

GEMEENTE ZWARTEWATERLAND

BESTEMMINGSPLAN

Besto-terrein Zwartsluis

Opdrachtnummer : 99.255
Identificatienummer : NL.IMRO.1896.BP0048-VS01
Datum : december 2014
Versie : 5
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 29 januari 2015

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING	6
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	HET PLANGEBIED IN DE OMGEVING	7
2.2	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	9
3.	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
4.	PLANBESCHRIJVING	27
4.1	BEOOGDE INRICHTING	27
4.2	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	31
5.	MILIEUASPECTEN – RANDVOORWAARDEN	33
5.1	GELUID	33
5.2	LUCHTKWALITEIT	35
5.3	EXTERNE VEILIGHEID	37
5.4	BODEM	41
5.5	WATER	43
5.6	ECOLOGIE	47
5.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	50
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	52
5.9	DUURZAAMHEID	55
5.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	55
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	57
6.1	ALGEMEEN	57
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	58
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	59
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65

8.1	ALGEMEEN	65
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	65
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN	66

Bijlagen:

1. Akoestisch bureau Tideman, 'Akoestisch rapport – Geluidbelasting wegverkeer bouwplan 20 woningen Besto terrein', 29 juli 2014;
2. Aviv, 'Externe veiligheid Woningen Bestoterrein Zwartsluis', 7 maart 2014;
3. Van der Poel Milieuadvies B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Fortressenlaan – Museumlaan Zwartsluis', april 2014;
4. Zoon Ecologie, 'Quicksan natuur Besto terrein Zwartsluis', 3 april 2014;
5. Omgevingmanager, 'Beoordeling milieukwaliteit leefomgeving Woningbouwplan Bestoterrein, Zwartsluis', 1 april 2014;
6. Aviv, 'Verantwoording groepsrisico – Woningen Bestoterrein te Zwartsluis', 18 juli 2014.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tussen de provinciale weg N334 (Het Singel), de Zomerdijk, de Museumlaan en de Fortresselaan in Zwartsluis ligt het zogenoemde Besto-terrein. Hier was in het verleden het verpakkingsbedrijf Besto gevestigd. Na de verhuizing van dit bedrijf naar het bedrijventerrein Meppelderdiep en de sloop van de bedrijfsgebouwen is de locatie beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. Dit is inmiddels deels gebeurd door de realisatie van het Frion-complex, waarin mensen met een verstandelijke beperking zijn gehuisvest. Het resterende deel van de locatie ligt al geruime tijd braak en wacht nog op een nieuwe invulling. Aan de oostzijde van de Besto-locatie bevonden zich 12 bejaardenwoningen van woningcorporatie Wetland Wonen. Deze waren ook aan vervanging toe. Om die reden zijn deze woningen reeds enige tijd geleden afgebroken en kunnen deze gronden ook herontwikkeld worden. Voor de gehele locatie (resterende deel Besto-terrein en de bejaardenwoningen) heeft Wetland Wonen inmiddels een woningbouwplan ontwikkeld dat voorziet in 20 grondgebonden woningen. De realisatie van dit bouwplan past niet binnen het vigerende planologisch kader. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom beoogd om het bouwplan planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de kern Zwartsluis, ten oosten van het centrum. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de provinciale weg N334, Het Singel, de doorgaande weg van Zwartsluis naar Giethoorn en Steenwijk. De oostelijke grens wordt gevormd door de Museumlaan. De westgrens wordt bepaald door de Fortresselaan. In het



Ligging en begrenzing van het plangebied

zuiden grenst het plangebied aan de achterzijde van een aantal percelen die gelegen zijn aan de Zomerdijk. Op deze percelen bevinden zich enkele woningen, een kerk en garageboxen. In de bijgaande figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied golden tot 1 juli 2013 een tweetal bestemmingsplannen:

1. Uitbreidingsplan in onderdelen, 1^e herziening Zomerdijk, vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad van Zwartsluis op 31 maart 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 april 1961;
2. Uitbreidingsplan in onderdelen, 2^e part. herziening Zomerdijk, vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad van Zwartsluis op 17 oktober 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 september 1964.

Ingevolge de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking getreden is, zijn de bovengenoemde plannen per 1 juli 2013 vervallen. Op die datum eindigde namelijk de overgangstermijn waarbinnen plannen die nog vóór de inwerkingtreding van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand waren gekomen (uitbreidingsplannen op grond van de Woningwet) konden worden herzien door een actueel bestemmingsplan.

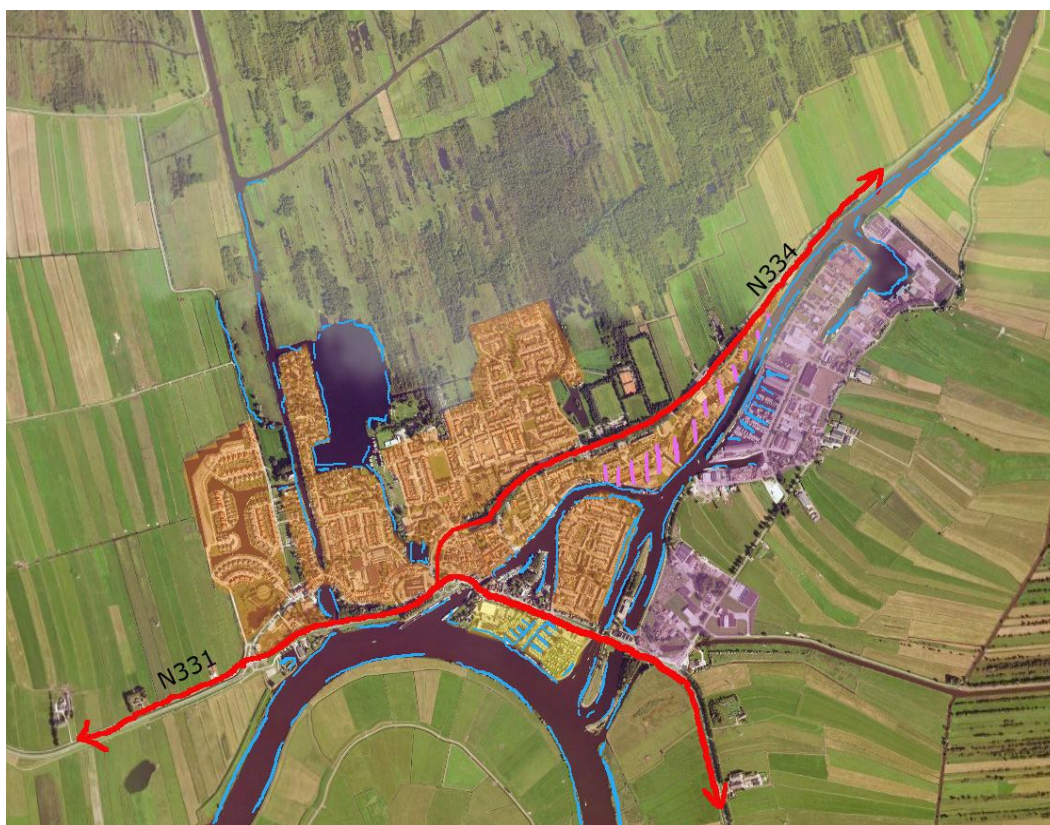
Het voorgaande betekent dat er momenteel geen bestemmingsplan geldt in het plangebied. In zulke gevallen wordt teruggevallen op de gemeentelijke Bouwverordening. Bouwplannen dienen te passen binnen de regels van deze verordening om ze te kunnen realiseren. Thans geldt de Bouwverordening Gemeente Zwartewaterland (incl. 14^e serie wijzigingen), vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 2012. Hoewel het woningbouwplan voor het Besto-terrein op grond van deze verordening gerealiseerd zou kunnen worden, is het wenselijk om voor dit gebied een actueel planologisch-juridisch kader op te stellen, op basis waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding en de planregels volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte komt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Aan de noordzijde grenst Zwartsluis direct aan het natuurgebied De Wieden dat als moerasgebied (trekgaten, rietvelden, hooilanden, moerasbos) samen met het aangrenzende Nationaal Park de Weerribben één van de belangrijkste laagveenmoerasgebieden van West-Europa is.

De woonwijken van Zwartsluis zijn hoofdzakelijk aan de noordzijde van de provinciale weg gesitueerd terwijl juist een groot deel van het winkelaanbod geconcentreerd is aan de zuidzijde van de provinciale weg. Er bevindt zich nog een aantal winkels aan het Buitenkwartier en een deel van het winkelapparaat is terug te vinden aan de Kerkstraat of de directe omgeving daarvan.



Structuur kern Zwartsluis

De grootse concentratie bedrijven ligt hoofdzakelijk aan de oostzijde van het Meppelerdiep, op het gelijknamige bedrijventerrein. Komend vanuit Meppel zijn de kranen van de aanwezige scheepswerf bepalend voor het aanzicht. De Zomerdijk is aan de waterzijde ook deels bebouwd met oorspronkelijke industrie; aan de andere zijde met (arbeiders-)woningen uit diverse perioden. Aan het begin van de dijk bevinden zich nog restanten van de oorspronkelijke agrarische bebouwing. Deze mengeling van woon-, industrie en agrarische functie geeft een wat ongestructureerd beeld. De bebouwing is in zijn algemeenheid zeer gevarieerd te noemen: van nieuw tot monumentaal. De huizen staan vrij of in rijen.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen Het Singel (provincialeweg N334), de Museumlaan, de Fortresselaan en de achterzijde van enkele percelen die gelegen zijn aan de Zomerdijk. In het plangebied is geen bebouwing (meer) aanwezig. Het gebied ligt al geruime tijd braak. Een uitzondering hierop wordt gevormd door het perceel Museumlaan 21, waarop een vrijstaande woning met bijgebouw te vinden is.

In het gebied was tot het jaar 2000 het verpakkingsbedrijf Besto gevestigd. Dit bedrijf veroorzaakte in het verleden de nodige milieuhinder voor de directe woonomgeving. De verplaatsing van het bedrijf naar het bedrijventerrein Meppelerdiep heeft het woon- en leefklimaat voor de directe omgeving dan ook aanzienlijk verbeterd. Na de verplaatsing van het bedrijf zijn de bedrijfsgebouwen gesloopt en is de bodem gesaneerd. Een deel van het bedrijfsterrein is vervolgens herontwikkeld middels de realisatie van het zogenoemde Frion-complex. Dit complex biedt plaats aan woningen en (werk)voorzieningen voor mensen met een beperking. Het complex bestaat uit twee gebouwen op de hoek Baanstraat-Zomerdijk. Het complex is eind 2011 opgeleverd. Het resterende deel van het bedrijfsterrein ligt sindsdien braak.

Aan de oostzijde van het Besto-terrein bevonden zich 12 bejaardenwoningen. Deze waren verdeeld over drie rijtjes, die haaks op de Museumlaan waren gesitueerd, met daartussen een groene zone in de vorm van een grasveld. De woningen, die waren gebouwd in de jaren '60, konden worden gekarakteriseerd als typische ouderenwoningen, bestaande uit één bouwlaag met een kap. De woningen zijn een aantal jaren geleden gesloopt omdat ze aan vervanging toe waren: ze voldeden niet meer aan de eisen die heden ten dage gesteld worden aan ouderenwoningen. Sindsdien ligt ook dit terrein braak.

Het plangebied wordt ontsloten via de Fortresselaan en Museumlaan. Deze lanen sluiten aan op de Zomerdijk, welke op zijn beurt in oostelijke richting, via een rotonde, aansluit op de provincialeweg N334. Via de N334 kunnen in oostelijke richting Giethoorn, Steenwijk en Meppel worden bereikt. In westelijke richting sluit de N334 aan op de N331 welke richting Vollenhove, Emmeloord en Hasselt leidt. De Zomerdijk gaat in westelijke richting over in de Kerkstraat en daarmee het centrum van Zwartsluis.



Plangebied gezien vanaf de N334, met rechts de kerk (bron: Google Streetview)



Plangebied gezien vanaf de Museumlaan (bron: Google Streetview)

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied, waarin zowel woon- als werkfuncties voorkomen. Direct ten westen van het plangebied ligt het eerder genoemde Frion-complex met woningen en (werk)voorzieningen voor mensen met een beperking. Iets verderop in westelijke richting ligt het centrumgebied van Zwartsluis, met centrumfuncties als detailhandel en horeca. Ten oosten van het plangebied bevinden zich woningen, muziekvereniging Voorwaarts en de suikerwerkfabriek van Buisman. Eveneens bevindt zich daar het voormalige bedrijfsterrein van Marsman. Hier zal woningbouw worden gerealiseerd. De bedrijfsbebouwing is daartoe reeds afgebroken. Zuidelijk van het plangebied zijn de Gereformeerde vrijgemaakte kerk gesitueerd, twee rijtjes garageboxen (die worden verhuurd) en enkele woningen. Aan de overzijde van de provincialeweg N334, noordelijk van het plangebied, zijn maatschappelijke functies aanwezig in de vorm van een kulturhus en begraafplaats.



