

Gemeente Zwartewaterland

Tweede partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2

Toelichting

1 april 2026

Kenmerk 1896-11-T01
Projectnummer 1896-11

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Voorgeschiedenis	3
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	6
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	7
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Omgevingsvisie Overijssel	8
3.2.2.	Omgevingsverordening Overijssel	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1.	Structuurvisie tevens woonvisie 2013	9
3.3.2.	Omgevingsvisie Zwartewaterland	10
3.3.3.	Bouwsteen wonen'	11
3.3.4.	Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland	11
4.	Milieu- en overige aspecten	13
4.1.	Luchtkwaliteit	13
4.2.	Geluid	13
4.3.	Externe veiligheid	14
4.4.	Bodemkwaliteit	15
4.5.	Ecologie	15
4.6.	Water	16
4.7.	Archeologie	19
4.8.	Milieuzonering	19
5.	Juridische planbeschrijving	26
5.1.	Algemeen	26
5.2.	Partiële herziening	26
5.3.	Regels	26
6.	Uitvoerbaarheid	28
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	28

6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2.1.	Participatie	28
6.2.2.	Vooroverleg	28
6.2.3.	Ontwerp partiële herziening	29

Bijlagen

Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek
Bijlage 2 – Bodemonderzoek
Bijlage 3 – Ecologisch onderzoek
Bijlage 4 – Watertoets
Bijlage 5 – Beeldkwaliteitsplan

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige bewoner van de percelen Sasweg 1a/Buitenhaven 2 is sinds 1998 eigenaar van de woning op het perceel. De vorige eigenaren hebben het perceel in 1979 gekocht zijn destijds, na een verbouwing van het bestaande pand, op het perceel gaan wonen. Nadien zijn in de loop der jaren diverse bouwvergunningen verleend voor de verbouwing van die woning. In het bestemmingsplan 'Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2' heeft het perceel een woonbestemming gekregen. Het voornemen is om alle gebouwen op het perceel te slopen en in plaats daarvan drie nieuwe woningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De eigenaar heeft een principeverzoek ingediend om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland hebben aangegeven onder voorwaarden aan dit verzoek te willen meewerken. De onderhavige partiële herziening is het planologisch-juridisch kader voor de aanpassing van de bestemming en omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

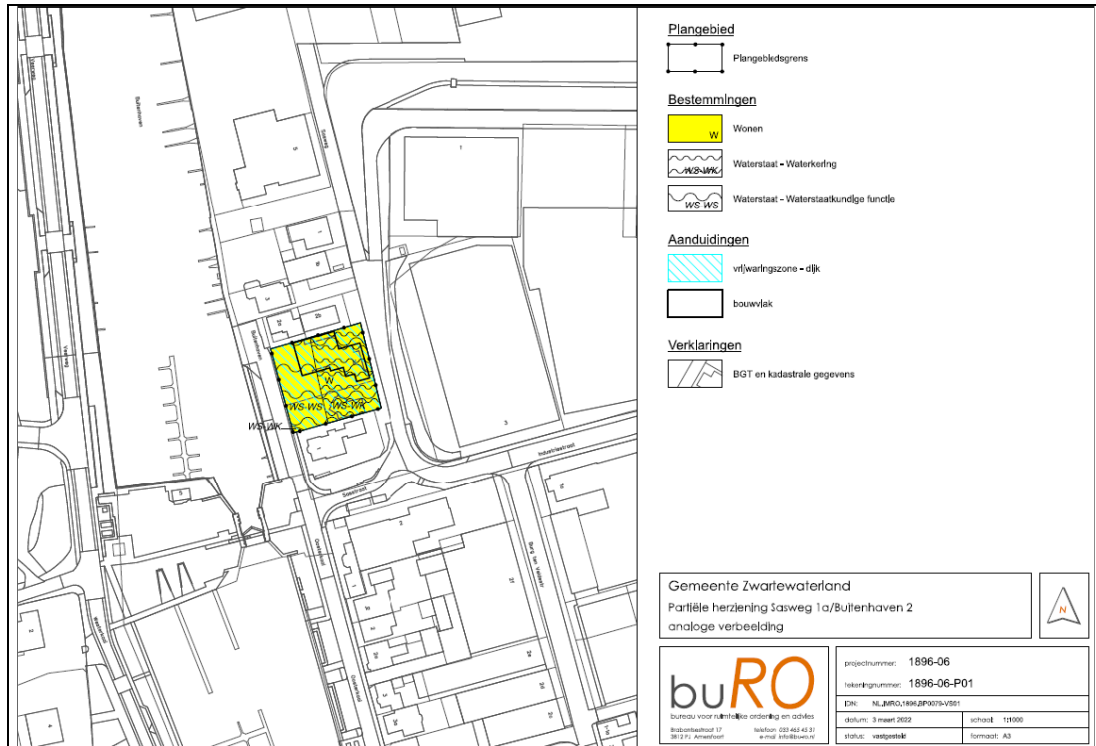
Het plangebied ligt aan de westkant van het bedrijventerrein Buitenlanden aan de oostkant van de haven. Het bestaat uit de percelen Sasweg 1a en Buitenhaven 2. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 1.110 m².

