailto:info@witpaard.nl)

IBAN NL32 RABO 0166 3946 37  
BIC RABONL2U  
KvK 54147492

BTW NL851190753B01  
ISO 9001:2015 - 14001:2015  
**WITPAARD.NL**

## INHOUDSOPGAVE

---

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel                             | 3         |
| 1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied | 3         |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan                        | 4         |
| 1.4 Opzet van de toelichting                       | 5         |
| <b>2. Beschrijving van de huidige situatie</b>     | <b>6</b>  |
| 2.1 Inleiding                                      | 6         |
| 2.2 Historische ontwikkeling                       | 6         |
| 2.3 Stedenbouwkundige structuur                    | 7         |
| 2.4 Plangebied en omliggende bebouwing             | 7         |
| <b>3. Planbeschrijving</b>                         | <b>9</b>  |
| 3.1 Inleiding                                      | 9         |
| 3.2 Ontwikkelingen                                 | 9         |
| 3.3 Bouwplan                                       | 9         |
| 3.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan           | 9         |
| <b>4. Relevant ruimtelijk beleid</b>               | <b>10</b> |
| 4.1 Inleiding                                      | 10        |
| 4.2 Europees beleid                                | 10        |
| 4.3 Rijksbeleid                                    | 11        |
| 4.4 Provinciaal beleid                             | 14        |
| 4.5 Gemeentelijk beleid                            | 17        |
| 4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid           | 19        |
| <b>5. Milieu- en omgevingsaspecten</b>             | <b>20</b> |
| 5.1 Inleiding                                      | 20        |
| 5.2 Bodem en asbest                                | 20        |
| 5.3 Verkeer en parkeren                            | 20        |
| 5.5 Bedrijven en milieuzonering                    | 20        |
| 5.6 Geluid                                         | 24        |
| 5.7 Luchtkwaliteit                                 | 25        |
| 5.8 Agrarische geurhinder                          | 26        |
| 5.7 Waterparagraaf                                 | 26        |
| 5.10 Ecologie                                      | 27        |
| 5.11 Archeologie en cultuurhistorie                | 29        |
| 5.12 Externe Veiligheid                            | 30        |
| 5.13 Milieueffectrapportage                        | 31        |
| 5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten        | 33        |
| <b>6. Toelichting op de regels</b>                 | <b>34</b> |
| 6.1 Inleiding                                      | 34        |
| 6.2 Opzet regels                                   | 34        |
| 6.3 Nadere toelichting op de regels                | 35        |
| <b>7. Economische uitvoerbaarheid</b>              | <b>37</b> |
| 7.1 Inleiding                                      | 37        |
| 7.2 Financiële haalbaarheid                        | 37        |
| 7.3 Kostenverhaal                                  | 37        |
| <b>8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>         | <b>38</b> |
| 8.1 Inleiding                                      | 38        |
| 8.2 Vooroverleg                                    | 38        |
| 8.2 Zienswijzen                                    | 38        |

## Bijlagen

Bijlage 1: Digitale watertoets

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om de bestemming van de woningen aan de Buitenhaven 2a/b en 3 te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Op beide percelen is een voormalige bedrijfswoning aanwezig, de bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd gestaakt en er zijn geen plannen om in de toekomst nieuwe bedrijfsactiviteiten op te starten. In feite worden de woningen al jaren regulier bewoond.

Hiertoe is op 30 april 2022 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Zwartewaterland. In hun antwoord van 5 juli 2022 hebben burgemeester en wethouders onder voorwaarden aangegeven aan dit verzoek te willen meewerken. De onderhavige partiële herziening is het planologisch-juridisch kader voor de aanpassing van de bestemming ter plekke van het plangebied.

### 1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van het bedrijventerrein Buitenlanden, aan de oostkant van de haven. Het bestaat uit de percelen Buitenhaven 2a/b en 3, gelegen tussen de Buitenhaven en de Sasweg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Genemuiden, sectie C, nummers 3149, 3360, 4220, 4221 en 4571.

Onderstaande afbeeldingen geven de ligging en begrenzing van het plangebied weer.



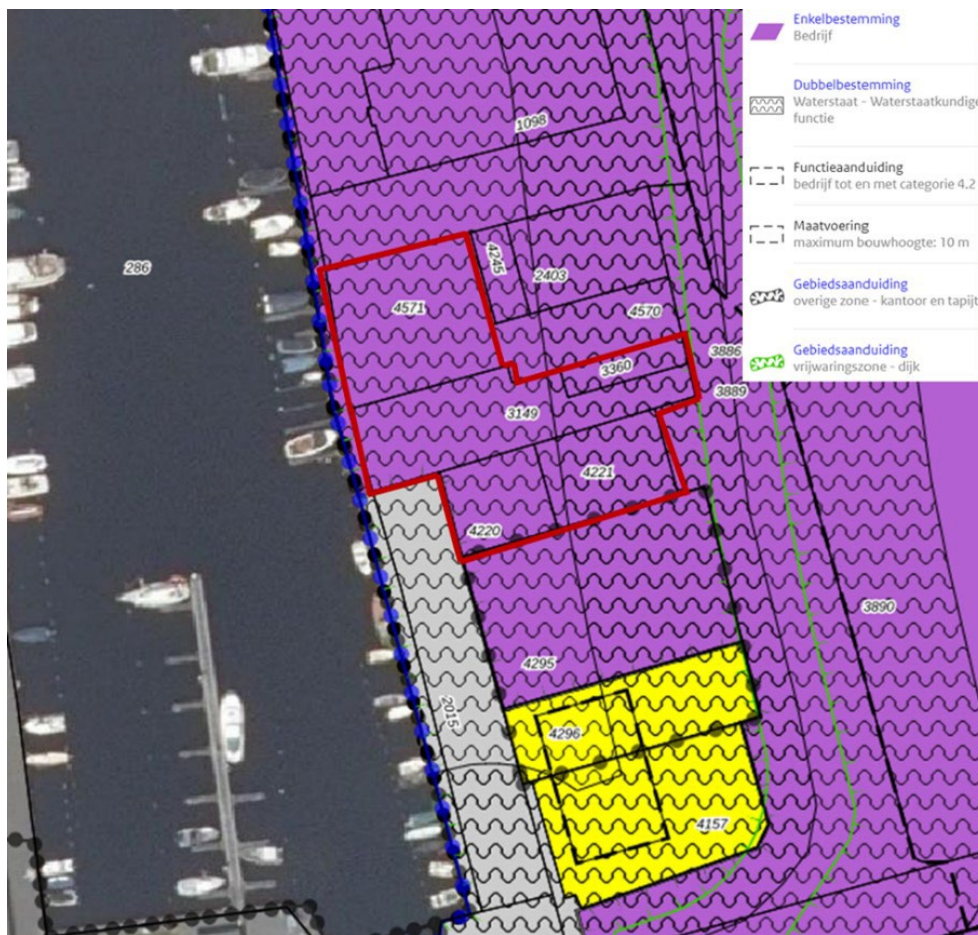
Globale ligging plangebied (plangebied rood omkaderd) (bron: [www.google.nl/maps](http://www.google.nl/maps))