Plangebied gezien vanaf de N334, met links de bestaande vrijstaande woning op het perceel Museumlaan 21 (bron: Google Streetview)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;

7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder (de zogenaamde SER/ladder) is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Onderstaand is de ladder 'ingevuld' voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Relatie met het plangebied

Voor het voorliggende bestemmingsplan is alleen belang 13, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming, relevant. Het voorliggende bestemmingsplan is een resultante van een zorgvuldige afweging, waarbij alle betrokken belangen zijn afgewogen. Voorts wordt aan dit belang recht gedaan doordat het voorliggende bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd voordat het wordt vastgesteld en er de mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen tegen het plan. Bovendien is in het plan een ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging opgenomen. Een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming is daarmee geborgd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een onderdeel van belang 13 is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is onder meer bedoeld zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en ook daadwerkelijk te realiseren. Ontwikkelingen die niet voorzien in een (regionale) behoefte en die onnodig aanspraak maken op buitenstedelijk gebied passen hierin niet.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen

bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Stap 1

In het uitvoeringsprogramma van de 'Structuurvisie Zwartewaterland 2013 tevens woonvisie', is opgenomen dat woningbouw op het Besto-terrein nodig is voor de ontwikkeling van Zwartewaterland. In de visie is aangegeven dat wordt aangesloten op de visie 'Een dag op het Zwartewater'. In deze laatste visie is het Besto-terrein opgenomen als een zogenoemde transformatielocatie en hier kunnen circa 20 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De Structuurvisie Zwartewaterland 2013 tevens woonvisie' is afgestemd met de regio en op het regionaal beleid.

Stap 2

Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied van de kern Zwartsluis. In het verleden werd dit gebied gebruikt als bedrijfsterrein voor het bedrijf Besto en waren er 12 bejaardenwoningen in het gebied gesitueerd. Middels het voorliggende plan zal transformatie en herstructurering naar een woongebied plaatsvinden.

Stap 3

Dit laatste punt is voor het voorliggende plan niet van toepassing. Onder 2 is immers aan de orde gekomen dat er gebruik wordt gemaakt van bestaand stedelijk gebied door herstructurering en transformatie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur (EHS);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn de onderwerpen uit het Barro niet in het geding.

Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

Wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, Wet op de archeologische monumentenzorg, Wet geluidhinder, Besluit externe veiligheid, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In juli 2009 is de Omgevingsvisie Overijssel 'Visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel' gereed gekomen. Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 een actualisatie van de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de provinciale visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel geschetst. Het vizier is daarbij gericht op 2030. In de visie wordt

aangegeven wat de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn. De Omgevingsvisie heeft de status van Structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Het beleid voor de fysieke leefomgeving in de Omgevingsvisie staat primair in dienst van de sociaal economische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat ruimte wordt gemaakt voor ontwikkeling van werkgelegenheid en dat wordt ingezet op de totstandbrenging van hoogwaardige woonmilieus. Die dynamiek wil de provincie benutten als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit moet allereerst gedaan worden door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities, waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Ook wordt gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

Centrale ambitie

De centrale ambitie van de Omgevingsvisie is om in Overijssel een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Beleidsambities en provinciaal belang

Gezien de opgaven en kansen die er in Overijssel zijn vraagt 'een vitale samenleving in een mooi landschap' om een toekomstvast groei van welvaart en welzijn, waarbij een verantwoord beslag wordt gelegd op natuurlijke voorraden. Met deze hoofdambitie drukt de provincie uit dat Overijssel voorbereid wil zijn op de toekomst door te voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen (duurzaamheid). De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit).

Om 'een vitale samenleving in een mooi landschap' te realiseren heeft de provincie een aantal thema's onderscheiden die hiervoor van belang zijn en aandacht verdienen. In de onderstaande figuur heeft de provincie voor elk van deze thema's het provinciaal belang samengevat in een beleidsambitie en enkele bijbehorende doelstellingen.

Welzijn

1. Woonomgeving

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in woonvraag

- Voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in vraag
- Beschikbaarheid van hoogwaardige voorzieningen

4. (Binnen-)steden en landschap

Behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen-)stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied

- Versterken identiteit en onderlinge diversiteit van landschappen en dorpen
- Behoud en versterken cultureel erfgoed (monumenten, industrieel en agrarisch erfgoed)
- Versterken kernkwaliteiten (binnen-steden (monumenten, architectuur, water/groen, culturele voorzieningen, stationsgebieden))

7. Veiligheid en gezondheid

Veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen

- Zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid
- Zorgen voor een gezond leefmilieu
- Bieden van bescherming tegen wateroverlast

Welvaart

2. Economie en vestigingsklimaat

Een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en mkb

- Vitale werklocaties, die aansluiten bij de vraag van ondernemingen
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor schaalvergroting en verbreding in de landbouw
- Ontwikkelingsmogelijkheden en kwaliteitsverbetering toerisme en vrije tijdsbesteding

5. Bereikbaarheid

Een vlotte en veilige reis over weg, water, spoor en per fiets van en naar stedelijke netwerken en streekcentra binnen en buiten Overijssel

- Goede bereikbaarheid voor het autoverkeer van en naar stedelijke netwerken en streekcentra
- Vergroten van kwaliteit en aandeel openbaar vervoer
- Vergroten van kwaliteit en aandeel fietsverkeer
- Versterken van kwaliteit en aandeel goederenvervoer over water en spoor, faciliteren over de weg

8. Energie

Een betrouwbare en veilige energievoorziening met beperking van uitstoot broeikasgassen

- Bevorderen van duurzame energieopwekking (biomassa, wind, zon, bodem)
- Bevorderen van energiebesparing (in bebouwde omgeving)

Natuurlijke voorraden

3. Natuur

Behoud en versterking van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit)

- Vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden (EHS, waaronder robuuste verbindingzones, Natura 2000)
- Behoud en versterking van verspreide bos- en natuurwaarden

6. Watersysteem en klimaat

Watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig en veilig zijn

- Optimale watercondities (kwaliteit en kwantiteit) voor landbouw, wonen, natuur en landschap
- Betrouwbare drinkwatervoorziening (kwaliteit en kwantiteit)
- Voorbereid zijn op langetermijn-gevolgen van klimaatverandering (veiligheid en droogte)

9. Ondergrond

Balans behouden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond

- Beschermen van intrinsieke bodemeigenschappen en aardkundige en archeologische waarden
- Zorgvuldig gebruik van de ondergrond (energie, zoutwinning, opslag, zandwinning, KWO, hoofdtransportleidingen)

Centrale beleidsambities en onderwerpen van provinciaal belang (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit

Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn de rode draden van de Omgevingsvisie. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Ruimtelijke kwaliteit wil de provincie realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Hierbij spelen gebiedskenmerken een belangrijke rol.

Kwaliteitsambities

In de Omgevingsvisie zijn zeven kwaliteitsambities geformuleerd die de koers bepalen van de provinciale sturing op kwaliteit. Dit zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- Natuur als ruggengraat;
- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- Het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk;
- Een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

Ontwikkelingsvisie

In de Omgevingsvisie is een ontwikkelingsvisie opgenomen voor Overijssel. Het gaat hier om de ontwikkelingen die van provinciaal belang worden geacht. Met deze ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie geschapen om de beleidsambities en de kwaliteitsambities te realiseren. De ontwikkelingsperspectieven zijn ingedeeld in de Groene en de Stedelijke omgeving. In de Groene omgeving gaat het om behoud en versterking van landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur samen te laten gaan met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In de Stedelijke omgeving is de uitdaging de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

Het plangebied behoort tot de stedelijke omgeving. Met Stedelijke omgeving worden in de Omgevingsvisie de steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. Deze vormen de economische motor van de provincie en bieden de (stedelijke) voorzieningen die de landschappelijke en recreatieve vestigingsvoorwaarden completeren. In de Stedelijke omgeving is het de uitdaging de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Voor de stedelijke omgeving zijn de volgende drie ontwikkelingsperspectieven opgesteld:

1. Steden als motor

Gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenmilieus waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding.

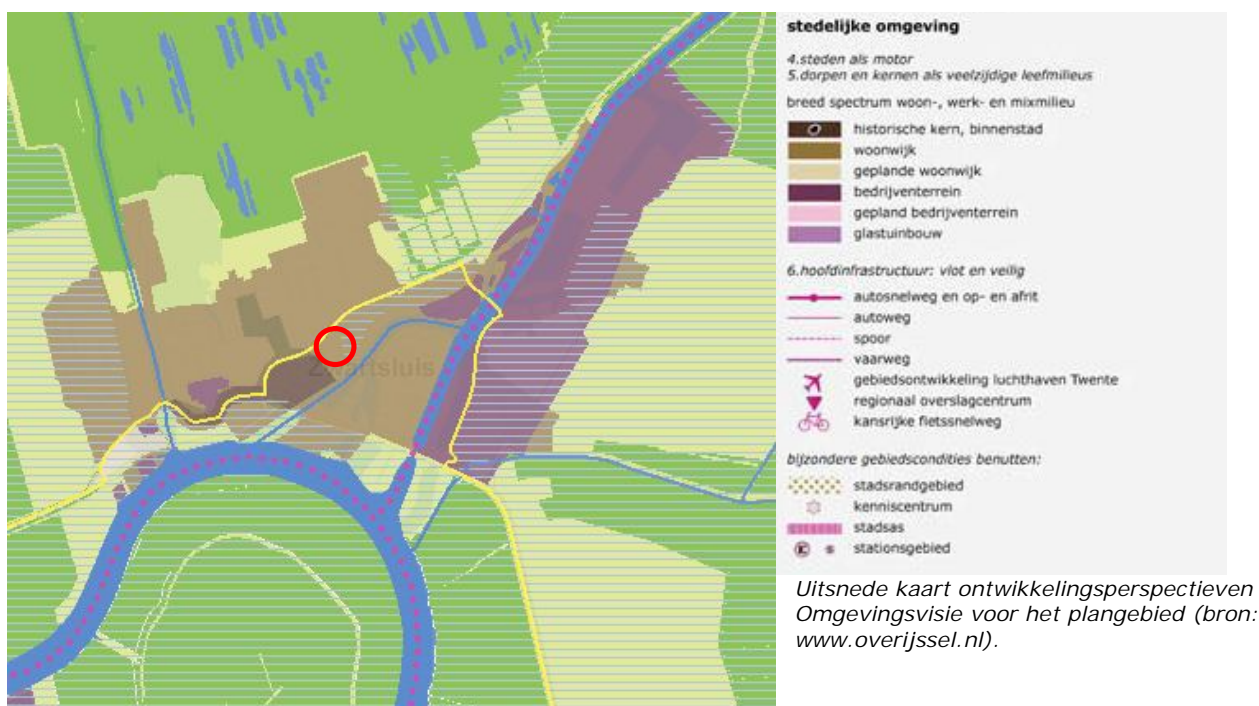
2. Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus

Veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding.

3. Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

Hoofdinfrastructuur van autosnelwegen, autowegen, spoorlijnen, fietssnelwegen en kanalen, inclusief knoop- en uitwisselingspunten, die de

ontwikkelingsdynamiek ondersteunt en de belangrijkste vervoersrelaties vlot en veilig bedient.



Het plangebied is op de kaart met de ontwikkelingsperspectieven aangeduid als woonwijk. Dit betekent dat er ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in herstructurering en transformatie van het plangebied naar een woongebied. Derhalve is het plan in lijn met de Omgevingsvisie.