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2', dat door de gemeenteraad van de gemeente Zwartewaterland op 3 maart 2022 is vastge-

steld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Binnen die bestemming is in het plangebied niet meer dan één woning toegestaan.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



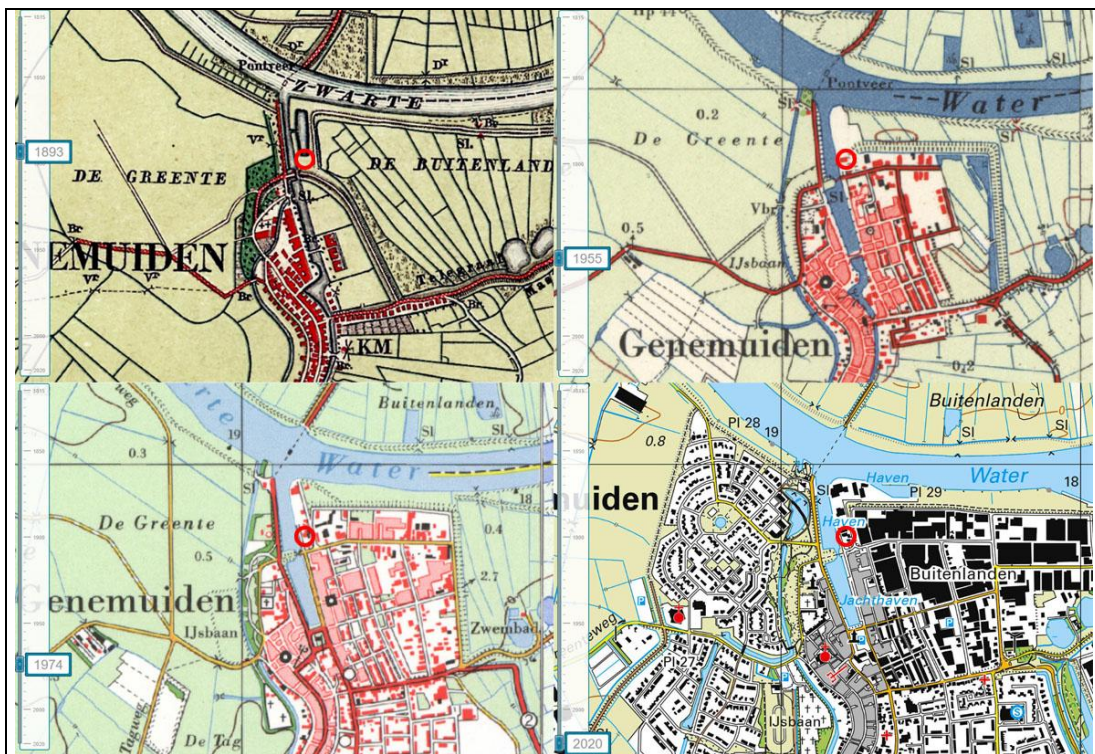
Het gehele perceel heeft verder de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Deze gronden zijn primair bestemd voor de berging en afvoer van hoog oppervlaktewater, sedimenten en ijs, het vergroten van de afvoercapaciteit en voor de waterhuishouding. Een zone aan weerszijden van de Sasweg heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, het onderhoud en de verbetering van een primaire waterkering, alsmede een waterkering. Bebouwing op beide dubbelbestemmingen kan alleen door middel van een afwijkingsbevoegdheid indien de belangen van beide dubbelbestemmingen niet wordt geschaad.

2. Planbeschrijving

2.1. Voorgeschiedenis

Genemuiden heeft in 1275 stadsrechten gekregen. Genemuiden is sinds die in die tijd nooit ommuurd geweest en meer een dorp van vissers en boeren gebleven dan een stad. De biezen-teelt 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.

Afbeelding 3: Historische topografie.



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

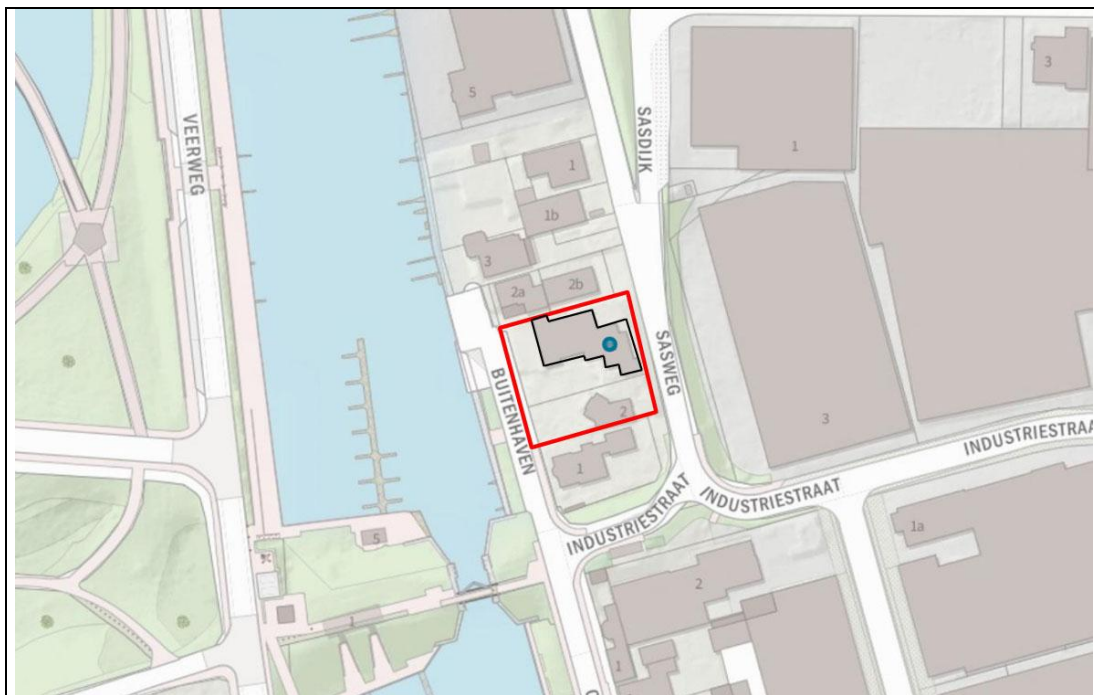
overheerst). Het onderhavige plangebied ligt aan de westkant van het bedrijventerrein Buitenlanden. De haven aan de westkant van het plangebied, die de verbinding tussen het centrum van Genemuiden en het Zwarte Water vormt, wordt nu gebruikt voor plezierjachten.

Op de topografische kaart uit 1955 is voor het eerst bebouwing zichtbaar in het plangebied. Het bedrijventerrein Buitenlanden heeft zich daarna gefaseerd uitgebreid.