Gedetailleerde ligging plangebied (plangebied rood omlijnd) (bron: [www.google.nl/maps](http://www.google.nl/maps))

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zwartewaterland', dat op 21 mei 2015 door de gemeenteraad van Zwartewaterland is vastgesteld. Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Doormiddel van een functie-aanduiding is aangegeven dat ter plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – kantoor en tapijt' en 'vrijwaringszone – dijk'.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zwartewaterland' (plangebied rood omlijnd) (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## 1.4 Opzet van de toelichting

In het tweede hoofdstuk van deze toelichting is een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk drie een toelichting gegeven op de beoogde situatie. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het project. In de hoofdstukken vier en vijf wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en aan de milieu- en omgevingswaarden. In de hoofdstukken zes, zeven en acht komen respectievelijk de juridische vormgeving en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

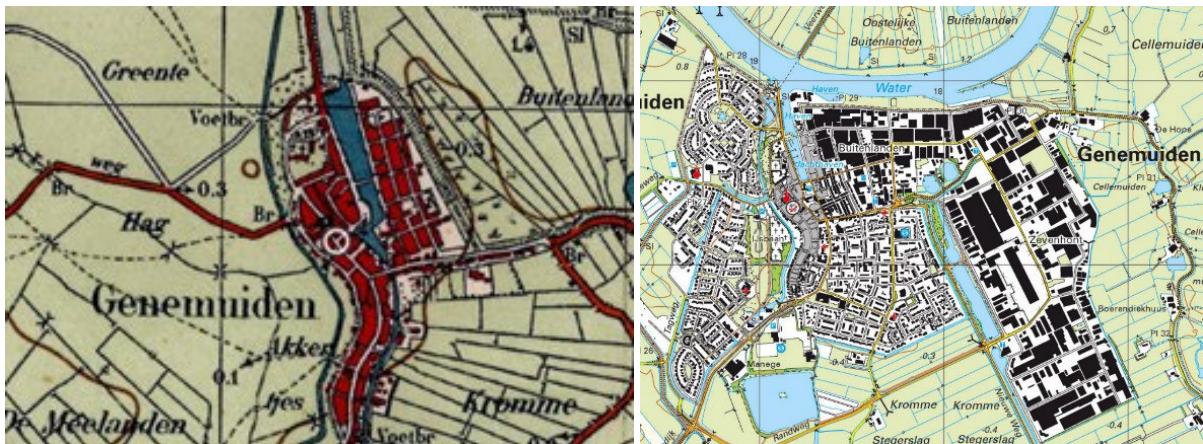
## 2. BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en de omliggende bebouwing de huidige situatie beschreven.

### 2.2 Historische ontwikkeling

Genemuiden heeft in 1275 stadsrechten gekregen. Genemuiden is die stadsrechten nooit ommuurd geweest en meer een dorp van vissers en boeren gebleven dan een stad. De biezenteelt werd vanaf de 16e eeuw steeds belangrijker. In de 17e en 18e eeuw werd het verwerken van biezen een belangrijke bron van inkomsten voor de stad. Vooral het vervaardigen van stoelzittingen (door stoelenmatters) was een belangrijke activiteit. Dit geschiedde in de vorm van huisarbeid. Omstreeks 1910 begon men met de vervaardiging van biezenmatten, waaronder karpetten en lopers. Het meest bekend was de blokmat of Genemuider mat. De eerste fabriekjes voor de wat grootschaliger productie van dit soort matten werden in 1918 en 1919 opgericht.



Genemuiden in 1950 en 2020 (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

Na de Tweede Wereldoorlog ging men over op de productie van kokosmatten. In 1950 werkte reeds één derde deel van de Genemuider beroepsbevolking in de kokosindustrie. Na 1965 begon de neergang van dit type mat en ging men over op de vervaardiging van zachte vloerbedekking. Hieruit heeft zich in Genemuiden de moderne tapijtindustrie ontwikkeld, die in 2010 meer dan de helft van alle Nederlandse wollen en nylon vloerbedekking produceerde.

Het huidige Genemuiden kent een tweedeling in enerzijds bedrijventerreinen (dat het oostelijk deel van Genemuiden overheerst) en woningbouw (dat het westelijk deel van Genemuiden overheerst). Het onderhavige plangebied ligt aan de westkant van het bedrijventerrein Buitenlanden.

De haven aan de westkant van het plangebied, die de verbinding tussen het centrum van Genemuiden en het Zwarte Water vormt, wordt nu gebruikt voor plezierjachten. Op de topografische kaart uit 1955 is voor het eerst bebouwing zichtbaar in het plangebied. Het bedrijventerrein Buitenlanden heeft zich daarna gefaseerd uitgebreid.

## 2.3 Stedenbouwkundige structuur

Het bedrijventerrein waartoe het plangebied behoort beslaat qua oppervlakte een aanzienlijk deel van de kern Genemuiden. Het terrein wordt in westelijke richting fysiek gescheiden van het woongebied van Genemuiden door de havenarm; in zuidelijke richting gaat het bedrijventerrein juist geleidelijk over in woongebied, waardoor er een sterk gemengd karakter ontstaat in de omgeving van het plangebied.