Windstreek Kop van Overijssel

De groene en stedelijke ontwikkelingsperspectieven geven een totaalbeeld van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor Overijssel. Deze ontwikkelingsvisie voor Overijssel laat zich in meer detail vertellen door de verschillende windstreken te belichten. Het plangebied behoort tot de windstreek Kop van Overijssel (Noordwest-Overijssel). In dit gebied wordt voornamelijk ingezet op natuur en op het versterken van toeristische en recreatieve kwaliteiten. Dit vraagt goed ingepaste ontsluitingswegen naar toeristische en recreatieve centra. Op het grensvlak met Zuidwest-Overijssel ligt ook het Nationaal Landschap IJsseldelta. Binnen dit Nationaal Landschap staat 'behoud door ontwikkeling' centraal. Dit binnen het perspectief van de gebiedskenmerken. De rivierlandschappen van de IJssel en het Zwarte Water en de uitgestrekte laagveencomplexen bepalen het beeld van de Kop van Overijssel. Het open landschap van het laagveen wordt hier afgewisseld met meanderende lijnen en de intimiteit van het veen- en rietmoeras. De landschappen in dit gebied zijn karakteristiek. Bij ontwikkelingen staan herkenbaarheid en eigenheid voorop. Hierbij is onder meer het volgende van belang:

- In het laagveen- en rietmoeras van Wieden en Weerribben met de open rand langs de voormalige Zuiderzeedijk is de continuïteit van watersysteem en vaar netwerk belangrijk. Ook ziet de provincie hier

kansen om de zonering van dynamiek en luwte te ondersteunen middels uitbouw van het vaar- en padennetwerk. Landschappelijk hecht de provincie aan het groothouden van de landschappelijke eenheden en het bewaken van de afwisseling tussen open en gesloten, beheerd en ruig. Ook ziet men kansen voor de versterking van de kleinschalige centrumfunctie van Blokzijl, Vollenhove en Zwartsluis als parels en brandpunten van een recreatief complex met nog ongekende mogelijkheden;

- Aan het Zwarte Water staat de provincie samen met partners voor heldere keuzes waarmee zowel de ontwikkelingsdynamiek van Zwolle, Hasselt en Genemuiden ondersteund worden als het open landschap van de rivier en het omliggende gebied beschermd worden.

Woonomgeving

Voor het plangebied is binnen het ontwikkelingsperspectief voor de stedelijke omgeving, het aspect Woonomgeving van belang.

Bij het aspect Woonomgeving is de ambitie om een voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus die voorzien in de vraag te realiseren. De hoofdlijn van beleid van de provincie is dat ingezet moet worden op differentiatie in woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering.

De opgave voor de komende jaren ligt vooral in het inzetten van de beschikbare woningbouwcapaciteit voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Dit is ook een kwalitatieve opgave, gelet op de veranderende bevolkingssamenstelling. Hierbij moet de aandacht ook worden gericht op herstructurering van de bestaande woonmilieus. Dit is in het plangebied het geval, omdat wordt voorzien in vervanging van een aantal bejaardenwoningen.

Bij het realiseren van woningbouw moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Dit betekent dat de provincie de zogenoemde SER-ladder hanteert. Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. In het plangebied is sprake van herstructurering en transformatie en wordt bestaand stedelijk gebied opnieuw benut.

Vanwege de leefbaarheid van dorpen is het belangrijk dat gemeenten woningen voor de lokale woningbehoefte realiseren en een basisniveau aan voorzieningen behouden. Verder is binnen de woonomgeving de beschikbaarheid van hoogwaardige voorzieningen een ambitie. De provinciale hoofdlijn van beleid is dat ingezet wordt op het behouden en versterken van de leefbaarheid in steden en dorpen door te sturen op de concentratie van voorzieningen en het stimuleren van herstructurering. Hierbij is de kwaliteit van de openbare ruimte een belangrijk aandachtspunt.

Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening Overijssel 2009 is een provinciale ruimtelijke verordening op basis van de bovengenoemde Omgevingsvisie Overijssel. Deze

verordening is evenals de Omgevingsvisie op 3 juli 2013 geactualiseerd. In de verordening zijn bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen die uitvoering van de Omgevingsvisie moeten waarborgen. Deze hebben betrekking op provinciale belangen.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de natuur-lijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype "woonwijken 1955 -nu". De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur.

De ambitie is gericht op herstructurering van de woningvoorraad met behoud van het eigen karakter. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, betreft de herstructurering van een leeggekomen terrein, waar in het verleden een verpakkingsbedrijf en bejaardenwoningen gesitueerd waren. Het terrein grenst aan een gebied met bestaande bebouwing. In ontwerp voor de herstructurering is aandacht besteed aan de aansluiting op de bestaande bebouwing. Tevens is in het ontwerp rekening gehouden met de groenstructuur. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zwartsluis.

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

3.3 Gemeentelijk beleid

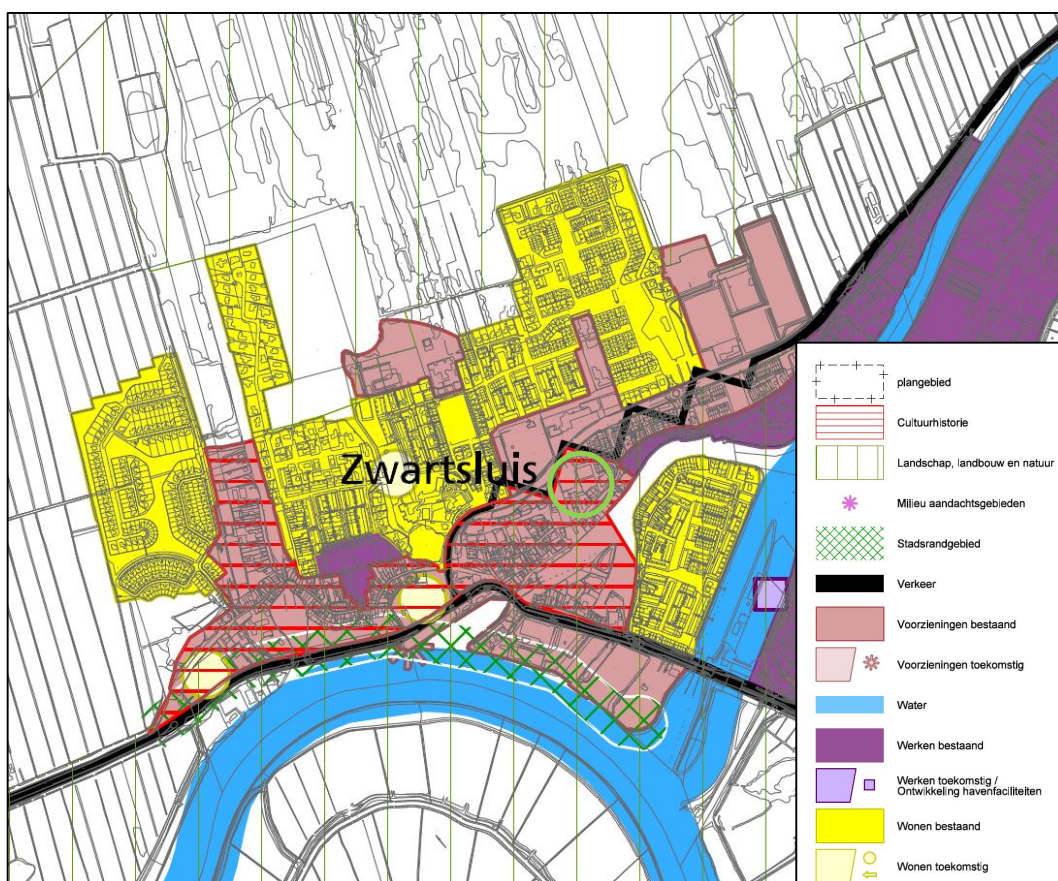
Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie, tevens woonvisie Zwartewaterland 2013' vastgesteld. De aanleiding hiervoor was dat de Structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland', die de raad die op 7 juli 2005 had vastgesteld, niet meer voldeed vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Met de nieuwe structuurvisie spreekt het gemeentebestuur zich uit over het beoogde beleid voor de komende jaren. De structuurvisie biedt 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.

Wonen

De economische crisis heeft de situatie op de woningmarkt veranderd. De markt is veranderd in een kopersmarkt en ontwikkelaars gaan voorzichtig te werk. Deze situatie op de woningmarkt betreft een voortschrijdende ontwikkeling ten opzichte van de Structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland', zodat de ambities ten aanzien van de planontwikkeling bestemd voor woningbouw opnieuw bezien moeten worden. In de structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland' zijn de ruimtelijke mogelijkheden en ambities voor nieuwe woongebieden uitgewerkt. Het plangebied is daarin aangeduid als zoeklocatie voor wonen. De nota 'Een dag op het Zwarte Water' (zie onder) schetst ontwikkelingsperspectieven voor watergeoriënteerde herontwikkelingslocaties. Ook in deze nota was het plangebied opgenomen als woningbouwlocatie.



Uitsnede Structuurvisiekaart met aanduiding plangebied

In de structuurvisie is aangegeven dat bijzondere aandacht nodig is voor de kernontwikkeling in Zwartsluis. Door de beperkte uitbreidingsmogelijkheden zal de woningbehoefte vooral via transformatie moeten worden opgevangen, omdat de herstructurering van de corporatievoorraad grotendeels is afgerond. Extra aandacht en inzet van (onorthodoxe) middelen is noodzakelijk, omdat woningbouw in transformatiegebieden kostbaar en moeizaam te plannen is.

Gelet op de zojuist genoemde nota 'Een dag op het Zwartewater' wordt er op de invulling van deze locaties ingezet. Het voorliggende plan komt hieraan tegemoet, omdat dit de invulling van een transformatiegebied betreft dat is opgenomen in de Nota 'Een dag op het Zwartewater'.

Uitvoeringsprogramma: nieuwbouw en herstructurering woningen

De komende jaren (2010-2014) kan de gemeente Zwartewaterland, op basis van woningbehoefteonderzoek 260 woningen bouwen.

Voor Zwartsluis zal afgewogen worden welke ontwikkelingen worden ingezet, deze ontwikkelingen richten zich op de ontwikkeling en vernieuwing van de dorpskern en de oevers. De oude kern een aantrekkelijk woonmilieu. Vrijkomende locaties in dit gebied krijgen voornamelijk nieuwe woon- en woonwerkk functies. Nieuwe woningbouw kan een drager zijn voor het vormen van een samenhangende buitenruimte en ruimtelijke structuur in Zwartsluis. Voor het overige wordt aangesloten bij de al eerder genoemde visie 'Een dag op het Zwartewater'. In Zwartsluis geldt voor woningbouw geen prioritering, maar bouwen, maar elke aanvraag wel beoordelen op behoefte en segment.

In het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie wordt woningbouw op het Besto-terrein genoemd, als project dat nodig is voor de ontwikkeling van Zwartewaterland. Aangegeven wordt dat Wetland Wonen hier toekomstbestendige woningen wil bouwen.

Strategische ontwikkelingsvisie "Een dag op het Zwarte Water"

In december 2006 is de strategische ontwikkelingsvisie "Een dag op het Zwarte Water" opgesteld. De strategische ontwikkelingsvisie is een zoektocht naar beelden, functies, landschap, een zoektocht naar een sociaal en cultureel kader voor toekomstige veranderingen. Het is een bron van inspiratie; een inspirerend middel om nieuwe ontwikkelingen, initiatieven en projecten tot stand te brengen. De visie gaat uit van de ontwikkeling van een aantal locaties in de kernen Hasselt, Genemuiden en Zwartsluis. De locaties zijn gelegen aan het Zwarte Water en het Meppelerdiep. Ze zijn beeldbepalend voor de directe omgeving en vragen om die reden dan ook om een gemeenschappelijke en samenhangende ruimtelijke visie.

In de visie is onder meer voor een aantal locaties in Zwartsluis gezocht naar een sociaal en cultureel kader voor toekomstige veranderingen. In Zwartsluis zijn wonen en werken lange tijd samengegaan. In de loop van de tijd is het werken een eigen leven gaan leiden in de woonomgeving. Het industriële erfgoed is daardoor nog steeds duidelijk zichtbaar aanwezig in Zwartsluis. De ontstaansgeschiedenis van Zwartsluis en de daardoor ontstane ruimtelijke structuur heeft geleid tot een bijzondere opgave wat betreft herstructurering. In de eerste plaats dient de samenhang van buurten onderling in relatie met de barrièrewerking van de provinciale wegen, verbeterd te worden. Daarnaast zouden er duidelijke keuzes moeten worden gemaakt wat betreft de ontwikkeling van de centrumzone. De potenties van de ligging aan twee watergangen, het Zwarte Water en het Meppelerdiep kunnen veel intensiever worden benut. Ook zouden de randen van de kern en het omliggende landschap in harmonie moeten zijn. De relatie tussen heden en verleden vraagt in Zwartsluis om verdieping. De strategische ontwikkelingsvisie is een middel om de benodigde samenhang tussen de diverse ontwikkelingslocaties

in Zwartsluis te bereiken, maar waarbij tegelijkertijd nieuwe plekken met een eigen karakter kunnen ontstaan.