2.2. Huidige situatie

De vorige eigenaren hebben het perceel in 1979 gekocht zijn destijds, na een verbouwing van het bestaande pand, op het perceel gaan wonen. Nadien zijn in de loop der jaren diverse bouwvergunningen verleend voor de verbouwing van die woning.

Afbeelding 4: Bestaande situatie



Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen C 4295 en C 4296 en heeft een oppervlakte van 1.110 m². De woning op het adres Sasweg 1a bestaat uit één bouwlaag met een kap. Het bijgebouw ten zuiden daarvan, dat eveneens bestaat uit één bouwlaag met een kap, heeft een eigen adres: Buitenhaven 2.

Op de percelen aan de westkant van de Sasweg ten noorden van het onderhavige plangebied is op de percelen Buitenhaven 2a en 3, Sasweg 1, 1b en 5 een drietal bedrijfswoningen aanwezig. Op het perceel aan de zuidkant staat een 'burger'woning. Aan de oostkant van de Sasweg staan bedrijfshallen.

2.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing op het perceel gesloopt en worden er drie woningen opgericht. De woningen zijn met de voorkant georiënteerd op de Sasweg en worden ook vanaf die weg ontsloten. De achterzijde grenst aan de Buitenhaven. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld waarin is aangegeven aan welke welstandseisen de nieuwbouw moet voldoen.

Afbeelding 5: Impressie toekomstige situatie



¹ EVE Architecten, Beeldkwaliteitsplan Sasweg 1A te Genemuiden, Nijverdal, 2 november 2023

3. Beleidskader

3.1.Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI omvat geen uitgangspunten die van belang zijn voor de sloop van één woning en nieuwbouw van drie woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze toets stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting: gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat de planologische toevoeging van twee woningen, dus een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling die-

nen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in 2017 vastgesteld en wordt jaarlijks geactualiseerd. Provinciale Staten hebben de Actualisatie 2022 vastgesteld op 22 november 2022. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit:

- 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;
- ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig;
- sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

De omgevingsvisie geeft aan dat bij ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt. Bij de voorgenomen ontwikkeling is dit aan de orde en sluit daarbij dus aan op die doelstelling.

3.2.2. Omgevingsverordening Overijssel

De richtlijnen en regels voor het uitvoeren van de Omgevingsvisie Overijssel staan in de Omgevingsverordening. Regels van het Rijk staan er niet in. Gemeenten en waterschappen krijgen zoveel mogelijk ruimte bij de uitvoering van de visie. Ook de Omgevingsverordening dateert uit 2017 en wordt jaarlijks geactualiseerd. Op 22 november 2022 hebben Provinciale Staten de Actualisatie 2022 vastgesteld. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen);

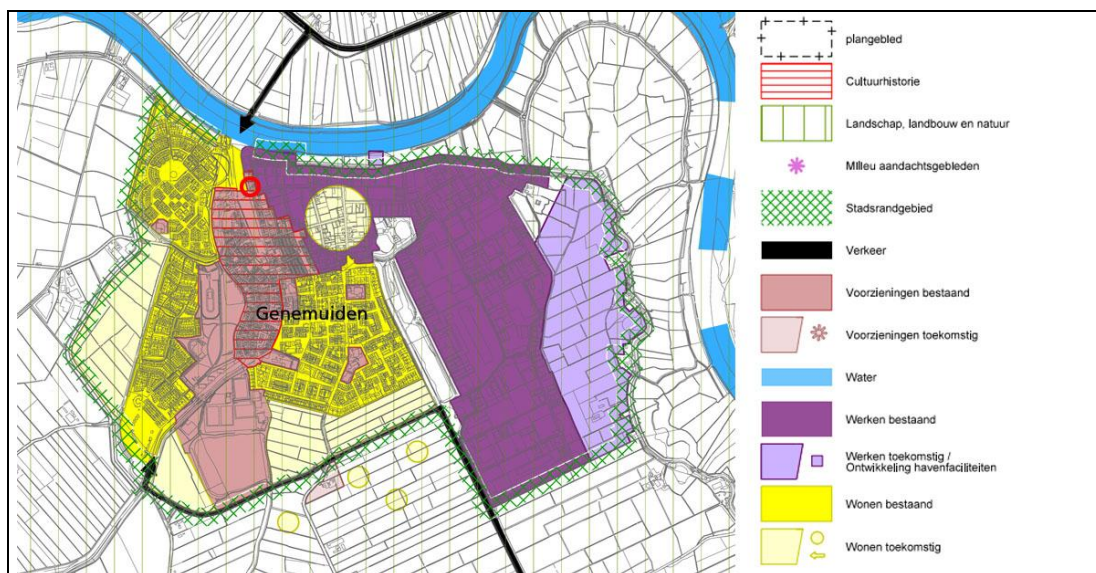
Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Daarnaast moeten nieuwe woningen voldoen aan het gemeentelijke woonbeleid en voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve opgave. In paragraaf 3.3.1., 3.3.2. en 3.3.3 is aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie tevens woonvisie 2013

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad van Zwartewaterland de Structuurvisie, tevens woonvisie Zwartewaterland 2013 vastgesteld. Met de structuurvisie spreekt het gemeentebestuur zich uit over het beoogde beleid voor de komende jaren. De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger, op basis van de structuurvisie worden nog geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties. Deze zijn wel rechtstreeks bindend voor de burger. Het plangebied heeft op de structuurvisiekaart niet de aanduiding 'werken' maar de 'voorzieningen bestaand'. Daarnaast is de aanduiding 'cultuurhistorie' aangegeven.