Vanaf het plangebied is in zuidelijke richting het centrum van de kern Genemuiden te bereiken; het centrum wordt gevormd door het Havenplein en de Wester- en Oosterkaai, die vanaf het plan evenwijdig aan de haven in zuidelijke richting lopen. Achter de Wester- en Oosterkaai zijn eveneens historische straten, getekend door met name herenhuizen uit eind negentiende eeuw, evenwijdig lopend aan de eerder genoemde straten gesitueerd. Door middel van dwarsstraten tussen Wester- en Oosterkaai en de achtergelegen straten ontstaat een rechtlijnig en blokvormig verkavelingspatroon. Ten oosten van het plangebied gaat dit over in grotere percelen ten behoeve van de daar aanwezige bedrijvigheid. Hiermee steekt het grootschalige karakter van het bedrijventerrein sterk af tegen het kleinschalige bebouwingsbeeld van het centrum van Genemuiden. Het plangebied ligt zoals gezegd op het snijpunt van beide omgevingstypen en vormt daarmee de overgang van bedrijventerrein naar woongebied, waarbij de omgeving vanwege meerdere omzettingen van voormalige bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen meer aanhaakt op het woongebied.

## 2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

De woningen aan de Buitenhaven 2a/b en 3 zijn reeds tientallen jaren bewoond. Formeel valt dit nog onder de bestemming Bedrijf. Dit heeft beperkingen tot gevolg bij bijvoorbeeld taxatie, financiering, verbouwing of verkoop van de woning. De aanliggende percelen Buitenhaven 1 en 2 en Sasweg 1a zijn reeds gewijzigd in bestemming Wonen. Het plangebied ligt aan de rand van het bedrijventerrein, zoals eerder benoemd. De straat Buitenhaven is een doodlopende straat en daarmee enkel bestemd voor bestemmingsverkeer (zie eerste foto hieronder). De Sasweg (achter het plangebied gelegen) vormt de scheiding tussen de woonpercelen en de bedrijven.



*Voorzijde woningen Buitenhaven 2a/b-3, grenzend aan het water van de haven*



*Achterzijde woningen langs de Sasweg met aan rechterzijde bedrijfspercelen*

### **3. PLANBESCHRIJVING**

#### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt aangegeven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

#### **3.2 Ontwikkelingen**

Het initiatief voorziet in de omzetting van de woningen Buitenhaven 2a/b en 3 van bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen.

#### **3.3 Bouwplan**

Met de planologische wijziging van de bestaande woningen Buitenhaven 2a/b en 3 zijn geen bouwwerkzaamheden gemoeid.

#### **3.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan**

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zwartewaterland', zoals vastgesteld op 21 mei 2015. Ter plekke van het plangebied is het gebruik van de bestaande bedrijfswoningen als reguliere burgerwoningen binnen de ter plekke geldende bestemming 'Bedrijf' niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 4. RELEVANT RUIMTELIJK BELEID

### 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke onderbouwing afgewogen.

### 4.2 Europees beleid

#### 4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.6 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

#### 4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.7.

#### 4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.8 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

#### 4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.9 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

## 4.3 Rijksbeleid

### 4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt hierbij drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel in de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het voorliggende planvoornemen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

#### 4.3.1.1 Conclusie

Het planvoornemen ziet toe op de omzetting van bestaande, reeds als reguliere burgerwoningen in gebruik zijnde woningen, naar de bestemming 'Wonen'. Met deze wijziging wordt aangesloten op het principe van duurzame ruimtelijke ontwikkeling aangezien bestaande bouw wordt benut.

Onderhavige ontwikkeling speelt daarmee in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de kleinschaligheid en aard van het plan.

#### **4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening**

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk (NNN), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied en ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

##### **4.3.2.1 Conclusie**

Geen van de bovengenoemde nationale belangen zijn in het geding bij de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het Barro bestaan er hiermee geen belemmeringen.

#### **4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid**

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Het beleid volgend hieruit met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur en verkeersstromen;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Het onderhavig initiatief heeft met name betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Hierbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

#### **4.3.3.1 Conclusie**

Het planvoornemen behelst de planologische wijziging van bestaande woningen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Hiermee wordt aangesloten op de voor dit plan meest relevante pijler. Onderhavige ontwikkeling raakt verder geen rijksbelangen zoals verwoord in de realisatieparagraaf.

#### **4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

##### **4.3.4.1 Wettelijk kader**

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Nieuwe stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): 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.

##### **4.3.4.2 Uitwerking**

###### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Met onderhavig initiatief worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Op grond van recente jurisprudentie kan een toets aan de ladder achterwege blijven bij 12 woningen of minder. In casu is dat het geval omdat er geen sprake is van woningtoevoeging. Derhalve is toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk.

##### **4.3.4.3 Conclusie Ladder**

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### 4.3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en voldoet aan de criteria van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 4.4 Provinciaal beleid

#### 4.4.1 Omgevingsvisie Overijssel 'Beken Kleur'

Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

##### Duurzaamheid

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

- *Een klimaatbestendig Overijssel*

Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden wordt beperkt.

- *Een duurzame energiehuishouding*

Overijssel ambieert een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. We zetten in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

- *Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie*

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.

- *Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur*

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

##### Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt;
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners;
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid).

## **Sociale kwaliteit**

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

### **4.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Onderliggend initiatief doet zich voor in de groene omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### **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 behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

#### **Ontwikkelingsperspectieven**

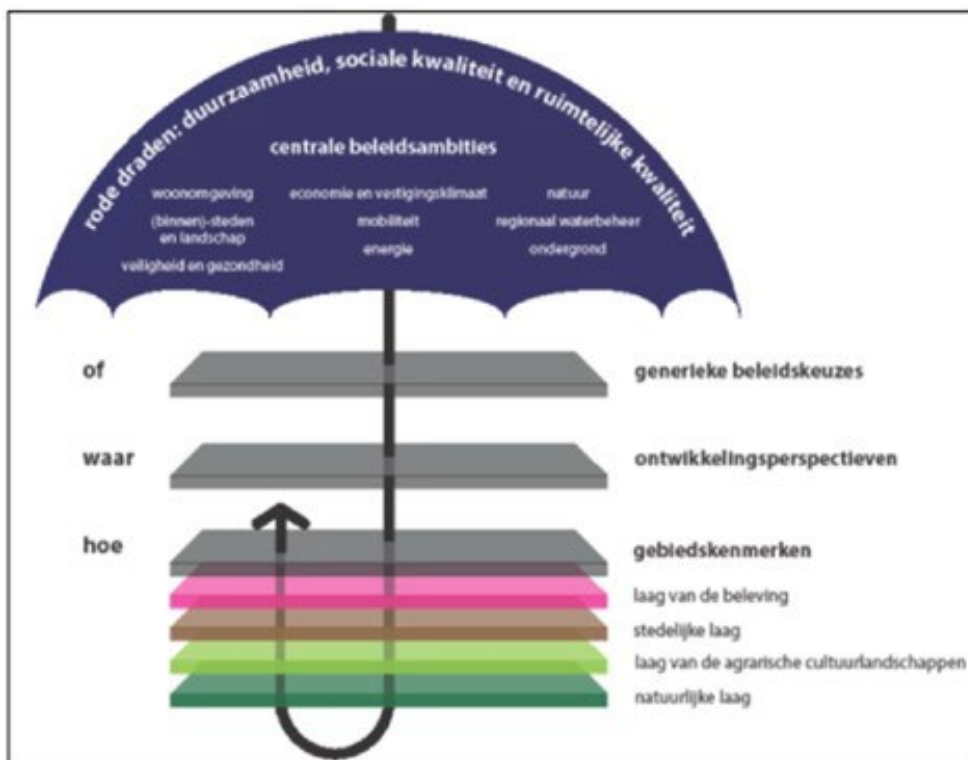
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