Al deze aspecten samen leiden tot een integrale benadering van alle locaties die aan het Zwarte Water en het Meppelerdiep liggen. Om daadwerkelijk een parelketting te kunnen rijgen zouden de locaties in elkaar moeten overlopen, soms geaccentueerd door een bijzonder gebouw of gescheiden door een haven. Door de slingerende waterloop van het Zwarte Water te gebruiken als bindende kracht tussen de locaties wordt een continuïteit van ervaringen en belevenissen opgebouwd. Schaal, maat en ritme moeten worden afgestemd op de lokale korrelgrootte. Dit betekent dat men een fijnkorrelige woonbebouwing dan wel de korrel van het industrieel erfgoed aan het water aantreft.

In de visie wordt het Besto-terrein genoemd als ontwikkelingslocatie met de mogelijkheid om hier grondgebonden woningen te realiseren.

Woonbeleid

De gemeente heeft bestuurlijke prestatieafspraken met de provincie gemaakt over wonen. In de prestatieafspraken wonen 2010-2014 was een maximale toename van 181 woningen opgenomen. Medio 2012 zijn deze prestatieafspraken herzien.

Binnen de aangepaste prestatieafspraken is het aantal te bouwen woningen opgehoogd naar 260 woningen in de periode 2010 t/m 2014. Doorkijkend naar 2022 mag de Gemeente Zwartewaterland 580 woningen bouwen.

De provincie heeft dit aantal verhoogd omdat de prognose voor de huishoudensontwikkeling er positiever uitziet dan werd gedacht. Het eigen woningbehoefte onderzoek uitgevoerd door Companen had dit ook aangetoond. De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn meegenomen in de nieuwe afspraken over de woningaantallen.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek heeft de gemeente Zwartewaterland keuzes gemaakt t.a.v. woningbouwlocaties. Voor de kern Hasselt is de keuze gemaakt om alle woningbouw te realiseren in Hasselt om de Weede. Voor Genemuiden is er gekozen voor de uitleglocatie Tag West. Een dergelijke keuze is voor de kern Zwartsluis niet gemaakt.

Collegebesluit 15 november 2011

Op 15 november 2011 heeft het college besloten om voor Zwartsluis de markt te laten bepalen welk woningbouwproject eerst wordt ontwikkeld. Tussen het eerste moment dat de gemeente een positieve grondhouding inneemt over een woningbouwproject en de daadwerkelijke uitvoering zit echter soms een lange periode. Deze periode is voor een groot deel afhankelijk van de complexiteit en de verschillende belangen binnen een project.

Besto-terrein

De woningbouw op het Besto-terrein is een plan wat al jarenlang in de planning staat opgenomen. Op deze locatie worden door Wetland Wonen 20 grondgebonden woningen gerealiseerd.

Op het terrein hebben woningen gestaan. Tot een aantal jaren terug stonden hier 12 seniorenwoningen. Deze woningen waren aan vervanging toe en de

sloop van de woningen paste binnen de plannen die er bestonden voor het terrein.

De woningen die nu worden gerealiseerd worden dan ook niet gezien als een uitbreiding van de sociale woningvoorraad in Zwartsluis. Naast het gegeven dat op het terrein zelf woningen stonden uit de sociale sector, zijn er ook andere woningen die tot de sociale woningvoorraad behoorden gesloopt in Zwartsluis. In de wijk de Nieuwe Sluis zijn 26 galerijwoningen gesloopt. Deze woningen maken plaats voor 16 woningen in de koopsector.

Conclusie

Het plan op het Besto-terrein onderscheidt zich van andere plannen in Zwartsluis omdat hier sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Het gaat hierbij bovendien om vervangende nieuwbouw. Op het terrein hebben 12 seniorenwoningen gestaan, daarnaast worden er in de wijk de Nieuwe Sluis minder woningen gerealiseerd dan gesloopt. Derhalve is de realisatie van de woningbouw op het Besto-terrein wenselijk vanuit het woonbeleid.

Waterplan Zwartewaterland

Goed functioneren van de waterhuishouding is een voorwaarde voor een goede en veilige woon-, werk- en leefomgeving. Water is daarnaast een economisch belangrijk transportmiddel. Water biedt tevens kansen voor een recreatief medegebruik en een aantrekkelijke leefomgeving voor bewoners en toeristen. Een goede waterhuishouding heeft dan ook het uitgangspunt gevormd bij de totstandkoming van het Waterplan Zwartewaterland uit 2008.

De visie in het Waterplan is opgesteld vanuit de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterveiligheid en medegebruik van water. Hieronder worden vanuit deze thema's de belangrijkste punten aangestipt:

1. Waterkwantiteit

Om wateroverlast te voorkomen is de stedelijke wateropgave voor oppervlaktewater uitgewerkt. Verder zijn knelpunten geïnventariseerd in de zin van hogere grondwaterstanden en water-op-straat. Problemen doen zich vooral voor in lager gelegen gebieden in combinatie met hoge grond- en oppervlaktewaterpeilen. Binnen het kader van het gemeentelijk rioleringsplan wordt de wateropgave voor grondwater en de riolering nader in beeld gebracht. Bij nieuwe ontwikkelingen is water medeordenend. Hemelwater wordt vastgehouden en vervolgens oppervlakkig afgevoerd naar grond- en oppervlaktewater. Tevens wordt er rekening gehouden met klimaatveranderingen.

2. Waterkwaliteit

Een goede waterkwaliteit is de basis voor aantrekkelijk en functioneel water. In het kader van het verbeteren van de waterkwaliteit wordt ingestoken op inrichting van oevers en wordt het beheer afgestemd op de functies en geldende wetgeving. Hiermee wordt beoogd het natuurlijk zuiverend vermogen van watergangen te versterken waardoor de waterkwaliteit toeneemt. Daarnaast wordt ingestoken op het voorkomen van toekomstige verontreinigingen door toepassing van een brongerichte aanpak.

3. Waterveiligheid

Inundatie wordt voorkomen door veilige dijken, welke worden getoetst conform de normen die daar voor gelden. De consequenties van klimaatverandering en mogelijke peilopzet van het IJsselmeer worden zoveel mogelijk in regionaal verband opgepakt, zodat er een goede integrale afweging kan plaatsvinden.

4. Medegebruik van water

Water biedt meerwaarde voor inwoners, middenstand en bezoekers. De beleving van het water, beroepsvaart en recreatie worden gezien als medegebruik, gelet op de prioriteitstelling die gesteld is bij waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterveiligheid. Ook cultuurhistorische elementen worden beleefbaar gemaakt en watergebonden recreatieve mogelijkheden versterkt. Daarnaast worden de transportmogelijkheden van het Zwarte Water door bedrijven benut. Primair staan gemeente en waterschap voor een veilige en bewoonbare leefomgeving, waardoor allereerst de aandacht uitgaat naar droge voeten, goede waterkwaliteit en bescherming tegen hoog water achter veilige dijken.

Welstandsnota Zwartewaterland 'Slim bekeken'

Het welstandsbeleid van de gemeente Zwartewaterland maakt onderdeel uit van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit om zorg te dragen voor een goede afstemming tussen de verschillende beleidsinstrumenten. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota.

Op 28 november 2013 heeft de raad de 1 Welstandsnota gemeente Zwartewaterland 'Slim bekeken' vastgesteld. In de welstandsnota zijn voor de gehele gemeente Zwartewaterland welstandscriteria opgesteld. In de welstandsnota is de gemeente ingedeeld in deelgebieden. Per deelgebied is een welstandsniveau bepaald: hoog (gevoelige en/of bijzondere welstandsgebieden), regulier (normale en zorgvuldige beoordeling) en welstandsvrij (geen welstandstoets nodig). Tevens is per deelgebied de inhoudelijke richting van de welstandstoets bepaald: behouden (handhaven in de zin van behouden en herstellen), respecteren (handhaven in de zin van respecteren interpreteren) en veranderen (niet handhaven, maar wel gericht op verbetering). Als beoordelingscriteria voor de welstandstoets worden gebiedsgerichte criteria, objectgerichte criteria, monumenten criteria, reclamecriteria en sneltoets- of loketcriteria gehanteerd. Bouwwerken worden beoordeeld aan de hand van de volgende algemene beoordelingsaspecten: plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaal.

Het plangebied behoort tot het deelgebied Oude kern Zwartsluis. Hier geldt een hoog welstandsniveau. De inhoudelijke richting van de welstandstoets is gericht op het behouden en herstellen van de aanwezige en verloren gegane ruimtelijke en architectonische kwaliteiten. Voorts zal er naar worden gestreefd om storende elementen in dit deelgebied zoveel mogelijk tegen te gaan. Voor de van toepassing zijnde beoordelingscriteria en beoordelingsaspecten wordt verwezen naar de welstandsnota zelf.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

4.1 Beoogde inrichting

Ruimtelijke en functionele aspecten

Woningcorporatie Wetland Wonen heeft voor het plangebied een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van 20 grondgebonden woningen. De woningen zullen in twee fasen worden gebouwd: eerst 12 woningen en daarna nog eens 8 woningen. De woningen zullen door Wetland Wonen worden ingezet als huurwoningen.



Ruimtelijk-stedenbouwkundige te realiseren structuur (bron: Leijh, Kappelhoff, Seckel, van den Dobbelsteen architecten).

De verkaveling is opgezet volgens streekeigen receptuur. De verkaveling bestaat uit stroken welke aansluiten bij de richting welke ter plaatse bij de vroegste ontginningen is ingezet. Daarmee ontstaat als vanzelf een hechte verankering in de directe en bredere omgeving. Deze verkaveling levert ook evenwichtige kavels, die goed op de zon liggen op.

De hoofdstructuur van het nieuwe woongebied is opgehangen aan de Museumlaan en Fortresselaan. Tussen deze twee lanen zal een dwarsstraat worden aangelegd. Haaks daarop wordt een woonstraat gesitueerd. Deze structuur maakt het mogelijk om drie stroken met woningen te realiseren die parallel lopen aan de Museumlaan.

De profilering van straatjes en paden is passend voor dit deel van Zwartsluis. Daarbij zijn de profielen voldoende nauw om beslotenheid op te roepen maar garandeert de onderlinge afstand ook de privacy van bewoners en omwonenden. De afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde kavels levert een informeel sfeerbeeld op. De onbebouwde kavels kunnen worden gebruikt voor groene invullingen met daarin speelplekken, parkeren en wellicht zelfs moestuinen.

Woningtypen

In het plan zijn 3 typen sociale huurwoningen voorzien:

- 3 eengezinswoningen;
- 8 seniorenwoningen;
- 9 seniorenwoningen met een uitbouw voor slapen op de begane grond.

De woningen worden gebouwd als aan elkaar geschakelde woningen. Langs de Museumlaan is één rij geschakelde woningen voorzien, die georiënteerd zijn op deze laan. Deze rij wordt ten zuiden van de bestaande woning Museumlaan 21 gesitueerd. Aan de nieuwe woonstraat worden vier rijen geschakelde woningen gerealiseerd, georiënteerd op de nieuwe straat: drie rijen van drie woningen en één rij met vier woningen. Deze rijen worden onderbroken door een pad of groenzone met speelruimte. Het gevelbeeld van de rijen wordt 'gebroken' door de toepassing van de verschillende woningtypen. Deze hebben immers verschillende hoogten en één woningtype is bovendien voorzien van een uitbouw. Hiermee wordt een gedifferentieerd gevelbeeld gecreëerd.

De drie eengezinswoningen zullen worden gesitueerd aan de Museumlaan, in het uiterste zuidoosten van het plangebied. De eengezinswoningen zullen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Hiermee sluit de hoogte aan op de woningen aan de overzijde van de Museumlaan en op de woningen aan de noordzijde van de Zomerdijk direct ten zuiden van het plangebied. Deze woningen hebben immers ook twee bouwlagen met een kap. De kappen van de woningen worden echter haaks op de Museumlaan en nieuwe woonstraat gesitueerd, zodat de woningen anders dan de bestaande woningen langs de Museumlaan met een kopgevel op de straat zijn georiënteerd.