Afbeelding 6: Fragment structuurvisiekaart



Met het bestemmingsplan 'Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2' is in 2022 een woonbestemming aan het plangebied toegekend. Dit bestemmingplan is in overeenstemming met de

Structuurvisie tevens woonvisie 2013. Een woonfunctie in het plangebied kan dus als passend worden beschouwd. Wat betreft de aanduiding ‘cultuurhistorie’ is aangegeven dat de kernen moeten worden afgerond op een manier die de kernen en het omliggende landschap met elkaar laten harmoniseren. Uitbreidingen aan de kernen, zoals die tot op heden geleidelijk aan hebben plaatsgevonden, moeten zorgvuldig worden afgerond. Daarnaast kan de waarde van het landschap door de inwoners van de kernen beleefd worden door de toegankelijkheid van het landschap te vergroten. Met de verder planvorming zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

3.3.2. Omgevingsvisie Zwartewaterland

De Omgevingsvisie Zwartewaterland is samen met veel inwoners en organisaties uit de gemeente ontwikkeld. De verschillende bijdragen weerspiegelen het karakter van Zwartewaterland: een plattelandsgemeente, maar met een sterk industrieel karakter. Dat is ook de kracht van Zwartewaterland. Die verscheidenheid is prachtig maar kan, bij het nemen van grote beslissingen, wel tot tegengestelde belangen en opvattingen leiden. De omgevingsvisie is dan ook geen blauwdruk, maar maakt het mogelijk om een afweging te maken tussen de verschillende belangen. In de omgevingsvisie staat welke opgaven en ambities de gemeente heeft.

De omgevingsvisie loopt vooruit op de Omgevingswet, die vanaf 2023 in werking treedt. Tot het moment dat de Omgevingswet van kracht is en daarmee het instrument omgevingsvisie wettelijk geborgd wordt, is de Omgevingsvisie Zwartewaterland tevens aangemerkt als structuurvisie conform de Wro.

De omgevingsvisie heeft een thematische opbouw. Het meest relevant voor dit bestemmingsplan is het thema ‘Wonen’.

Het beleid in de Omgevingsvisie ten aanzien van het wonen is afkomstig uit de Woonvisie Zwartewaterland 2017. Er wonen in verhouding veel gezinnen en maar weinig jonge eenpersoonshuishoudens. In Zwartewaterland staan veel koop-eengezinswoningen. Er zijn weinig (sociale) huurwoningen en appartementen. Het hoge aantal gezinnen zorgt in de gemeente Zwartewaterland voor groei van het aantal jonge kinderen. Het geboorteoverschot (verschil tussen het aantal geboortes en het aantal sterfgevallen) ligt bijna vijf keer hoger dan het landelijk gemiddelde.

Het toekomstbeeld voor de gemeente is een gemeente met unieke en vitale kernen. In de kernen is een goed woon- en leefklimaat. Dit toekomstbeeld wil de gemeente bereiken met de volgende zes pijlers:

- sterke positionering in de regio;
- voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar;
- duurzame woningvoorraad en leefomgeving;
- wonen, services en zorg;
- bouwen voor vitale kernen;
- voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters.

De gemeente wil woningbouw zoveel mogelijk laten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwde omgeving. Daarnaast is er door de toenemende vergrijzing aandacht nodig voor de bouw van levensloopbestendige woningen in nieuwbouwplannen.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in de bestaande bebouwde omgeving in één van de vitale kernen van de gemeente. Daarnaast zal één van de drie woningen levensloopbestendig gebouwd worden. Dit sluit aan op de doelstelling rondom het thema wonen uit de omgevingsvisie.

3.3.3. Bouwsteen wonen'

De 'bouwsteen wonen' vormt het tweekolbeleid van de gemeente Zwartewaterland. Hierin zijn de volgende pijlers van belang:

inbreiding gaat boven uitbreiding;

- woningbouwplannen moeten passen binnen de vastgestelde woonbehoefte;
- minimaal tweederde van het woningbouwprogramma moet betaalbaar zijn;
- de woningtypen moeten aansluiten op de woonbehoefte per gebied en doelgroepen;
- focus op starters en senioren;
- ruimte bieden voor bijzondere woonvormen;
- toegankelijk bouwen;
- aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad;
- toekomstgericht bouwen;
- wonen als vliegwiel voor andere gebiedsopgaven.

De voorgenomen ontwikkeling sluit op alle tien de pijlers uit de 'bouwsteen wonen' aan:

- zo is sprake van inbreiding;
- sluit de ontwikkeling aan op de woonbehoefte (zoals is aangetoond in paragraaf 3.3.2 en 3.3.3);
- passen de woningtypen bij de woonbehoefte van het gebied;
- worden er woningen gerealiseerd die zowel geschikt zijn voor senioren als gezinnen;
- de woningen worden conform de huidige wetgeving gasloos gebouwd;
- de woningen zijn toekomstgericht, omdat ze voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen.

3.3.4. Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland

Op 1 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Zwartewaterland de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland – 'Slimmer bekeken' vastgesteld. In deze welstandsnota worden negen deelgebieden onderscheiden, waarvan de ruimtelijke kwaliteit in grote mate overeenkomt. Dit ruimtelijk kwaliteitsniveau vormt het uitgangspunt voor het welstandsbeleid. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Industriegebieden'.

Het terrein in Genemuiden kenmerkt zich door zijn rechtlijnige stratenpatroon en volumebouw met gesloten gevels. Doorgaans zijn de gebouwen opgetrokken uit stalen damwandprofielen. Een enkele keer wordt gebruik gemaakt van grindbetonplaten. Aan de architectuur van bedrijfs-

gebouwen in de nieuwere gedeeltes, zoals de Sisalstraat, is meer aandacht besteed. Vooral aan de Schering en de Klaas Fuitestraat bevindt zich veel detailhandel. De gebouwen hier worden gekenmerkt door hun 'winkeluiserlijk'. Op de terreinen aan de Klaas Fuitestraat en de Puttenstraat staan relatief veel bedrijfswoningen en op het hele industrieterrein is aan de straatkant veel buitenopslag te zien met hekken eromheen. Het bedrijventerrein langs de Nieuwe Weg vormt door zijn ligging bij de entree van Genemuiden een zichtlocatie.