#### **Gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de 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.



*Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)*

### Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

In het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is in artikel 2.1.2 van de verordening het principe van concentratie van verstedelijking vastgelegd. Concreet houdt dit in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken. Binnen de stedelijke netwerken mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte. Onder de stedelijke netwerken wordt o.a. verstaan 'Zwolle Kampen Netwerkstad'. Onderhavig besluitgebied ligt binnen genoemd stedelijk netwerk. Hiertoe mag binnen het besluitgebied gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte. Voor de overige kernen geldt dat alleen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden.

In de verordening (artikel 2.2.2) is geregeld dat realisatie van woningen uitsluitend is toegestaan als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek.

Ten aanzien van woningbouw zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden voor huisvesting die aansluit op de behoefte van de verschillende doelgroepen. In die behoefte wordt voorzien door (vervangende) nieuwbouw en door aanpassing van de bestaande voorraad. Voor het realiseren van deze opgave is niet alleen een

sterke gemeentelijke regie nodig, maar ook regionale afstemming omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet erop toe dat er tussen gemeente afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering, waarbij vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht gehouden wordt.

Het is van provinciaal belang dat vraag naar en aanbod van woningbouwmogelijkheden in ieder geval op het niveau van de regio in balans zijn. Teveel aanbod leidt tot onnodig ruimtebeslag en leegstand en kan de realisatie van woningbouw verlammen. Te weinig aanbod leidt ertoe dat niet kan worden voorzien in de behoefte aan passende woonruimte voor elke bewoner van Overijssel.

#### **4.4.3 Actualisatie Omgevingsverordening- en Omgevingsvisie Overijssel 2018-2019**

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben op 26 februari 2019 het ontwerp van de Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2018/2019 en het ontwerp van de Actualisatie van de Omgevingsverordening Overijssel 2018/2019 vastgesteld.

In deze actualisatieronde worden recente beleidswijzigingen waarover al eerder besloten is door Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten, objectgericht doorvertaald in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Verder worden omissies en onduidelijkheden in teksten en kaarten hersteld.

Ten aanzien van het thema 'woningbouw' zijn er in de geactualiseerde Omgevingsverordening geen wijzigingen doorgevoerd.

In de geactualiseerde Omgevingsvisie is er aangaande het thema 'woningbouw' opgenomen dat goed en plezierig wonen nu en in de toekomst moet worden gegarandeerd. De provincie wilt aansturen op een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief).

#### **4.4.4 Actualisatie Omgevingsverordening en Omgevingsvisie Overijssel 2021**

Op 15 december 2021 hebben Provinciale Staten de Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2021 ongewijzigd vastgesteld. De aanpassingen die daarmee zijn doorgevoerd, zijn op 1 februari 2022 in werking getreden. De actualisatie is gemaakt om de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening te laten voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. Ten aanzien van het thema 'woningbouw' zijn er in de geactualiseerde Omgevingswet en Omgevingsverordening geen wijzigingen doorgevoerd.

#### **4.4.5 Conclusie provinciaal beleid**

Omdat sprake is van een continuering van een al jaren bestaande woonfunctie, is er geen sprake van een ontwikkelingslocatie danwel een concreet plan of project, waarvoor de Omgevingsvisie een ruimtelijk kader zou kunnen vormen. Het provinciaal beleid bevat geen onderdelen die een belemmering voor de transformatie van de bedrijfswoning naar een 'burgerwoning' vormen.

### **4.5 Gemeentelijk beleid**

#### **4.5.1 Omgevingsvisie Zwartewaterland**

In de omgevingsvisie kunnen inwoners, ondernemers en andere partners van Zwartewaterland lezen waar de gemeente voor staat. Het biedt helderheid over welke kant/richting Zwartewaterland op wil ontwikkelen. De omgevingsvisie stuurt op de hoofdopgaven van de gemeente. De gemeente kijkt of initiatieven uit de samenleving passen binnen de kaders in de omgevingsvisie. Daarmee draagt de omgevingsvisie bij aan snellere en eenduidige besluitvorming.

De gemeente heeft de Omgevingsvisie opgesteld aan de hand van de volgende ambities:

- samenwerkend Zwartewaterland bereikt meer;
- een uitnodigende leefomgeving om te bewegen, ontmoeten en verblijven;

- nieuwe energie en klimaatadaptatie krijgen de ruimte;
- een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- beleef mix van cultuur en ondernemen in Zwartewaterland;
- ons buitengebied is klaar voor de toekomst.

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in verschillende thema's, zoals cultuur, landschap en natuur, gezondheid, energie en wonen. Voor dit plan is met name het thema 'wonen' relevant.

## Wonen

Zwartewaterland is niet vergelijkbaar met een gemiddelde gemeente in Nederland. De woningmarkt binnen de kernen van Zwartewaterland is gesloten. Inwoners verhuizen niet vaak van de ene naar de andere kern. De inwoners van Zwartewaterland verhuizen met name binnen de eigen kern of naar een andere gemeente. Er is wel vrij veel instroom van buitenaf, met name Zwolle. Het toekomstbeeld voor onze gemeente is een gemeente met unieke en vitale kernen. In de kernen is een goed woon- en leefklimaat. Iedereen met 'roots' in onze gemeente kan (blijven) wonen als dat de woonwens is.

### 4.5.2 Woonvisie Zwartewaterland 2017

De 'Woonvisie Zwartewaterland 2017' geeft inzicht in de woningbouwopgave voor de gemeente. In de visie zijn diverse doelstellingen geformuleerd. Aan de hand van deze doelstellingen wil de gemeente samen met haar partners werken aan een aantrekkelijke en goedwerkende woningmarkt en een goed woonklimaat in de gemeente Zwartewaterland. Aan de hand van de volgende pijlers uit de woonvisie worden deze doelstellingen toegelicht.