De seniorenwoningen worden verspreid over het plangebied gebouwd: 4 aan de Museumlaan en 13 aan de nieuwe woonstraat. Deze woningen zijn levensloopbestendig en bestaan allemaal uit één laag met een kap, waarbij 9 seniorenwoningen ook worden voorzien van een aanbouw op de begane grond

zodat ook slapen op de begane grond mogelijk is. Bij de seniorenwoningen zonder aanbouw is de bouw van een traplift mogelijk. De kap van de woningen zal evenals bij de eengezinswoningen haaks op de straat worden geplaatst.

De kavels van de woningen variëren van circa 108 tot 174 m². Elke woning beschikt over een kleine ruimte aan de straat en een achtertuin. In de achtertuin is bij elke woning voorzien in een berging. De achtertuinen kunnen niet alleen via de woningen worden bereikt, maar ook met een achterpad dat langs de achtertuinen zal worden aangelegd.

Architectuur

De architectuur van de huizen is opgezet met een knipoog naar streekeigen elementen. De gevelopzet is harmonieus en traditioneel: een gemetseld vlak met sparingen voor de vensteropeningen. De gevels zullen worden uitgevoerd in ruw gestructureerd metselwerk in aardtinten zoals deze ook in het centrum van Zwartsluis en langs de Zomerdijk voorkomen. De vensters zijn overwegend van 'staand' formaat.



Impressie architectuur woningbouw plangebied (bron: Leijh, Kappelhoff, Seckel, van den Dobbelssteen architecten).

Alle woningen worden gedekt met een zadeldak met keramische pannen dat deels in 'blauwe' en deels in 'rode' kleurstelling wordt uitgevoerd. Heel karakteristiek zijn voorts de houten luiken welke bij een aantal kozijnen zijn voorzien. Ook heel typerend zijn de witte windveren en waterborden welke op de dakranden worden aangebracht. De kleurstelling van het schilderwerk is eveneens traditioneel: gebroken wit, zwart, oudoranje en donkergroen. Schuurtjes en bijgebouwen worden bij voorkeur in houten of houtachtige delen uitgevoerd. Erfscheidingen in de vorm van hagen of donkere houten

schuttingen van voldoende hoogte (>1800mm) met horizontale delen of een combinatie van dergelijke schuttingen en hagen.



Impressie architectuur woningbouw plangebied (bron: Leijh, Kappelhoff, Seckel, van den Dobbelsteen architecten).

Groenstructuur

De groenstructuur van het nieuwe woongebied wordt grotendeels bepaald door de stevige laanbeplanting langs Het Singel, die onderdeel is van een doorlopende groenstructuur richting het centrum van Zwartsluis. De sloot evenwijdig aan Het Singel blijft gehandhaafd. Tussen Het Singel en de nieuwe woningen zal een groene zone worden ingericht, waardoor de groenstructuur langs Het Singel verder wordt versterkt. Tussen de Fortresselaan en de nieuwe woningen is eveneens een groene zone, met enige beplanting voorzien. Voorts zal centraal in het nieuwe woongebied nieuw groen worden aangelegd met een speelvoorziening. Tot slot is langs de achterzijde van de woningen langs de Zomerdijk plaats voor een klein groengebied.

Ook bij de invulling van het openbaar gebied is aansluiting gezocht met de historische context. Opgaande beplanting komt met name in de noord-zuid gerichte straten, waardoor deze oude ontginningsrichting wordt geaccentueerd. De beplanting is gebiedsspecifiek, er is voornamelijk gekozen voor elzen en (knot)wilgen met kruiden/wilde bloemenmengsel als onderlaag. Om het gebied een kleinschalige, groene sfeer te geven worden veel parkeerplaatsen bestraat met zogenaamde grasstenen.

Verkeer en parkeren

De nieuw te realiseren woningen worden via de Museumlaan en de nieuw aan te leggen dwarsstraat tussen Fortresselaan en Museumlaan op de Zomerdijk

ontsloten. De bestaande infrastructuur van de Zomerdijk zal dan ook de hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied gaan vormen. Hoewel de provincialeweg Het Singel op structuurniveau meer bepalend is, is een directe aansluiting op de provinciale weg vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst.

De genoemde dwarsstraat tussen Fortresselaan en Museumlaan loopt dood ter hoogte van de kerk. Voetgangers kunnen via de stoep overigens wel de Fortresselaan bereiken.

In het plan is een achterontsluiting ten behoeve van de garageboxen tussen de kerk en Zomerdijk 15 mogelijk gemaakt. De garageboxen ontsluiten dan op de nieuwe dwarsstraat tussen de Fortresselaan en de Museumlaan.

De ontsluiting van het nieuwe woongebied levert geen verkeerskundige problemen op. De woningen genereren per etmaal op basis van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (uitgaande van sociale huurwoningen in weinig stedelijk gebied in de schil rondom het centrum) maximaal circa 120 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiermee wordt de capaciteit van de Zomerdijk niet overschreden.

Voor de te bouwen woningen zal voorzien moeten worden in voldoende parkeergelegenheid. Op grond van de genoemde CROW publicatie zijn er per woning (uitgaande van dezelfde uitgangspunten als hierboven genoemd) 1,8 parkeerplaatsen nodig. Dit betekent dat voor 20 woningen 36 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Deze zullen in de openbare ruimte verspreid over een aantal plekken worden aangelegd. Langs de nieuwe dwarsstraat tussen de Fortresselaan en de Museumlaan komen 19 plaatsen, aan de nieuwe woonstraat 9 plaatsen, in parkeerhavens aan de westzijde van de Museumlaan 5 plaatsen en langs de Fortresselaan 14 plaatsen. Voorts wordt de bestaande parkeergelegenheid ten noorden van Museumlaan 21 heringericht. Hier komen dan 9 plaatsen. In totaal herbergt het plangebied, exclusief de 9 plaatsen ten noorden van Museumlaan 21, 47 parkeerplaatsen. Dat is dus ruimschoots voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte ten behoeve van het plan. Het overschot aan parkeerplekken kan onder meer worden gebruikt ten behoeve van de kerk en het Friongebouw.

4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

Het mogelijk maken van woningbouw in het plangebied is vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

De nieuwe woonpercelen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. In deze bestemming is wonen mogelijk. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de woningen dienen te worden gebouwd. Per bouwvlak is het maximum aantal woningen (aantal wooneenheden) aangegeven. Buiten de bouwvlakken zijn (achter de voorgevel) aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogelijk.

De verkeersstructuur heeft de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemming is de aanleg van wegen, paden en parkeervoorzieningen mogelijk.

Aan de groene zones in het plangebied is de bestemming 'Groen' toegekend. Hierdoor kunnen hier groenvoorzieningen, beplanting e.d. worden aangebracht. Daar waar ook parkeerplaatsen zijn toegestaan is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.

5. MILIEUASPECTEN – RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die van belang (kunnen) zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.1 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezondeerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen en het plangebied is gelegen buiten de geluidzone van het gezondeerde industrieterrein Zomerdijk-Meppelerdiep.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 5.1 Breedte van geluidzones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige

bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluidbeleid gemeente Zwartewaterland

Met het document "Interim geluidbeleid ontheffingscriteria Wet geluidhinder 2007, versie januari 2008", heeft de gemeente Zwartewaterland vastgesteld welk beleid de gemeente in het kader van het onderdeel hogere grenswaarde wegverkeerslawaai en industrielawaai wenst aan te houden. Het betreft vooralsnog een interim beleid.

De taakstelling als omschreven in het geluidbeleid is om geen, dan wel bij uitzondering, ontheffing te verlenen van een hogere grenswaarde dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De hoogst toelaatbare gevelbelasting is voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied 63 dB. De voorkeurswaarde en hoogst toelaatbare gevelbelasting zijn in lijn met de bepalingen uit de Wgh.

In het geluidbeleid wordt ook gemotiveerd dat in een bepaalde ontheffingssituatie uitgegaan kan worden van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde.

In het beleid is opgenomen dat binnen de grenzen van de gemeente Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. De gemeenteraad draagt de zorg voor de realisatie van een acceptabel binnenniveau. In de gemeente Zwartewaterland is deze zorg gemandateerd aan Burgemeester en Wethouders.

Geluid in relatie tot het plangebied

Woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied, binnen de zone (200 meter) van de weg Het Singel, de provinciale weg N334. Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze weg is daarom noodzakelijk.

De Zomerdijk, Fortresselaan en Museumlaan betreffen 30 km/uur wegen en hebben daarom geen geluidzone. Ook de nieuw aan te leggen straten waarin het plan voorziet zullen worden ingericht als 30 km/uur zones. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van deze wegen is daarom niet nodig.

Akoestisch bureau Tideman heeft akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelastingen als gevolg van Het Singel op de nieuwe woningen. De rapportage met de resultaten is als bijlage opgenomen¹.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van Het Singel ter plaatse van een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De hoogst berekende waarde op de grens van de bestemming wonen bedraagt 56 dB en op de gevels van woningen 55 dB.

Verlaging van de geluidbelasting van de gevel blijkt in dit geval niet mogelijk:

¹ Akoestisch bureau Tideman, 'Akoestisch rapport – Geluidbelasting wegverkeer bouwplan 20 woningen Besto terrein', 29 juli 2014.

- Gezien de functie van weg is het niet mogelijk en niet wenselijk om door het treffen van verkeersremmende maatregelen de verkeersintensiteit en daarmee de geluidbelasting te verlagen.
- Maatregelen in het overdrachtsgebied (geluidswallen of -schermen) zijn uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Als mogelijkheid blijft over het vaststellen van hogere grenswaarden.

Om goedkeuring voor een hoger geluidsniveau te verkrijgen dient te worden voldaan aan bepaalde criteria. Het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau te verlagen, op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuit en de nieuw te bouwen woning(en):

1. in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen;
2. door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afscherpende functie gaan vervullen voor andere woningen, of voor andere gebouwen of geluidgevoelige objecten;
3. ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond of bedrijfsgebondenheid;
4. open plaatsen tussen aanwezige bebouwing opvullen;
5. ter plaatse worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.

Voor de te realiseren woningen is criterium 1 en 5 van toepassing. Verder kan ontheffing slechts worden verleend indien de geluidbelasting niet meer bedraagt dan 63 dB, hetgeen hier het geval is. Voor het plan is daarom parallel aan de bestemmingsplanprocedure een procedure voor het verlenen van hogere grenswaarden doorlopen.

Als nadere eis voor het verlenen van een hogere grenswaarde wordt gesteld dat maatregelen dienen te worden getroffen om zeker te stellen dat de geluidwering van de gevels voldoende zal zijn: het binnenniveau mag maximaal 33 dB bedragen. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor bouwen zal daarom een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd waarin de vereiste maatregelen worden onderzocht om aan de vereiste geluidwering te voldoen. Het Bouwbesluit waarborgt dit. De bouwplannen zullen worden afgestemd op de vereiste geluidwerende maatregelen.

Conclusie

Bij een aantal te bouwen woningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden en daarvoor is een hogere grenswaarde door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

5.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

In de 'Wet luchtkwaliteit' is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van

rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

De ontwikkelingen in het plangebied dragen 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. In het plangebied worden 20 woningen gebouwd en er is minimaal 1 ontsluitingsweg aanwezig. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Woningen betreffen voorts geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Daardoor is dit Besluit niet van toepassing.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het bestemmingsplan.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1

op het miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.

- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet "op de kaart" worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter voor het groepsrisico geldt wel een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag dient binnen het invloedsgebied een afweging te maken tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs) bepalend. Deze circulaire is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water is het zogenoemde Basisnet vastgesteld. Daarbij is een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het rijk het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden over de consequenties van dit vervoer. Om het Basisnet wettelijk te verankeren is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) opgesteld en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangepast. Het Btev treedt naar verwachting in juli 2014 in werking. De cRnvgs zal hiermee dan komen te vervallen.

Volgens het Btev moeten ruimtelijke plannen getoetst worden aan de veiligheidszone. De veiligheidszone komt overeen met de zone langs de transportas, waarbinnen de waarde van het PR vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen maximaal 10^{-6} /jaar bedraagt. Deze afstand zal worden opgenomen in de nieuwe Wvgs. In het Btev wordt ook aangegeven of en hoe de verantwoording van het GR moet plaatsvinden. Uitgangspunt is dat binnen 200 meter langs de weg een verantwoording van GR moet plaatsvinden. Verder worden Plasbrandaandachtsgebieden (PAG) opgenomen in het Btev: een zone van 30 meter langs de weg waar bij een ongeval met een

tankwagens met brandbare vloeistoffen een plasbrand kan ontstaan, door uitstromende vloeistoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een PAG moet de gemeente verantwoorden waarom op deze locatie wordt gebouwd.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

De hoogte van het GR kan worden berekend in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor, buisleidingen), de hoogte van het GR te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe Veiligheidsbeleid Gemeente Zwartewaterland

De gemeente Zwartewaterland wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid. Om die verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente in november 2013 nieuw externe veiligheidsbeleid geformuleerd.