Het beleid is gericht op het respecteren en interpreteren c.q. veranderen van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende elementen in het straatbeeld zoveel mogelijk tegen te gaan. In de welstandsnota wordt nader ingegaan op aanvullende criteria.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage 5 van deze toelichting is opgenomen. Het definitieve bouwplan zal getoetst worden aan dit beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland'.

4. Milieu- en overige aspecten

4.1. Luchtkwaliteit

De voorgenen ontwikkeling leidt niet tot een 'in betekenende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang (minder dan 1.500 woningen) niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hierbij wordt uitgegaan van de realisatie van nieuwe woningen. Omdat het aantal woningen in totaal met 2 toeneemt, is op grond van het Besluit NIBM geen onderzoek noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2. Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron (weg, spoorlijn en/of gezoneerd industrieterrein) of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen.

Het onderhavige plangebied ligt niet in de geluidszone van een spoorlijn of van een gezoneerd industrieterrein. Onderzoek naar railverkeerslawaaï en industrielawaai is op grond van de Wgh derhalve niet noodzakelijk. In verband met wegverkeerslawaaï is het volgens artikel 77 van de Wgh noodzakelijk akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Op de Sasweg/-dijk en de Industriestraat geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. Daarom is een onderzoek wegverkeerslawaaï² uitgevoerd. Uit het onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ten gevolge van de Sasweg en de Industriestraat, niet wordt overschreden ter plaatse van de gevels. De hoogste geluidbelasting bedraagt 43 dB ten gevolge van de Sasweg;
- Het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels de 53 dB niet overschrijdt. De hoogste geluidbelasting bedraagt 49 dB. Daarmee wordt voor alle gevels voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Extra geluidwende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenen ontwikkeling.

² Munsterhuis, Akoestisch onderzoek wegverkeer plan woningen Sasweg 1a, Genemuiden, B01.23.072-RM, Borne, 26 mei 2023

4.3. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

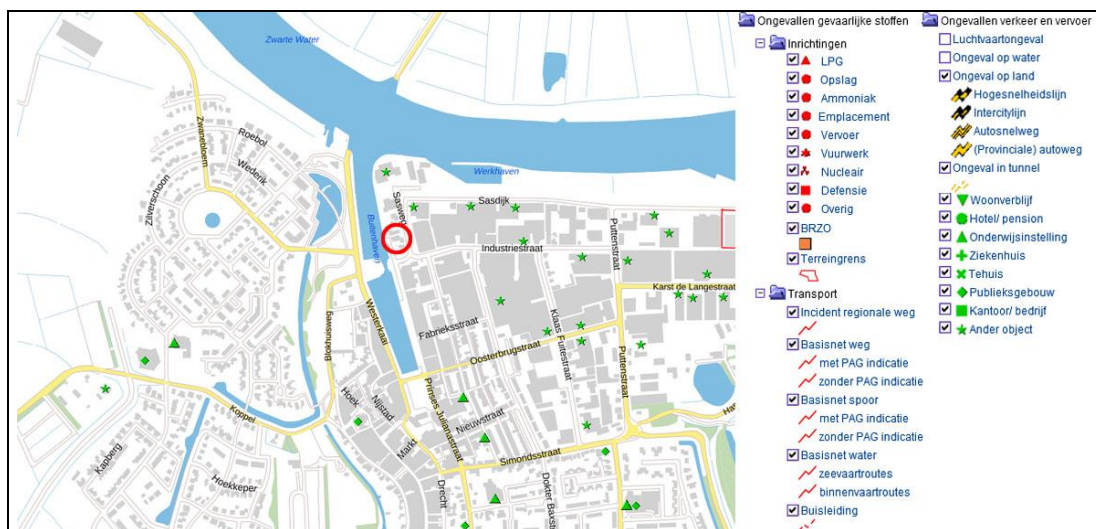
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Om te bepalen of het aspect externe veiligheid van invloed is op de situatie ter plaatse is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er zich geen routes, leidingen of bedrijven in de directe omgeving van het perceel bevinden, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Derhalve is geen nader onderzoek naar dit aspect noodzakelijk.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.



4.4. Bodemkwaliteit

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moeten worden verricht naar de milieuhygiënische bodemgesteldheid in een plangebied. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd.

De conclusie van dit onderzoek is als volgt. De kwaliteit van de bodem ter plaatse van de Sasweg 1a en de Buitenhaven 2 is met behulp van het verkennend bodemonderzoek voldoende vastgesteld. In de grond is maximaal een overschrijding van de achtergrondwaarde aan PCB's aangetoond. In het grondwater is een natuurlijk verhoogd gehalte aan barium ten opzichte van de streefwaarde aangetoond. Voor wat betreft de overschrijding van de achtergrondwaarde aan PCB's in de grond zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer be-

³ Mateboer, Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 Sasweg 1a en Buitenhaven 2 te Genemuiden, BO233432/JHB, Kampen, 26 april 2023

schermde en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een ecologisch onderzoek met AERIUS-berekening⁴. Op het terrein zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen.

- Er is specifiek gezocht naar aanwijzingen voor verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen of te verwachten. Nader onderzoek of een onthefing Wnb soorten is niet nodig.
- Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht op ca. 180m ten noorden van het plangebied. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor beschermde soorten of habitats. De stikstofdepositie in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase is berekend met Aeries en niet hoger dan 0.00 mol/ha/jaar. Een vergunning Wnb gebieden is niet nodig.
- Bij uitvoering van de werkzaamheden moet altijd invulling worden gegeven aan de 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wet natuurbescherming), wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.
- Ter bevordering van de biodiversiteit is het advies om in de nieuwe woningen potentiële verblijfplaatsen te realiseren voor bijv. huismus, gierzwaluw en/of vleermuizen (eten veel muggen). Laat zoveel mogelijk oppervlak onverhard en vang regenwater op in de tuin. Als afscheiding nodig is realiseer dit dan als haag (bijv. beuk) in plaats van een schutting.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De AERIUS-berekening is nadien nog een keer geactualiseerd⁵. Bovenstaande conclusies zijn daarmee niet gewijzigd.