- *Sterke positionering in de regio*

In de gemeente Zwartewaterland vertrekken er jaarlijks gemiddeld 100 personen meer dan zich in de gemeente vestigen. Gemeente Zwartewaterland wil graag iedereen met 'roots' voor de gemeente en die hier willen blijven wonen, een thuis bieden. Een thuis in een van de vitale kernen waar een goed woon- en leefklimaat heerst.

- *Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar*

In aantallen zijn er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar in de gemeente Zwartewaterland. Voldoende betaalbare huurwoningen is vooral een kwalitatief vraagstuk: meer 27 kleinere woningen/appartementen, minder eengezinswoningen, meer aandacht voor het toegankelijk maken en het verduurzamen van woningen.

- *Duurzame woningvoorraad en leefomgeving*

Er zijn flinke slagen mogelijk op het gebied van energiebesparing, duurzame opwekking van energie en milieukwaliteit binnen de gemeente. Nieuwe initiatieven van inwoners en marktpartijen die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente zijn welkom. De gemeente Zwartewaterland gaat samen met inwoners en marktpartijen aan de slag met wijkontwikkelingsplannen om de kansen en acties voor wijken vast te stellen om de leefomgeving te verbeteren. Voor de nieuwbouw wil de gemeente Zwartewaterland de koers aangeven voor het realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad gelet op duurzaamheid en toegankelijkheid.

- *Wonen, services en zorg*

Volgens de gemeente Zwartewaterland hebben ontwikkelingen als vergrijzing, extramuralisering, deconcentratie en uitstroom uit zorgstellingen, veel invloed op het wonen en de woonomgeving. De gemeente constateert dat er te weinig woningen zijn die aan de vraag van deze doelgroepen voldoen. Dit geldt zowel voor de bestaande woningen als voor de nieuwbouw. De gemeente Zwartewaterland wil inspelen op de ontwikkeling dat steeds meer mensen langer thuis willen wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Naast de geschiktheid van de woning, zijn ook de toegankelijkheid van de woonomgeving, de kwaliteit van het sociale netwerk en het professionele vangnet belangrijke voorwaarden om als gemeente aangehaakt te blijven.

- *Bouwen voor vitale kernen*

De gemeente Zwartewaterland legt de komende jaren het accent op de bestaande voorraad, door deze te verduurzamen, verbeteren toegankelijkheid en transformatie. De nieuwbouw in de gemeente zal kleinschalig en gefaseerd plaatsvinden, zodat het mogelijk is om in te spelen op veranderingen in de woningvraag. De nieuwbouw dient bij te dragen aan de identiteit van een wijk of kern en uiteraard aansluiten bij de woningvraag. Daarnaast moet er aandacht en nadere concretisering van de randvoorwaarden met betrekking tot duurzaamheid, toekomstbestendigheid en toegankelijkheid.

- *Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters*

Voor de jongeren in de gemeente Zwartewaterland wil de gemeente een kans op een woning vergroten. Door het toevoegen van kleinere woningen in de bestaande voorraad of door nieuwbouw en door het aanbieden van (vormen) van een starterslening, wil de gemeente Zwartewaterland het eigen woningbezit stimuleren.

#### **4.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid**

Met voorliggend plan wordt op onderdelen invulling gegeven aan het gemeentelijk woonbeleid. Gezien de beperkte omvang van het plan zijn niet alle gemeentelijke doelstellingen relevant voor dit plan. De omzetting van de planologische functie van 'Bedrijf' naar 'Wonen', wordt gerealiseerd voor inwoners van de gemeente. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstelling om voor mensen met 'roots' in de gemeente ontwikkelingen te realiseren en wordt bijgedragen aan het versterken van de sociale binding in de kernen.

#### **4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid**

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

## **5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

### **5.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De resultaten van eventuele onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

### **5.2 Bodem en asbest**

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies.

#### **5.2.1 Toetsing**

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Voor het transformeren van de bestemming naar "Wonen" is het uitvoeren van een bodemonderzoek echter niet noodzakelijk, omdat het feitelijk gebruik niet verandert.

#### **5.2.2 Conclusie**

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.3 Verkeer en parkeren**

#### **5.3.1 Verkeer**

Met de uitvoering van onderhavig initiatief vindt uitsluitend de planologische wijziging plaats van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' teneinde het bestaande gebruik van de woningen als reguliere burgerwoningen te legaliseren. Er verandert feitelijk niets aan de bestaande situatie. De verkeersaantrekkende werking zal in de toekomstige situatie gelijk blijven aan de huidige situatie.

#### **5.3.2 Parkeren**

Met de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen', waarbij de bestaande woningen gehandhaafd blijven, treden er geen veranderingen op voor de parkeerbehoefte. De parkeersituatie blijft derhalve ongewijzigd.

#### **5.3.3 Conclusie**

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.5 Bedrijven en milieuzonering**

#### **5.5.1 Beoordelingskader**

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### 5.5.2 Bepaling gebiedstype

In de VNG-publicatie zijn twee omgevingstyperingen opgenomen voor de omgevingskwaliteit:

- *'rustige woonwijk en rustig buitengebied'*:  
"Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."
- *'gemengd gebied'*  
"Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd."

Uit jurisprudentie blijkt dat de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' bedoeld zijn voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties (ABRvS, ECLI:NL:RvS:2015:2892, 16 september 2015). Tevens zijn de richtafstanden benoemd in de VNG-brochure niet rechtstreeks van toepassing te verklaren op (voormalige) bedrijfswoningen op bedrijventerreinen en kan voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein een grotere milieubelasting als aanvaardbaar worden gezien dan bij reguliere burgerwoningen; hiertoe kan, in het kader van een 'gemengd gebied' de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

Op basis van de aanwezige functies zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied en de directe omgeving, is volgens de omgevingstypering sprake van gemengd gebied.

### 5.5.3 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de omzetting van de bedrijfswoningen naar een 'burgerwoning'. De beoogde woning betreft een gevoelige functie in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

### 5.5.4 Toetsing

Op de percelen Buitenhaven 2a/b en 3 en op de omliggende percelen zijn op grond van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland bedrijven tot en milieucategorie 4.2 toegestaan.