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Zwartewaterland aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. Dit betekent dat onder meer invulling wordt gegeven aan de wettelijke verplichting om het groepsrisico (GR) en plaatsgebonden risico (PR) te overwegen.

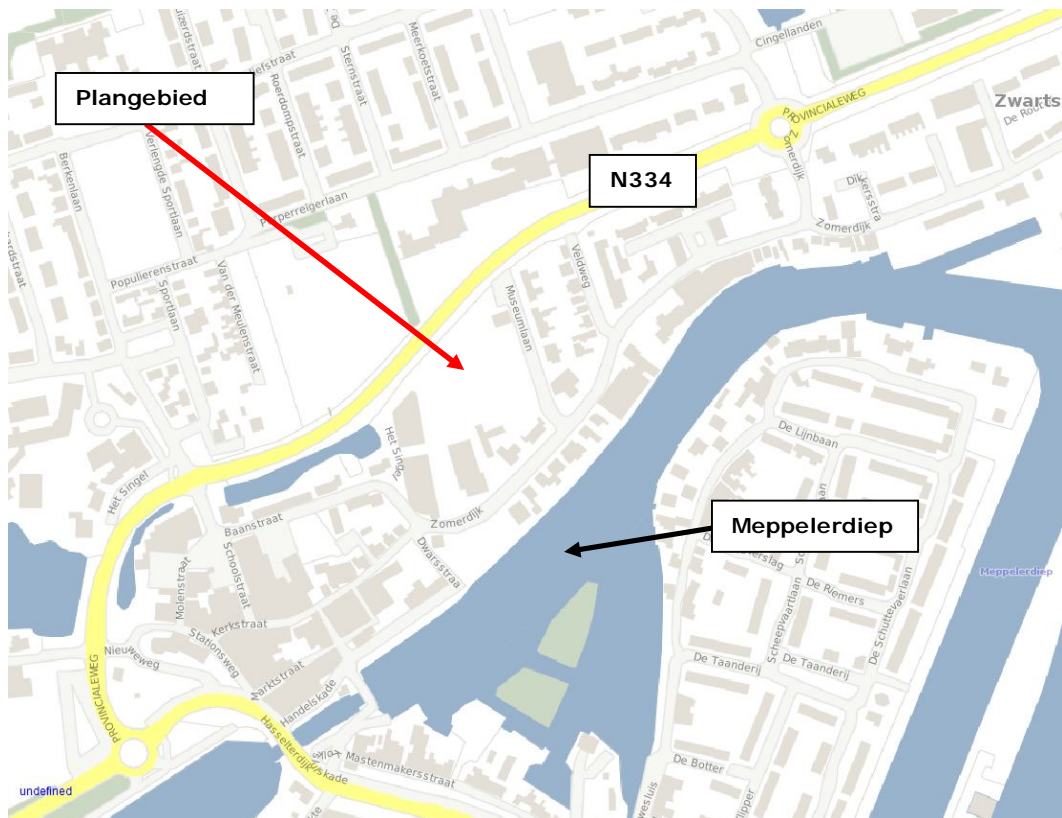
De gemeente Zwartewaterland streeft naar een verantwoord evenwicht tussen de risico's en de behoefte aan activiteiten die de risico's veroorzaken. Dit streven is gebaseerd op de overtuiging dat de veiligheidsrisico's een onderdeel zijn van het maatschappelijke verkeer. De gemeente kan daarbij niet op alle gevaarlijke activiteiten direct invloed uitoefenen. Deze verantwoordelijkheid ligt ook bij de gebruiker of eigenaar en bij de provinciale- en rijksoverheid. Dit laat onverlet dat de gemeente wel een verantwoordelijkheid heeft om veiligheidsrisico's te minimaliseren en beheersbaar te maken door grenzen te stellen en deze te handhaven. Op het gebied van externe veiligheid wil de gemeente Zwartewaterland dit bereiken door het hanteren van beleidsregels.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Overijssel en het Externe Veiligheidsbeleid van de gemeente Zwartewaterland is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

In en direct nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Transport van gevaarlijke stoffen:

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor aanwezig. Wel is er nabij het plangebied een transportroute voor gevaarlijke stoffen over het water en de weg aanwezig.

Transportroute over water

Transport van gevaarlijke stoffen over het water vindt plaats over het Meppelerdiep. Het Meppelerdiep is in het Basisnet Water aangeduid als groene vaarweg. Dit houdt in dat het minder belangrijke vaarweg is, die geen plaatsgebonden risicocontour heeft, ook niet op het water. Vanwege het beperkte transport van gevaarlijke stoffen is langs groene vaarwegen geen groepsrisicoverantwoordelijkheid nodig. Deze vaarwegen kennen ook geen Plasbrandaandachtsgebied.

Transport over de weg

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg gebeurt over de N334, Het Singel. Om inzicht te krijgen in de externe veiligheidsrisico's van deze weg heeft Aviv² risicoberekeningen uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in de bijlage. Hieruit blijkt het volgende.

De berekeningen hebben niet geleid tot een plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de te realiseren woningen.

² Aviv, 'Externe veiligheid Woningen Bestoterrein Zwartsluis', 7 maart 2014

Het groepsrisico is berekend voor de bestaande situatie (zonder realisatie woningen) en de toekomstige situatie (met realisatie woningen). Hieruit blijkt dat de factor van het groepsrisico t.o.v. de oriënterende waarde op het deel van het traject (1 km) met het hoogste groepsrisico stijgt van 0,055 bij een aantal slachtoffers van 343 naar 0,060 bij een aantal slachtoffers van 362. Het groepsrisico is dus ruim kleiner dan de oriënterende waarde. Wel is er sprake van een geringe toename van het groepsrisico door de realisatie van de woningen, maar het risico blijft minimaal 16 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Bovendien wordt in dit rapport uitgegaan van 22 woningen in plaats van 20 en van het transport van LPG (GF3) van en naar tankstation Mien de Rijk. Dit tankstation is circa 300 meter oostelijk van het plangebied gelegen. Doorgaans komen de transporten vanuit oostelijke richting aan- en afrijden. De tankwagens komen dus niet langs het plangebied. Dat betekent dat deze transporten in principe geen invloed hebben op de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Het berekende groepsrisico zal in werkelijkheid dus nog lager liggen. De resultaten van het rapport kunnen dan ook worden gezien als een worst-case scenario.

De toename van het groepsrisico dient te worden verantwoord. Deze verantwoording is opgenomen in de rapportage 'Verantwoording groepsrisico – Woningen Bestoterrein te Zwartsluis³', welke in de bijlage is opgenomen. Bij de verantwoording heeft de regionale brandweer adviesrecht. Dit advies, in dit geval van de brandweer IJsselland, is verwerkt in de verantwoording. Voor de inhoud van de verantwoording wordt verwezen naar de bijlage.

Buisleidingen:

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect externe veiligheid voor het bestemmingsplan.

5.4 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

³ Aviv, 'Verantwoording groepsrisico – Woningen Bestoterrein te Zwartsluis', 18 juli 2014

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Van der Poel Milieuadvies⁴ heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Uit historisch onderzoek blijkt dat er diverse onderzoeken en saneringen in het plangebied hebben plaatsgevonden. Deze hebben de status voldoende onderzocht/voldoende gesaneerd. Daarnaast is ook in het kader van het riooltracé Zomerdijk bodemonderzoek uitgevoerd. Eén boring ligt nabij het plangebied.

Voor zover bekend zijn er verder op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden blijkt het volgende:

- De bodem van het plangebied is tot 2,6 m –mv afwisselend opgebouwd uit matig fijn, zwak roesthoudend zand met resten van planten, zwak zandige klei en veen. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is zwak tot matig humeus en is bij verschillende boringen zwak grindig. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,2 m-mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens sporen van puin, baksteen en kolengruis geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In de bovengrond (0-0,5 m-mv) is een PAK-, kwik-, en minerale olie gehalte gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. In de ondergrond (0,5-1,5 m-mv) overschrijdt het kwik- en PAK-gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In het grondwater is een concentratie aan barium gemeten boven de desbetreffende streefwaarde, waarbij de index boven de 0,5 ligt (tussenwaarde overschrijding). Zink en Molybdeen zijn gemeten in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en EGV kunnen als normaal worden beschouwd.

In geheel Nederland worden vaker matig tot sterk verhoogde concentraties aan barium in het grondwater aangetroffen. Omdat op de locatie geen sprake is van een aantoonbare antropogene bron, kan gesteld worden dat sprake is van een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie. De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied.

⁴ Van der Poel Milieuadvies B.V., 'Verkennend bodemonderzoek Fortressenlaan – Museumlaan Zwartsluis', april 2014

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect bodem voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.5 Water

Algemeen

De gemeente Zwartewaterland is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeeld of de waterbelangen voldoende gewaarborgd zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Het waterschap Reest en Wieden is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. De wijze van verwerking van het hemelwater door de gemeente moet wel passen binnen het beleid van het Waterschap Reest en Wieden.

Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Water in relatie tot het plangebied

Bestaande waterhuishouding

Oppervlaktewater

Zwartsluis ligt aan het Meppelerdiep. Het plangebied ligt in het stroomgebied van het Meppelerdiep. Dit peilgebied heeft een maximumpeil van 0,2 m –NAP en minimumpeil van 0,4 m –NAP. Het plangebied ligt echter niet in het peilvak Meppelerdiep zelf, maar in de boezem-bemaling Stroink (volgens de peilvakkenkaart 2014 van het waterschap). Hierbij behoort een boezempeil dat varieert tussen 0,73 en 0,83 m –NAP onder normale omstandigheden. Binnen het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een bestaande watergang langs Het Singel (niet van het waterschap).

De hoogte van het maaiveld in het plangebied ligt gemiddeld op ongeveer 0,00 – 1,00 m +NAP.

Grondwater

Het grondwaterpeil in Zwartsluis is relatief hoog. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in het plangebied ligt tussen de 40 en 80 cm –mv (GtIVu). Dit komt mede omdat het plangebied in een soort komvormige laagte ligt.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, intrekgebied of boringsvrije zone voor drinkwaterwinning.

Waterkeringen

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied vormt de Zomerdijk een regionale waterkering (hoogte ongeveer NAP+1,0 m), die tevens de scheiding is van het boezempeil Noordwest Overijssel (max. NAP-0,73 m) en het peil van het Meppelerdiep (max. NAP-0,20 m). Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van de waterkering.

Riolering

In de directe omgeving van het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig dat wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater uit de gebouwen. Hemelwater is zoveel mogelijk van dit stelsel afgekoppeld. Dit hemelwater wordt apart ingezameld en direct afgevoerd naar het oppervlaktewater. Op het riool is nog een klein deel van de hemelwater afvoer aangesloten. In de Veldweg is het riool helemaal gescheiden. In het centrum van Zwartsluis is nog een volledig gemengd rioolstelsel aanwezig. Ook hier wordt in de komende jaren zoveel mogelijk hemelwater afgekoppeld.

Bodemopbouw

Vanwege de diversiteit van de bodem kan geen eenduidige omschrijving van de bodemopbouw worden gegeven. Op de bodemkaart die het waterschap hanteert komen veenlagen, zandlagen en 'overige' niet nader gedefinieerde bodemtypen voor. Dit beeld wordt bevestigd door het bodemonderzoek (zie paragraaf 5.4) waaruit blijkt dat de bodem in het plangebied tot 2,6 m-mv bestaat uit matig fijn zand, zwak zandige klei en veen.

Bebouwing en verharding

In het plangebied was in het verleden bedrijfsbebouwing van het bedrijf Besto aanwezig, evenals 12 bejaardenwoningen. De bebouwing van Besto bestond uit twee gebouwen met een oppervlakte van 600 m² en 450 m². De bejaardenwoningen hadden een gezamenlijke oppervlakte van circa 725 m². Bij de woningen was ook verharding aanwezig voor terrassen en ontsluiting. Deze had een gezamenlijke oppervlakte van circa 750 m². In totaal was er in het plangebied circa 2.525 m² verharding aanwezig. Omdat deze bebouwing en verharding reeds verwijderd is, infiltreert het hemelwater dat in het gebied neerkomt thans rechtstreeks in de bodem. Hierbij doen zich geen problemen voor, mede omdat er de afgelopen tijd veel geïnvesteerd is in het omliggende gebied voor de afvoer van het water.