4.6. Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige as-

⁴ Groenewold, Quickscan natuur functiewijziging Sasweg 1a te Genemuiden, Mei23-v2, Ermelo, 24 januari 2024

⁵ Groenewold, Actualisatie stikstofdepositie Sasweg 1a te Genemuiden, Mrt.26-v1, Ermelo, 26 maart 2026

pecten. Via de digitale watertoets⁶ is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Op 8 mei 2023 is de digitale watertoets doorlopen en is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Op basis daarvan is door het waterschap een uitgangspuntennotitie opgesteld. Daarnaast heeft met het waterschap overleg plaatsgevonden over de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 9 vervuilingseenheden gerealiseerd en er is geen sprake van toename van verharding meer dan 500 m². Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratie-riool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In de toekomstige situatie blijft het aandeel aan verharding nagenoeg gelijk. In de huidige situatie is het gebouw aangesloten op het gemengd stelsel. Het nieuwbouwplan wordt aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Vuil water en hemelwater worden apart afgevoerd. Het hemelwater zal daarnaast afwateren van de waterkering af.

Het gehele perceel heeft in het geldende bestemmingsplan verder de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Deze gronden zijn primair bestemd voor de berging en afvoer van hoog oppervlaktewater, sedimenten en ijs, het vergroten van de afvoercapaciteit en voor de waterhuishouding. Een zone aan weerszijden van de Sasweg heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, het onderhoud en de verbetering van een primaire waterkering, alsmede een waterkering. Bebouwing op

⁶ BuRO, Aanvraagformulier Normale procedure in Waterschap Drents Overijsselse Delta, Amersfoort, 8 mei 2023

beide dubbelbestemmingen kan alleen door middel van een afwijkingsbevoegdheid indien de belangen van beide dubbelbestemmingen niet wordt geschaad. Voor de voorgenomen ontwikkeling zal het bouwplan daarom worden voorgelegd aan het waterschap ter beoordeling of de waterhuishoudkundige functie van de dijk niet wordt belemmerd. Voor de werkzaamheden die plaatsvinden binnen deze dubbelbestemmingen zullen de benodigde vergunningen bij het waterschap worden aangevraagd. Voor de nieuwe woning is in overleg met het waterschap bepaald dat er geen kelder wordt gerealiseerd en maximaal één meter wordt ontgraven voor de fundering. Verder wordt de bebouwing buiten het waterstaatswerk gerealiseerd. De betreffende dubbelbestemmingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van de dijk in de toekomst.

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied worden de gebieden die normaal niet onder water staan verstaan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en derhalve zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd kan in het plangebied een overstroming plaatsvinden. Op basis van de risicokaart is de kans op overstroming klein.

Er dient aandacht te zijn voor onderhoud van het dijklichamen en de daarbij horende kunstwerken. Het plangebied ligt in feit op een dijklichaam en wordt ook op datzelfde peil aangelegd. In overleg met het waterschap is bepaald dat het gat dat ontstaat door de sloop van de kelder direct na de sloop wordt opgevuld met klei, zodat de ondergrond zoveel mogelijk dezelfde samenstelling houdt. Dit is van belang om piping te voorkomen. Het slopen (verwijderen) van de kelder en het weer opvullen daarvan met klei moet plaatsvinden buiten het stormseizoen, dus dit mag alleen in de periode van 15 april tot 15 oktober. De sloop van de rest van het huis en de bouw van de nieuwe woning vindt bij voorkeur ook plaats buiten het stormseizoen, maar met een goede motivering (in te dienen bij de vergunningaanvraag) kan hier onder voorwaarden vanaf geweken worden.

De kans voor overstroming is een kleine kans. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en) al is de kans hier klein. Voor nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatie plan;

- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijvoorbeeld generator en dergelijke) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

Voor wat betreft water zijn er geen belemmeringen voor de gevraagde ontwikkeling. Voor het onderdeel overstromingen gaat het om een bewustwordingsproces en verder een kleine kans op overstroming. Er is wel een reële kans van overstroming en in overweging wordt gegeven de bovengenoemde maatregelen/voorzieningen te nemen.

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet toe en heeft dit plan geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en de daarmee samenhangende natuur- en beleevingswaarde. De geldende dubbelbestemmingen zijn overgenomen ter bescherming van de dijk. Het waterschap is geïnformeerd in het kader van de watertoets en wordt verder geïnformeerd over het voornemen in het kader van het vooroverleg conform artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit bestemmingsplan wordt dan ter beoordeling met het waterschap gedeeld.

4.7. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2' geen archeologische dubbelbestemming. Daarnaast beschikt de gemeente Zwartewaterland over een eigen archeologische verwachtingskaart. Hieruit blijkt dat het plangebied ligt binnen een gebied met een 0% verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er een zeer lage kans is op het aantreffen van archeologische waarden. Daarom wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is. Het bovenstaande neemt niet weg dat indien onverhoopt een archeologische vondst wordt gedaan, er alsnog nader onderzoek moet plaatsvinden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruim-

telijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 8: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied	Richtafstand bedrijfswoningen
1	10 meter	0 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter	0 meter
3.1	50 meter	30 meter	10 meter
3.2	100 meter	50 meter	30 meter
4.1	200 meter	100 meter	50 meter
4.2	300 meter	200 meter	100 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

In het plangebied en op de omliggende percelen zijn op grond van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland bedrijven tot en milieucategorie 4.2 toegestaan. Gelet op de ligging op het bedrijventerrein is de omgeving aan te merken als 'gemengd gebied'.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet er uiteraard wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor woningen zijn de richtafstanden afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). De richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt milieuhinder in vier aspecten onderverdeeld: geluid, gevaar, geur en stof.