Belangrijk in de toetsing van onderhavig initiatief aan de richtafstanden voor de aspecten geluid, geur, stof en gevaar is het onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Per aspect is toegelicht welk onderscheid wordt gehanteerd:

### *Geluid*

Ten aanzien van geluid wordt voor bedrijfswoningen van derden geen ander beschermingsniveau gehanteerd dan voor burgerwoningen van derden (met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau). Derhalve verandert er voor de toetsing van de toekomstige situatie van het initiatief aan omliggende bedrijven niets; de omliggende bedrijven worden hierdoor niet verder beperkt in hun mogelijkheden dan al het geval was.

Het bedrijventerrein waarop het plangebied is gesitueerd is geen voor de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein, wél hanteert de gemeente Zwartewaterland een geluidmodel van het bedrijventerrein waarmee de Omgevingsdienst IJsselland de gecumuleerde geluidbelasting van de daadwerkelijk aanwezige bedrijven monitort. In de huidige situatie blijkt dat ter plekke van Buitenhaven 2a/b en 3 een geluidbelasting optreedt lager dan 50 dB(A). Op basis van een standaard gevelwering mag ervan uit worden gegaan dat in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### *Gevaar*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het toetsingskader voor risicovolle inrichtingen. Voor bedrijfswoningen geldt conform het Bevi dat deze gerekend worden tot de 'beperkt kwetsbare objecten', terwijl burgerwoningen als 'kwetsbare objecten' worden geclassificeerd. Voor burgerwoningen gelden derhalve strengere regels dan voor bedrijfswoningen; zo zijn kwetsbare objecten niet toegestaan binnen de PM10-6 contour van een risicovolle inrichting (zowel nieuwe als bestaande situaties). Beperkt kwetsbare objecten die reeds aanwezig zijn binnen een PM10-6 contour zijn daar wel toegestaan; bij nieuwvestiging is een motivatie benodigd. Ten behoeve van de toetsing aan het aspect gevaar dient derhalve voor dit initiatief bekeken te worden of er Bevi-inrichtingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. In paragraaf 5.12 wordt hier nader op in gegaan.

### *Geur*

Zowel bedrijfs- als burgerwoningen worden ten aanzien van geur afkomstig van omliggende bedrijven gezien als geurgevoelige objecten. Voor het bepalen van een aanvaardbaar geurniveau in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt, conform artikel 2.7a, lid 3 van het Activiteitenbesluit, onder meer rekening gehouden met de bestaande toetsingskaders, waaronder lokaal geurbeleid. De gemeente Zwartewaterland heeft zelf geen geurbeleid, maar maakt gebruik van het geurbeleid van de provincie Overijssel (Beleidsregel geur bedrijven – niet-veehouderijen).

Op basis van deze beleidsregels wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfs- en burgerwoningen; een bedrijfswoning wordt gerekend tot een geurgevoelig object categorie B ('woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie werken of bedrijfswoningen'). Een burgerwoning vormt daarentegen een geurgevoelig object categorie A ('woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie wonen of buitengebied'). De aanvaardbare geurhinder ligt ter plekke van categorie B hoger dan voor categorie A. Met omzetting van een bedrijfswoning naar een regulier woning bestaat er derhalve een risico dat niet voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat en anderzijds bedrijven worden beperkt in de bedrijfsvoering.

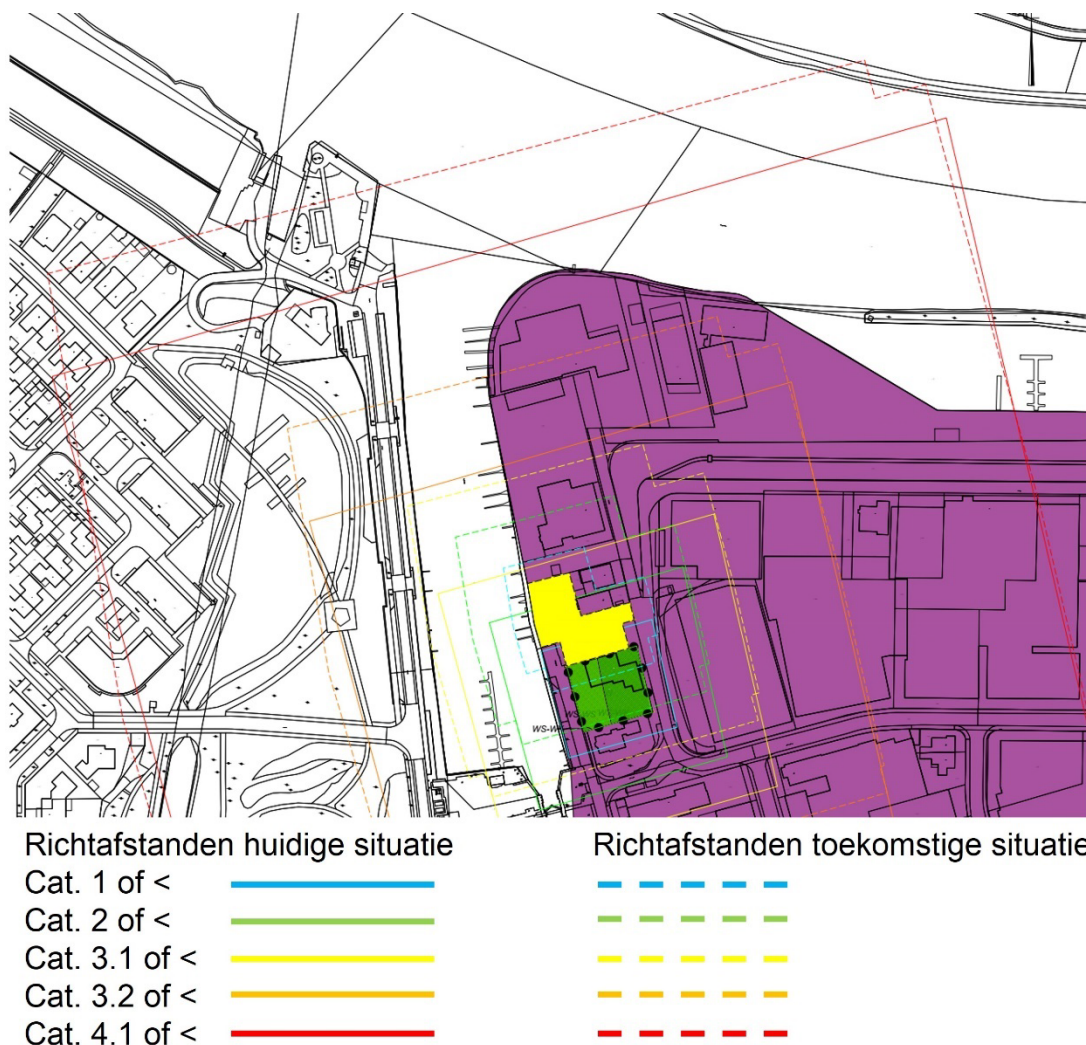
De dichtstbijzijnde geurbron is gelegen aan de Industriestraat 15; ter plekke is een bedrijf gevestigd met als activiteit 'tapijt, kokos en vloermattenfabrieken'. Deze activiteit behoort tot milieucategorie 4.1 met een grootste richtafstand van 100 meter voor geur tot een woning in rustig woongebied. Voor de omgeving van het plangebied is gemengd gebied van toepassing, waarmee de richtafstand met één afstandsstap verkleind kan worden tot 50 meter. Een deel van het bedrijfsperceel van het bedrijf aan de Industriestraat 15 ligt binnen de 50 meter-zone vanaf de bestaande woningen aan Buitenhaven 2a/b-3. Op de binnen de 50 meter-zone gelegen gronden van het bedrijf aan Industriestraat 15 vindt in de bedrijfshal uitsluitend opslag plaats zonder geurbronnen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat ter plekke van de bestaande woningen aan Buitenhaven 2a/b-3 sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Tevens dient nagegaan te worden of de bestaande bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt door het planvoornemen. Direct ten zuiden van Buitenhaven 2a/b-3 is reeds een woonbestemming gelegen op dezelfde afstand van de bedrijfsbestemmingen aan de oostzijde van het plangebied. Hiermee zijn de bedrijfsbestemmingen in de omgevingen al in hun mogelijkheden beperkt.