Beleidskader

In het waterbeheer zijn drie grote beleidsthema's waar het waterschap zich mee bezighoudt. Hieronder worden deze kort beschreven en wordt geconcludeerd dat er met het plangebied geen raakvlakken bestaan.

- o Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld. Het plangebied ligt niet in de zone van hydrologische beïnvloeding. De zone is bedoeld als signaal voor mogelijke knelpunten in het uitvoeren van het dagelijkse waterbeheer. Ruimtelijke ontwikkelingen die binnen deze zones liggen mogen geen grote peilverschillen teweeg brengen.
- o Om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken, kennen we WB21. Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert. Het plangebied ligt niet in een van de lagere delen van het beheergebied van Reest en Wieden.
- o Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. Voor de Natura 2000-gebieden is geen uitstel mogelijk. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten rekening houden met de externe werking van Natura 2000-gebieden. Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan moet daarom 'waterneutraal' worden ontwikkeld. Voor de realisatie van het plan wordt geen oppervlaktewater gedempt. Door de realisatie van de woningbouw in het plangebied zal de oppervlakte aan verharding wel toenemen. Het plan voorziet in circa 1.945 m² verharding ten behoeve van wegen, straten en paden. Hierbij is er rekening mee gehouden dat een groot deel van de parkeerplaatsen als halfverharding (met grasstenen) wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt circa 1.545 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd. Voor de 7 kleinste kavels wordt er vanuit gegaan dat er op de kavel ten behoeve van erf-/tuininrichting gemiddeld 15 m² klinkerverharding wordt aangelegd, in totaal betreft dit (7*15) 105 m² verharding. Voor de 13 grotere kavels geldt hiervoor als uitgangspunt 20 m² klinkerverharding per kavel, wat neerkomt op in totaal (13*20) 260 m² verharding. In totaal bedraagt de oppervlakte aan nieuwe verharding daarmee circa 3.855 m². In het gebied was in het verleden circa 2.525 m² verharding aanwezig. De verhardingstoename bedraagt daardoor circa 1.330 m². Volgens de regels van het waterschap Reest en Wieden hoeft er geen watercompensatie te worden gerealiseerd als de verhardingstoename minder dan 1.500 m² bedraagt. Dit betekent dat watercompensatie voor het plan niet nodig is. Desalniettemin zal er wel voorzien worden in waterberging bij het plangebied. Hiertoe zal de bestaande watergang langs Het Singel, direct ten noorden van het plangebied enigszins worden verbreed. Dit is

wenselijk om te komen tot een goede afvoer van het hemelwater. In het omliggende gebied is voor de afvoer van het water de laatste jaren ook al veel geïnvesteerd, door bijvoorbeeld rioolrenovaties, extra waterberging in de Veldweg en het vergroten en renoveren van duikers.

Hemelwaterafvoer

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat neerkomt op de daken van de nieuwbouw en de nieuwe verhardingen ten behoeve van wegen, paden en parkeerplaatsen, zal gescheiden worden afgevoerd. Dit zal dus niet worden aangekoppeld op het vuilwaterriool. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater van de watergang langs Het Singel. Zoals gezegd zal de bergingscapaciteit van deze watergang worden vergroot, zodat deze voldoende is voor de waterafvoer vanuit het plangebied. Bij het (peil)beheer van deze watergang (door de gemeente) zal rekening worden gehouden met deze functie van de watergang. Het water dat afkomstig is van de wegen, paden en parkeerplaatsen, zal zoveel mogelijk gezuiverd worden voordat dit zich bij het oppervlaktewater voegt. Dit kan bijvoorbeeld door zuiverende passages/voorzieningen in de groenzones in het plangebied.

Riolering

Uitgangspunt is een vuilwaterstelsel voor de afvoer van het afvalwater, waarbij het streven is om te voorkomen dat schoon hemelwater afvalwater wordt. Zoals genoemd zal daartoe het hemelwater gescheiden worden afgevoerd. De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel dat in de omgeving van het plangebied aanwezig is. Het vuile huishoudelijk afvalwater vanuit de woningen zal via dit systeem worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Veiligheid en wateroverlast

Om het overstromingsrisico (als gevolg van inundatie van het maaiveld vanuit het oppervlaktewater) van de woningen op een aanvaardbaar niveau te brengen, zal de nieuwbouw worden aangelegd op een bouwpeil van circa 0,5 m +NAP. Bovendien wordt hierdoor wateroverlast voorkomen. Wateroverlast zal in het plangebied tevens worden voorkomen door de bergingscapaciteit van de watergang langs Het Singel te vergroten.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, is het belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daarvoor is het gewenst om bij het bouwen rekening te houden met de materiaalkeuze. Het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarnaast dient bij het toekomstig beheer van het gebied het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Grondwaterkwantiteit

Als gevolg van het woningbouwplan zal het huidige grondwaterregime niet veranderen. De grondwaterstand (peil) wordt dus niet gewijzigd en blijft gehandhaafd. Er ontstaan daardoor geen nadelige effecten als verdroging of vernatting in het gebied.

Watertoets

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap Reest en Wieden. De reactie is verwerkt in de onderhavige waterparagraaf.

5.6 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermd- en Staatsnatuurmonumenten verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

1. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
2. Beschermd Natuurmonumenten;
3. Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daarbuiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Ecologische Hoofdstructuur

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang in het kader van de gebiedsbescherming. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Natuurbeschermingswet

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Rondom de kern Zwartsluis, en daarmee in de omgeving van het plangebied, zijn geen Beschermd natuurmonumenten aanwezig, maar wel drie Natura 2000-gebieden. Dit betreft de gebieden De Wieden (circa 450 meter afstand tot plangebied), Uiterwaarden Zwarte Water en Overijsselse Vecht (circa 400 meter afstand tot plangebied) en Olde Maten en Veerslootlanden (circa 1,5 kilometer afstand tot plangebied).

Zoon Ecologie⁵ heeft een quickscan natuur voor het bestemmingsplan uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in de bijlage. Hieruit blijkt dat het

⁵ Zoon Ecologie, 'Quickscan natuur Besto terrein Zwartsluis', 3 april 2014

plangebied niet van belang is als verbinding tussen de drie Natura 2000-gebieden. Het ligt geheel ingesloten tussen dorpsbebouwing en heeft geen kenmerken van moerassen, wateren en laagveengebieden; de kenmerken van de genoemde drie gebieden. Geconcludeerd wordt dat het plan geen invloed heeft op de Natura 2000-gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de directe nabijheid van het plangebied is geen EHS gelegen. Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van de meest nabij gelegen EHS en tussen het plangebied en die EHS is ook bestaande bebouwing van de kern Zwartsluis aanwezig. Bovendien is voor de EHS in de bovengenoemde quickscan natuur van Zoon Ecologie hetzelfde geconstateerd als voor de Natura 2000-gebieden: het plangebied is niet van belang als verbinding tussen EHS-gebieden. Geconcludeerd kan daarom worden dat de ontwikkelingen in het plangebied geen effecten zullen hebben op de EHS.

Conclusie gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten.

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Tabel 1	Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Tabel 2	Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Tabel 3	Zeldzame soorten, waarvoor altijd ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang (hier: ruimtelijke ontwikkeling) én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), die alle in tabel 3 staan, is geen ontheffing bij ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, omdat deze ontheffingsgrond niet genoemd wordt in de Europese Habitatrichtlijn.

Jaarrond beschermde nesten

Alle vogels vallen onder de Flora- en faunawet. Tijdens werkzaamheden moet dan ook rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Buiten het broedseizoen zijn deze dus niet beschermd.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op een locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van EZ. Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten dient het plan zo uitgevoerd te worden dat de duurzame instandhouding van deze soorten niet bedreigd wordt. Initiatiefnemer dient dit aannemelijk te maken door middel van een activiteitenplan, dat door het ministerie van Economische Zaken (EZ) wordt beoordeeld.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Voor het plan heeft Zoon Ecologie⁶ een quickscan natuur uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage. Uit de quickscan blijkt het volgende.

Toestand van de natuur

Het terrein bestaat grotendeels uit kale vergraven grond. Langs de randen is een kruidenrijke ruige grasbegroeiing aanwezig. Langs de rand staan ook enkele essen en grauwe abelen.

Verwachting voor beschermde soorten

De verwachting voor beschermde soorten is zeer gering. In de directe omgeving kunnen huismussen broeden.

Aangetroffen beschermde soorten

De enige beschermde soort die aangetroffen is, is de witte kwikstaart. Deze zoekt voedsel in het plangebied. Deze soort broedt niet in het plangebied, maar mogelijk in een schuur in de omgeving. Het nest van deze soort is beschermd tijdens de broedtijd.

Het belang van het terrein voor beschermde soorten

Het terrein is alleen van beperkt belang als voedselgebied voor broedvogels van gebouwen.

Effecten van het plan op beschermde soorten

Het plan heeft een beperkte invloed op de witte kwikstaart en mogelijk de huismus. Nesten van deze soorten worden niet bedreigd. Het voedselgebied zal in kwaliteit veranderen, maar niet zodanig dat daardoor de broedgevallen zullen verdwijnen. Er blijven namelijk veel groene terreinen in de omgeving bestaan.

Conclusie soortenbescherming

In het plangebied zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig en het plan heeft geen significante invloed op beschermde

⁶ Zoon Ecologie, 'Quickscan natuur Besto terrein Zwartsluis', 3 april 2014

soorten (vogels van bebouwde omgeving). Derhalve zijn er geen ontheffingen van de Flora- en faunawet nodig voor de uitvoering van het plan en zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect soortenbescherming.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Hierdoor wordt de bescherming van cultuurhistorische waarden niet meer alleen geregeld via de Monumentenwet 1988, maar ook via het proces van de ruimtelijke ordening. Cultuurhistorische waarden kunnen geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

Naast rijks- en gemeentelijke monumenten kunnen nu ook de waardevolle elementen, niet zijnde monumenten, beschermd worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Archeologie in relatie tot het plangebied

De gemeente Zwartewaterland heeft in 2003 archeologiebeleid opgesteld met een bijbehorende beleidsadvieskaart. Deze beleidsadvieskaart is beter bekend als de Archeologische Waardenkaart Zwartewaterland.

Uit deze archeologische waardenkaart blijkt dat bijna het gehele plangebied een verwachtingswaarde heeft van 0%. Dit duidt erop dat dit gebied archeologisch leeg is, geheel verstoord is of reeds opgegraven is. Er is dus geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde.

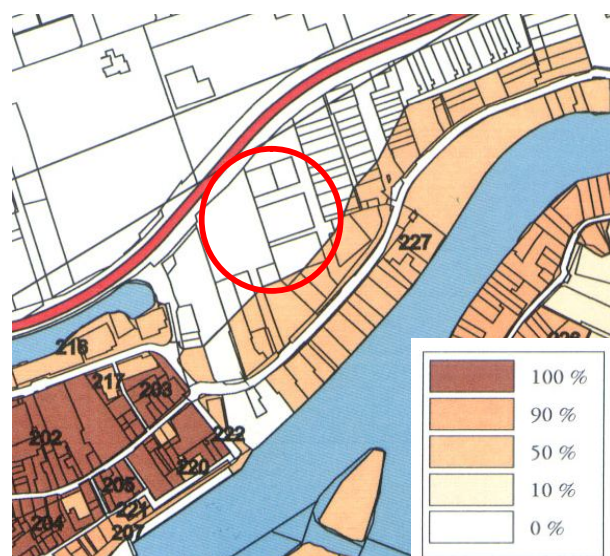
In een klein deel van het plangebied, het meest zuidoostelijke deel, geldt een verwachtingswaarde van 50%. Dit betekent dat de vondstkans van archeologische waarden 50% is. Om de mogelijke archeologische waarden hier te beschermen is op de verbeelding voor deze gronden

de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Deze bestemming waarborgt dat er bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² en die dieper gaan dan 50 cm onder het bestaande maaiveld eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het woningbouwplan. Op deze plek zijn namelijk alleen wegen en parkeerplaatsen voorzien. Hiervoor zal niet dieper dan 50 cm gegraven worden.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



Uitsnede Archeologische Waardenkaart gemeente Zwartewaterland voor het plangebied en omgeving

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

Conclusie cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen tot een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Zijn de afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner dan de voorgeschreven afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden of de realisatie van een bedrijf toch mogelijk is en welke maatregelen moeten worden genomen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Invloed omgeving op plangebied

Woningen zijn een milieugevoelige functie. Bedrijven kunnen daarom een belemmering opleveren voor de woningbouw. In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen, met daarbij de categorie en richtafstanden die bij de bedrijven horen.