- geluid

Het bedrijventerrein ligt niet op een voor de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. De gemeente Zwartewaterland hanteert wel een eigen geluidmodel van het bedrijventerrein waarmee de Omgevingsdienst IJsselland de gecumuleerde geluidbelasting van de aanwezige bedrijven monitort. Uit dit geluidmodel blijkt dat ter plaatse van het plangebied de geluidbelasting lager is dan 50 dB(A). Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van het bedrijf Robusta heeft er echter ook milieuonderzoek⁷ plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

⁷ Cauberg Huygen, Woningbouw Sasweg/Buitenhaven te Genemuiden; onderzoek milieueffecten Robusta, **11330-60068-02v2, Rotterdam, 26 januari 2026**

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van woningen in beide plangebieden, vanwege de activiteiten van Robusta in de representatieve bedrijfssituatie, voldoet aan de gehanteerde streefwaarden voor gemengd gebied.
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de vergunningspunten, vanwege de activiteiten van Robusta in de representatieve bedrijfssituatie, zijn hoger dan de grenswaarden. De overschrijding bedraagt ten hoogste 10 dB(A). Deze overschrijding wordt vooral veroorzaakt door geopende deuren en door de laad- en losactiviteiten ten zuiden van Industriestraat 3.
- Het maximaal geluidniveau ter plaatse van de woningen in bestemmingsplan 'Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden', vanwege de activiteiten van Robusta in de representatieve bedrijfssituatie, voldoet aan de gehanteerde grenswaarden. Het maximaal geluidniveau ter plaatse van twee van de drie woningen in dit bestemmingsplan, vanwege de activiteiten van Robusta in de representatieve bedrijfssituatie, voldoet aan de gehanteerde grenswaarden.
- Het maximaal geluidniveau ter plaatse van één van de drie woningen in dit bestemmingsplan, vanwege de activiteiten van Robusta in de representatieve bedrijfssituatie, is in de avond- en nachtperiode hoger dan de gehanteerde grenswaarden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door de laad- en losactiviteiten in de avond- en nachtperiode ten zuiden van Industriestraat 3.
- Het maximaal geluidniveau ter plaatse van de vergunningspunten, vanwege de activiteiten van Robusta in de representatieve bedrijfssituatie, is in de avond- en nachtperiode eveneens hoger dan de grenswaarden. De overschrijding bedraagt ten hoogste 16 dB(A) en wordt veroorzaakt door de laad- en losactiviteiten in de avond- en nachtperiode ten zuiden van Industriestraat 3.
- Ter naleving van de geluidvoorschriften door Robusta zijn geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk. Deze maatregelen bestaan uit het beperken van de laad- en losactiviteiten tot de dagperiode ten zuiden van Industriestraat 3. Een eensluidende geluidbeperkende maatregel is ook noodzakelijk vanwege overschrijdingen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.
- Met het beperken van de laad- en losactiviteiten ten zuiden van Industriestraat 3 tot de dagperiode, wordt ter plaatse van alle woningen in het ontwerpbestemmingsplan, voldaan aan de grenswaarden van het maximaal geluidniveau.
- Robusta wordt hiermee niet belemmerd in haar bedrijfsvoering. Immers, de beperking van de laaden losactiviteiten ten zuiden van Industriestraat 3 tot de dagperiode, is reeds noodzakelijk ter naleving van de geluidvoorschriften uit de vigerende omgevingsvergunning.

Tot slot heeft de omgevingsdienst IJsselland onderzocht wat de gecumuleerde geluidsbelasting⁸ op de nieuwe gevels is uitgaande van de een maximale planologische invulling. De cumulatie van het geluid zorgt niet tot een wijziging van bovenstaande conclusies.

⁸ Omgevingsdienst IJsselland, Bronmodel Max. planologisch invulling Noord-West zijde, thv Sasweg, Zwolle, 28 jan 2026

- gevaar

Voor het aspect gevaar is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt. Aan de Industriestraat 3 bevindt zich het bedrijf Telenzo Carpets B.V.. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect gevaar op basis van de functie 'textielveredelingsbedrijven'. Aan deze richtafstand kan worden voldaan.

- geur

Vanuit geur wordt een woning voor andere bedrijven in de omgeving als een geurgevoelig object gezien. Het bevoegd gezag bepaalt wat een aanvaardbaar geurniveau is. De gemeente Zwartewaterland heeft hiervoor geen beleid vastgesteld.

Bij de vaststelling van het aanvaardbaar zijn van geurhinder wordt, conform artikel 2.7a, lid 3 van het Activiteitenbesluit, onder meer rekening gehouden met de bestaande toetsingskaders, waaronder lokaal geurbeleid. In de regio IJsselland wordt het geurbeleid van de provincie Overijssel (Beleidsregel geur bedrijven (niet-veehouderijen) Overijssel 2018) als richtgeving gehanteerd bij het vaststellen van het aanvaardbaar geurhinderniveau voor bedrijven onder bevoegd gezag van een gemeente die geen eigen geurbeleid heeft vastgesteld voor bedrijven (niet zijnde veehouderijen).

Conform deze Beleidsregel is een woning een geurgevoelig object van de categorie A: woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie wonen of buitengebied. De dichtstbij gelegen potentiële geurbron ligt ten oosten van het plangebied. Hier is het bedrijf Robusta b.v. (Industriestraat 15) gevestigd, met als activiteit 'tapijt, kokos en vloermattenfabrieken', milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 100 meter voor geur tot een woning in een rustige woonomgeving. Voor de onderhavige situatie kan de richtafstand met een stap worden verkleind, omdat de omgeving van het plangebied kan worden beschouwd als gemengd gebied. De richtafstand voor geur is dan 50 meter. Deze zone ligt deels over het bedrijfsperceel van Robusta b.v. In de bestaande situatie wordt de bedrijfshal die gedeeltelijk binnen deze zone ligt, gebruikt voor opslag. Er bevinden zich geen geurbronnen in deze zone. Er wordt daarom verwacht dat er in de bestaande situatie kan worden voldaan aan een aanvaardbaar geurhinderniveau. Het plangebied heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Door de aanwezigheid van deze bestemmingen worden de omliggende bedrijven reeds beperkt hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering. Bovendien blijkt uit het milieuonderzoek dat is uitgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijze dat de geurbelasting ter plaatse van de woningen, vanwege de activiteiten van Robusta in de representatieve bedrijfssituatie, ruim lager is dan de streefwaarden.