#### Stof

Voor stofhinder wordt in jurisprudentie geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Bedrijven dienen te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit; ter voorkomen van stofhinder wordt ervan uitgegaan dat de best beschikbare technieken (BBT) worden toegepast. Indien deze technieken worden toegepast wordt er geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

Om inzichtelijk te maken welk effect de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' ter plekke van de woningen aan Buitenhaven 2a/b en 3 heeft op de omliggende bedrijfspercelen in het kader van bedrijven en milieuzonering, zijn de richtafstanden per milieucategorie voor beide situaties weergegeven in onderstaand kaartbeeld.



Milieuzonering huidige situatie t.o.v. toekomstige situatie

De richtafstanden die horen bij de in het kaartbeeld genoemde milieucategorieën betreffen:

- Milieucategorie 1: 10 meter;
- Milieucategorie 2: 30 meter;
- Milieucategorie 3.1: 50 meter;
- Milieucategorie 3.2: 100 meter;
- Milieucategorie 4.1: 200 meter.

Met name voor de percelen tussen de Buitenhaven en de Sasweg treden er verschillen op ten gevolge van de voorgenomen bestemmingswijziging aan Buitenhaven 2a/b en 3. Echter ligt ten noorden van de bestaande woningen aan Buitenhaven 2a/b en 3 reeds een bedrijfswoning (Sasweg 1) die de ten noorden gelegen bedrijven beperkt. Het gebruiken van de woningen aan Buitenhaven 2a/b en 3 leidt derhalve niet tot een verdere inperking van de (uitbreidings)mogelijkheden van de bedrijfspercelen ten noorden.

In oostelijke richting reiken de contouren van de richtafstanden eveneens verder in de toekomstige situatie dan in de huidige situatie. De meeste bedrijven aan de Sasdijk (ten oosten van het plangebied) worden echter niet verder in de mogelijkheden beperkt, aangezien de ten zuiden van het plangebied gelegen woningen Sasweg 1a en Buitenhaven 2 recentelijk een bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' zijn ondergaan. Derhalve reiken er geen contouren van richtafstanden over deze bedrijfspercelen die uitbreidingsmogelijkheden verder inperken dan in de huidige situatie al het geval was.

Geconcludeerd kan worden dat het omzetten van de bedrijfswoningen aan Buitenhaven 2a/b en 3 naar reguliere burgerwoningen geen beperkingen oplegt aan omliggende bedrijfspercelen voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden. Door de aanwezigheid van bestaande bedrijfswoningen en de reeds naar 'Wonen' omgezette woningen aan Sasweg 1a en Buitenhaven 2 worden de mogelijkheden al beperkt en met onderhavig initiatief komen deze niet verder in het gedrang.

#### **5.5.4 Conclusie**

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

### **5.6 Geluid**

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **5.6.1 Toetsing**

Het onderhavig plangebied ligt niet in de geluidszone van een spoorlijn of een gezonde industrieterrein. Onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai is op grond van de Wet geluidhinder derhalve niet noodzakelijk. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats)

voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de bedrijfsvoering maar in het kader van de 'burgerwoning'. Derhalve hoeft voor de bestaande woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

### 5.6.3 Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### 5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

#### *Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m<sup>3</sup> komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weersijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;

- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

### 5.7.2 Conclusie

Het planvoornemen bestaat uit de transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Deze ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen opgenomen in de lijst NIBM. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Omgekeerd dient aangetoond te worden dat er ter plekke van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is derhalve tevens een indicatie gegeven van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aan de hand van de NSL-monitoringstool. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bij de dichtstbijzijnde maatgevende wegen liggen onder de grenswaarden. Derhalve is ter plekke van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.8 Agrarische geurhinder

### 5.8.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de eventuele ligging binnen een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geurgevoelige objecten.

De beoogde woningen binnen het plangebied dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

### 5.8.2 Toetsing

Er zijn geen veehouderijen in de omgeving van het plangebied gesitueerd.

### 5.8.3 Conclusie

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.7 Waterparagraaf

Het doel van de watertoets is om in vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is op 19 oktober 2022 uitgevoerd op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl).

Op basis hiervan heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta een wateradvies uitgebracht. De watertoets is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

### **5.7.2 Effect planvoornemen**

Op basis van de watertoets concludeert het waterschap dat met de beoogde ontwikkeling geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan.

#### *Belangen waterkering*

Het plangebied is gelegen op een dijk en nabij een , waarvoor in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' zijn opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding zijn toegewezen ten behoeve van de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk en stellen regels aan gebruik en activiteiten waarvoor en watervergunning benodigd zijn.