Bedrijf	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
Muziekvereniging Voortwaarts	2	30	10
Gereformeerd vrijgemaakte kerk	2	30	10
Frion-complex (woon- en werkvoorzieningen voor mensen met een beperking)	3	30	10
Centrumfuncties centrum Zwartsluis (detailhandel, horeca, dienstverlening)	1	10	0
Suikerwerkfabriek Buisman	4.2	300	200
Scheepswerf Poppen	5.1	500	300
Begraafplaats	1	10	0
Kulturhus (diverse maatschappelijke functies)	2	30	10

De omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een 'gemengd gebied' vanwege de aanwezige functiemenging. Van oudsher komen in dit gebied namelijk woon- en werkfuncties naast elkaar voor. Daarnaast loopt langs het gebied een drukke weg, de N334, Het Singel. Dit betekent dat kan worden uitgegaan van de richtafstanden die gelden voor het omgevingstype gemengd gebied.

De woningbouw in het plangebied wordt op een grotere afstand gerealiseerd dan de richtafstanden die gelden voor de muziekvereniging, de kerk, het Frion-complex, de centrumfuncties, de begraafplaats en het kulturhus. Derhalve wordt voldaan aan deze richtafstanden en leveren deze functies geen belemmeringen op voor de woningbouw.

De richtafstanden die gelden voor de scheepswerf en de suikerwerkfabriek worden niet gehaald. De woningen worden dus op kortere afstand gesitueerd. Hieronder wordt gezien of dit problemen oplevert voor de te bouwen woningen.

Scheepswerf

Voor de scheepswerf is het aspect geluid bepalend voor de richtafstand van 300 meter. De richtafstanden voor de aspecten geur, stof en gevaar bedragen 100 meter of minder. Het plangebied ligt op een grotere afstand dan 100 meter. Derhalve leveren deze aspecten geen problemen op voor de realisatie van de woningen. Voor wat betreft het aspect geluid is van belang dat de scheepswerf zich bevindt op een gezonde bedrijventerrein, waarvoor een geluidzone is vastgesteld. De geluidbelasting mag op de rand van deze zone niet meer bedragen dan 50 dB(A). Daarbuiten is het geluidniveau dus lager. In een gemengd gebied wordt een geluidniveau van 50 dB(A) aanvaardbaar geacht. Het plangebied is gelegen buiten de geluidzone. Derhalve zal de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van de scheepswerf minder dan 50 dB(A) bedragen, hetgeen betekent dat het geluid van de werf geen belemmeringen oplevert voor de bouw van de woningen.

Suikerwerkfabriek

Bij de suikerwerkfabriek is het aspect geur bepalend voor de richtafstand van 200 meter. De richtafstanden voor de aspecten geluid, stof en gevaar zijn 50 meter of minder. Het plangebied is op meer dan 50 meter afstand gelegen van de suikerwerkfabriek. De aspecten geluid, stof en gevaar leveren daarom geen belemmeringen op voor de woningbouw in het plangebied.

Voor de beoordeling van geur geldt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' de volgende normstelling:

- 2 ge/m³ als 98- percentiel en/of een hedonische waarde van -1 of hoger op woningen en andere geurgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk en;
- 3 ge/m³ als 98 percentiel en/of een hedonische waarde van -2 of hoger op woningen en andere geurgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied.

Om te zien of hieraan voldaan kan worden, is onderzoek gedaan door de Omgevingsmanager⁷. De rapportage met de resultaten van dit onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek blijkt dat de hedonische waarde -1 is en de geurimmissieconcentratie lager is dan 2 ge/m³ als 98 percentiel. Daarmee is in voldoende mate een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Er wordt voldaan aan de richtwaarde. Derhalve levert het aspect geur van de suikerwerkfabriek geen belemmeringen op voor de realisatie van de woningen.

⁷ Omgevingsmanager, 'Beoordeling milieukwaliteit leefomgeving Woningbouwplan Bestoterrein, Zwartsluis', 1 april 2014

Invloed plangebied op omgeving

Omdat wonen een milieugevoelige functie is, kan deze functie bedrijven in de omgeving hinderen bij de uitoefening van hun bedrijfsactiviteiten. Aangezien hierboven gebleken is dat de bedrijven geen problemen opleveren voor de bouw van de woningen, kan er vanuit gegaan worden dat de bedrijven door de woningbouw niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering. Daar komt bij dat er in de meeste gevallen al bestaande woningen zijn die dichterbij de bedrijven staan dan de nieuw te bouwen woningen. Deze bestaande woningen zijn dan al maatgevend voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. Nieuwe woningen verderop leveren dan sowieso geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering.

Conclusie

Bedrijven in de omgeving van het plangebied leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van woningen in het plangebied. Tevens worden deze bedrijven ook niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de komst van de woningen.

5.9 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw is een belangrijk aandachtspunt. De duurzaamheid in dit stedenbouwkundige plan komt tot uitdrukking in de gekozen ontsluitingsstructuur aansluitend op de bestaande verkavelingsstructuur, behoud van bestaande watergangen, aansluiten op de waterstructuur, het waar mogelijk zichtbaar afwateren en voorzuiveren van hemelwater van daken, de oriëntatie van tuinen op de zon, de aandacht voor toekomstbestendige woonmilieus, sociale cohesie door een belangrijk deel ouderenhuisvesting, en contact met water en landschap door aandacht voor groene omlijsting en doorzichten. Met het stedenbouwkundig plan wordt een goede basis gelegd voor verdere uitwerking van duurzaamheidsprincipes.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, de toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet

worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag in ruimtelijke plannen (zoals een bestemmingsplan) moet motiveren in hoeverre sprake is van mogelijke effecten op diverse milieuaspecten. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling; de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets 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 een m.e.r.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling (kenmerk en plaats van het project, kenmerk van potentieel effect).

Relatie met het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet slechts in een kleinschalige nieuwe ontwikkeling: de bouw van 20 woningen in de bebouwde kom van Zwartsluis. Gelet op deze kleinschalige ontwikkeling en de aard hiervan in vergelijking met de plandempels uit het Besluit m.e.r. (categorie D11.2, meer dan 2000 woningen), de locatie en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes, zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.4 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en waar nodig zijn deze aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming betreft gronden die zullen worden ingericht met openbaar groen. Daartoe zijn op deze gronden groenvoorzieningen en beplantingen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen en paden mogelijk, evenals water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt, tenzij deze zijn voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

Artikel 4 Maatschappelijk

Deze bestemming is gegeven aan de gronden van de kerk die in het plangebied voorkomen. Hier zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Daaronder vallen ook levensbeschouwelijke voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd. De bouwregels die hiervoor gelden sluiten aan op die van het aangrenzende bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis' waarin de rest van het perceel van de kerk is opgenomen. Zodoende is sprake van een eenduidige bouwregeling.

Artikel 5 Verkeer

De openbare wegen met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, waaronder de Museumlaan en de nieuwe dwarsstraat tussen deze laan en de Fortresselaan, hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen (waaronder begrepen bermen en beplanting), water en waterhuishoudkundige voorzieningen en straatmeubilair. Dit maakt een flexibele invulling van het wegprofiel mogelijk.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 3 meter. De bouwhoogte van lantaarnpalen, masten en verkeerstekens mag niet meer dan 6 meter bedragen. Vergunningsvrij kunnen bovendien nog meer bouwwerken geen, gebouwen zijnde worden geplaatst.

Artikel 6 Verkeer-Verblijfsgebied

Voor deze gronden geldt in hoofdlijnen hetzelfde als hierboven beschreven is bij de bestemming 'Verkeer'. Hier wordt dan ook naar verwezen. Belangrijkste verschil ten opzichte van de bestemming 'Verkeer' is dat gronden met de

bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' hoofdzakelijk een verblijfsfunctie hebben en er daarom bijvoorbeeld ook speelvoorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 7 Wonen

De bestemming 'Wonen' is gebruikt voor de percelen van de nieuw te bouwen woningen. Er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, gestapelde woningen zijn uitgesloten. Binnen de bestemming zijn ook paden toegestaan om achterpaden die de achtertuinen van de te bouwen woningen ontsluiten mogelijk te maken.

Aan het perceel van de bestaande woning Museumlaan 21 is ook de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit perceel is op deze wijze conform het bestaande gebruik bestemd.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Per bouwvlak is het maximum aantal woningen aangeduid (maximum aantal wooneenheden). De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en andere bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht. Buiten het bouwvlak is per woning maximaal 20 m² aan erfbebouwing mogelijk. Bij aaneengebouwde woningen kan dit vermeerderd worden tot 60 m², mits het bouwperceel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd. Erfbebouwing moet achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht.

Binnen de bestemming 'Wonen' is bij recht onder voorwaarden de uitoefening van een beroep aan huis mogelijk. Middels een afwijking kan ook de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis onder voorwaarden worden toegestaan. Voor de regeling voor beroepen en bedrijven aan huis is aangesloten bij de uitgangspunten van de 'Beleidsnotitie beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen' van de gemeente Zwartewaterland uit juli 2003.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor terreinen met archeologische waarden. De ligging van deze bestemming is gebaseerd op de archeologische waardenkaart van de gemeente Zwartewaterland, zie ook paragraaf 5.7.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 50 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch

onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 50 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

Artikel 9 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Hier is een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoering. Geregeld is dat indien de bestaande maatvoering de maatvoering overschrijdt die is voorgeschreven in het bestemmingsplan, deze maatvoering als ten hoogste toelaatbaar mag worden aangehouden. Voorwaarde is wel dat de betreffende bebouwing legaal tot stand is gekomen.

Tevens is in dit artikel een bepaling opgenomen die de realisatie van voldoende parkeerplaatsen waarborgt. Daartoe is vastgelegd dat het bouwen van woningen uitsluitend is toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen, welke van toepassing zijn op alle in het plan voorkomende bestemmingen. In deze regels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 13 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 14 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een woongebied met 20 woningen mogelijk. Het plan is een initiatief van woningcorporatie Wetland Wonen. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van deze initiatiefnemer. De provincie Overijssel stelt voor de realisatie van het plan ook een subsidie beschikbaar. De corporatie zal de woningen na oplevering in eigendom houden en verhuren.

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Algemeen

Wetland Wonen heeft samen met de gemeente Zwartewaterland op 5 en 24 juni en 17 september 2014 voor omwonenden en belangstellenden inloopbijeenkomsten georganiseerd over de herontwikkeling van het Besto-terrein. Tijdens deze bijeenkomsten is onder meer het stedenbouwkundig plan gepresenteerd en bestond de mogelijkheid tot het stellen van vragen.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het ontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 2 overlegpartners gereageerd. Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Overijssel

De provincie is akkoord met het ontwerpbestemmingsplan voor het Besto-terrein. Wel wordt verzocht om het provinciaal beleid in de toelichting nog iets aan te vullen. Maar de provincie acht het bovenal zaak om het ontwerpplan zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De provincie wenst de gemeente succes met het opstarten van de procedure.

Reactie gemeente

Het provinciaal beleid in de toelichting is aangevuld. Voor het overige wordt de reactie ter kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap heeft gereageerd in de vorm van een watertoetsdocument met uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau en een advies over de bouwhoogte van de woningen.

Reactie gemeente

Bij de inrichting van het plangebied zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de uitgangspunten uit het watertoetsdocument. De waterparagraaf is naar aanleiding van het document, voor zover nodig, aangevuld en aangepast.

Voor wat betreft het advies over de bouwhoogte kan vermeld worden dat deze in het plangebied op circa 0,5 m +NAP ligt in plaats van de geadviseerde 1,0 – 1,10 m +NAP. Het is niet realistisch en niet wenselijk om de geadviseerde hoogte aan te houden, omdat alle omliggende bebouwing ook op circa 0,5 m +NAP ligt. Er zou een te groot hoogteverschil ontstaan tussen het plangebied, een inbreidingslocatie van beperkte omvang waarvan de inrichting zich goed moet voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur, en het omliggende gebied. Dit verschil is vanuit stedenbouwkundig opzicht niet gewenst en bovendien zou dit wateroverlast voor de omliggende bebouwing kunnen gaan veroorzaken door aflopend water.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 oktober 2014 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.