- stof

Ook voor stofhinder geldt dat moet worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Ook voor dit aspect geldt uiteraard dat bedrijven moeten voldoen aan de eisen uit het Activitei-

tenbesluit. Ter voorkoming van stofhinder gaat het Activiteit ervan uit dat de best beschikbare technieken (BBT) worden toegepast.

De dichtstbij gelegen potentiële stofbron ligt ten oosten van het plangebied. Hier is het bedrijf Robusta b.v. (Industriestraat 15) gevestigd, met als activiteit 'tapijt, kokos en vloermattenfabrieken', milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 30 meter voor geur tot een woning in een rustige woonomgeving. Deze zone rijkt niet tot aan het plangebied. Er kan dus in de bestaande en toekomstige situatie worden voldaan aan de richtafstand. Het plangebied heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Door de aanwezigheid van deze bestaande bestemmingen worden de omliggende bedrijven reeds beperkt hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering heeft de voorgenomen ontwikkeling geen beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven op de omliggende percelen omdat die uitbreidingsmogelijkheden al worden beperkt door de huidige bestemming 'wonen' en de aanwezigheid van de omliggende bestaande (bedrijfs)woningen.

4.9. **Vormvrije mer-beoordeling**

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. 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 een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een belangrijk kenmerk die maakt dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het betreft vervangende nieuwbouw van 3 woningen binnen de bebouwde kom van Genemuiden, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage is er geen m.e.r.-procedure nodig.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze Partiële herziening past binnen die standaard.

5.2. Partiële herziening

Het digitale Tweede partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Deze Partiële herziening is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 1896-11-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

Alle gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'. Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Verder is het plangebied aangeduid als 'vrijwaringszone – dijk'.

5.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein', 'Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2', het bestemmingsplan 'Tweede partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven' en het 'Paraplubestemmingsplan Wonen' wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwartewaterland', het 'Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2', het 'Paraplubestemmingsplan Wonen' en het Partiële herziening vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland en het 'Paraplubestemmingsplan Wonen' zijn onverminderd van toepassing voor dit Partiële herziening.

In artikel 3 is opgenomen waarin de regelgeving van deze partiele herziening afwijkt van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland. Zo is bebouwing in de vorm van hoofdbouwen, bijgebouwen en overige bouwwerken uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast is aanvullend de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' opgenomen om te

duiden waar één carport per woning buiten het bouwvlak is toegestaan en de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen om gebouwen buiten het bouwvlak uit te sluiten.

In de regels van de partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een Partiële herziening. De Partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat ten slotte in artikel 6.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Aan dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente Zwartewaterland geen kosten verbonden. Er wordt een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten om eventuele planschade voor de gemeente te voorkomen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Participatie

De initiatiefnemer van deze partiële herziening heeft de eigenaren van de omliggende percelen in november 2022 geïnformeerd over de planontwikkeling. De reacties waren overwegend positief en er zijn geen bezwaren geuit tegen de voorgenomen ontwikkeling. De omliggende bedrijven zullen door initiatiefnemers ook geïnformeerd worden. In het kader van de tervisielegging van het ontwerp van de partiële herziening kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

6.2.2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan gedeeld met het waterschap Drents- Overijsselse Delta en de veiligheidsregio IJsselland. Vanwege het feit dat dit plan onder het uitzonderingsbeleid valt hoeft de provincie Overijssel niet geïnformeerd te worden in het kader van het vooroverleg. Voor bepaalde ontwikkelingen heeft de provincie namelijk het beleid dat er geen wettelijk vooroverleg gevoerd hoeft te worden.

Waterschap Drents- Overijsselse Delta

Met het waterschap heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Het waterschap geeft in het kader van het vooroverleg aan dat de teksten als opgenomen in het bestemmingsplan overeen komen met de gemaakt afspraken met het waterschap en het waterschap heeft dan ook verder geen opmerkingen op het plan.

Veiligheidsregio IJsselland

De veiligheidsregio geeft aan dat er geen zaken die relevant zijn voor de (externe) veiligheid, omdat er geen risicobronnen in de directe omgeving van de planlocatie liggen. Verder geldt er een overstromingsrisico voor deze locatie. Daar wordt in de toelichting voldoende aandacht aan besteed.

De veiligheidsregio adviseert om de drie nieuwe woningen te laten voorzien van afsluitbare ventilatie. Het zorgt ervoor dat bewoners veilig binnen kunnen schuilen wanneer er een giftige wolk overtrekt. En een rookwolk van een brand in de directe omgeving valt daar ook onder. Daarom is dit type ventilatie hier ook verstandig. Daar hoort ook voorlichting bij: de bewoners horen op de hoogte te zijn van de risico's (in dit geval grote brand in de omgeving met overtrekkende rook) en wat ze dan zelf kunnen doen (binnen schuilen, ramen, deuren en ventilatie dicht doen). Dit advies wordt door initiatiefnemer ten harte genomen.

6.2.3. Ontwerp partiële herziening

De ontwerp partiële herziening heeft gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens die periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze omvat het standpunt dat ten onrechte niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast als omschreven de reactienota zienswijzen.

Bijlagen

Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 – Bodemonderzoek

Bijlage 3 – Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 – Watertoets

Bijlage 5 – Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 6 – Actualisatie stikstofonderzoek

Bijlage 7 – Milieuonderzoek

Bijlage 8 – Overzicht gecumuleerd gevelbelasting