Het planvoornemen bestaat uitsluitend uit de omzetting van de bestaande bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen; het initiatief heeft daarmee geen effect op de belangen van deze waterkering. Ten behoeve van de bescherming van deze waterstaatkundige belangen zijn de reeds geldende dubbelbestemming en gebiedsaanduiding conform het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Hiermee is de bescherming van deze waterkering planologisch voldoende geborgd.

#### *Waterstaatkundige functie*

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. De aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de berging en afvoer van hoog oppervlaktewater, het vergroten van de afvoercapaciteit en de waterhuishouding. Omdat het planvoornemen geen fysieke veranderingen meebrengt en ook het aantal bewoners gelijk blijft, heeft het initiatief geen effect op de belangen zoals verwoord in deze dubbelbestemming. Ten behoeve van de waterstaatkundige belangen is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' ook in dit bestemmingsplan overgenomen.

### **5.7.4 Conclusie**

Op basis van de watertoets heeft Waterschap Drents Overijsselse Delta een positief wateradvies afgegeven. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.10 Ecologie**

### **5.10.1 Beoordelingskader**

#### **Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)**

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

#### **Zorgplicht**

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

## Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

## Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

### Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;

- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

### **5.10.2 Toetsing**

Het planvoornemen ziet uitsluitend toe op de wijziging van de bestaande bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen. Er vinden hierbij geen bouw-, verbouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Het initiatief heeft derhalve geen effect op beschermde flora- en fauna. Onderzoek naar beschermde soorten is niet noodzakelijk.

### **5.10.3 Stikstofdepositie**

Het planvoornemen ziet toe op de omzetting van de bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen. Er vinden geen bouw-, verbouw- of sloopwerkzaamheden plaats en het aantal woningen (en daarmee het aantal verkeersbewegingen) blijft gelijk. Het initiatief heeft geen effect op stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden.

### **5.10.4 Conclusie**

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.11 Archeologie en cultuurhistorie**

### **5.11.1 Beoordelingskader**

#### *Algemeen*

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

#### *Archeologie*

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologisch resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat – waar nodig – de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

#### *Cultuurhistorie*

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige

cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

#### **5.11.2 Archeologie**

Het planvoornemen omvat geen bodemroerende werkzaamheden. Derhalve worden eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden niet verstoord. Er is geen nader onderzoek naar archeologische waarden benodigd ten behoeve van dit initiatief.

#### **5.11.3 Cultuurhistorie**

Sinds de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om naast archeologisch onderzoek ook cultuurhistorische waarden mee te wegen in het bestemmingsplan.

##### **5.11.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden**

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of monumenten aanwezig.

#### **5.9.2 Conclusie**

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

### **5.12 Externe Veiligheid**

#### **5.12.1 Beoordelingskader**

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's

van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

### 5.12.2 Toetsing

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omkaderd) (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

#### *Risicovolle inrichtingen*

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied bevindt zich twee risicovolle inrichtingen. Het betreft de bedrijven Fuite B.V. en Breman Machinery. Beide bedrijven hebben een risicogebied tot de terreingrens. Met een kortste afstand van circa 700 meter tot het plangebied, leveren deze inrichtingen geen belemmeringen op.

#### *Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen*

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied bevinden zich geen transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

#### *Risicovolle buisleidingen*

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

### 5.12.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.13 Milieueffectrapportage

### 5.13.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen

die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer.

Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

### 5.13.2 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan niet valt onder de categorieën c en d; het initiatief betreft uitsluitend de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen, waarmee geen bouwactiviteiten zijn gemoeid. Het planvoornemen betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

#### **5.13.3 Conclusie**

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten**

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 6. TOELICHTING OP DE REGELS

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden' worden de bestaande bedrijfswoningen omgezet naar reguliere burgerwoningen teneinde bewoning zonder functionele binding met een aanwezig bedrijf mogelijk te maken. Met de wijziging van de huidige bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' wordt de vestiging van een bedrijf op deze locatie in de toekomst uitgesloten. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwartewaterland' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

### 6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

#### 6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende (dubbel)bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

### 6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Artikel 6 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen wanneer een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom – nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel – wordt betrokken.
- Artikel 7 Algemene gebruiksregels: dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig gebruik volgens de in het bestemmingsplan geldende bestemmingen.
- Artikel 8 Algemene aanduidingsregels: dit artikel bevat bepalingen met betrekking tot de in het plangebied aanwezige gebiedsaanduidingen en de ter plekke geldende regels.
- Artikel 9 Algemene afwijkingsregels: in dit artikel wordt beschreven op welke onderdelen en onder welke voorwaarden het bevoegd gezag mag afwijken van de regels in het bestemmingsplan.

### 6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 10 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 11 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

## 6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Aan het gehele plangebied is de bestemming 'Wonen' (conform de bestemming uit het voorheen vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwartewaterland') toegekend. Rond de bestaande woningen is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de regels van het voorheen vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwartewaterland', aangepast op de huidige situatie, van kracht zijn. Tot slot gelden, ter bescherming van de belangen van de aanwezige waterkering en de waterstaatkundige functie van een deel van het plangebied, de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' en 'Waterstaat – Waterkering' met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

### 7.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken, leges, de realisatie van de nieuwe woningen en de terreininrichting. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

### 7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zwartewaterland gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

## 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure)

### 8.2 Vooroverleg

#### Omgevingsdialoog

Onderhavig plan legt de huidige situatie, waarin de woningen Buitenhaven 2a/b en 3 reeds als reguliere woningen worden gebruikt, planologisch vast. Ruimtelijk leidt het initiatief niet tot veranderingen. Omwonenden ervaren geen nadeel of hinder ten gevolge van het plan. Niettemin heeft de initiatiefnemer van deze partiële herziening de eigenaren van omliggende percelen geïnformeerd over de planontwikkeling.

#### Vooroverlegpartners

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg ook voorgelegd aan de professionele vooroverlegpartners, zijnde provincie Overijssel, Veiligheidsregio, Waterschap en Omgevingsdienst IJsselland. Provincie en Veiligheidsregio hebben zonder verdere opmerkingen ingestemd met het plan. Het waterschap en Omgevingsdienst hebben enkele opmerkingen op het plan geplaatst, deze hebben niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is, op basis van het vooroverleg, dus ongewijzigd vastgesteld.

### 8.2 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.