

Gemeente Zwartewaterland
Partiële herziening
Sasweg 1a/Buitenhaven 2

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Oktober 2021

Ontwerp

Kenmerk 1896-06-T01

Projectnummer 1896-06

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4.	Overgangsrecht	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Voorgeschiedenis	3
2.2.	Huidige situatie	4
3.	Beleidskader	5
3.1.	Rijksbeleid	5
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	5
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.2.1.	Omgevingsvisie Overijssel	6
3.2.2.	Omgevingsverordening Overijssel	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	7
3.3.1.	Structuurvisie tevens woonvisie 2013	7
4.	Milieu- en overige aspecten	9
4.1.	Luchtkwaliteit	9
4.2.	Akoestisch onderzoek	9
4.3.	Externe veiligheid	10
4.4.	Bodemkwaliteit	11
4.5.	Natuur	11
4.6.	Water	12
4.7.	Archeologie	12
4.8.	Milieuzonering	13
5.	Juridische planbeschrijving	19
5.1.	Algemeen	19
5.2.	Partiële herziening	19
5.3.	Regels	19
6.	Uitvoerbaarheid	20
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	20
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.3.	Ontwerp partiële herziening	20

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige bewoner van de percelen Sasweg 1a/Buitenhaven 2 is sinds 1998 eigenaar van de woning op het perceel. De vorige eigenaren hebben het perceel in 1979 gekocht zijn destijds, na een verbouwing van het bestaande pand, op het perceel gaan wonen. Nadien zijn in de loop der jaren diverse bouwvergunningen verleend voor de verbouwing van die woning. In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland uit 2015 heeft het perceelsgedeelte Sasweg 1a (weer) een bedrijfsbestemming gekregen, terwijl het bijgebouw op het perceel Buitenhaven 2 wel een woonbestemming heeft.

De eigenaar heeft op 16 november 2020 een principeverzoek ingediend om de bestemming van Sasweg 1a te veranderen in de bestemming "Wonen". In hun antwoord van 29 maart 2021 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland onder voorwaarden aangegeven aan dit verzoek te willen meewerken.

De onderhavige partiële herziening is het planologisch-juridisch kader voor de aanpassing van de bestemming en omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van het bedrijventerrein Buitenlanden aan de oostkant van de haven. Het bestaat uit de percelen Sasweg 1a en Buitenhaven 2.

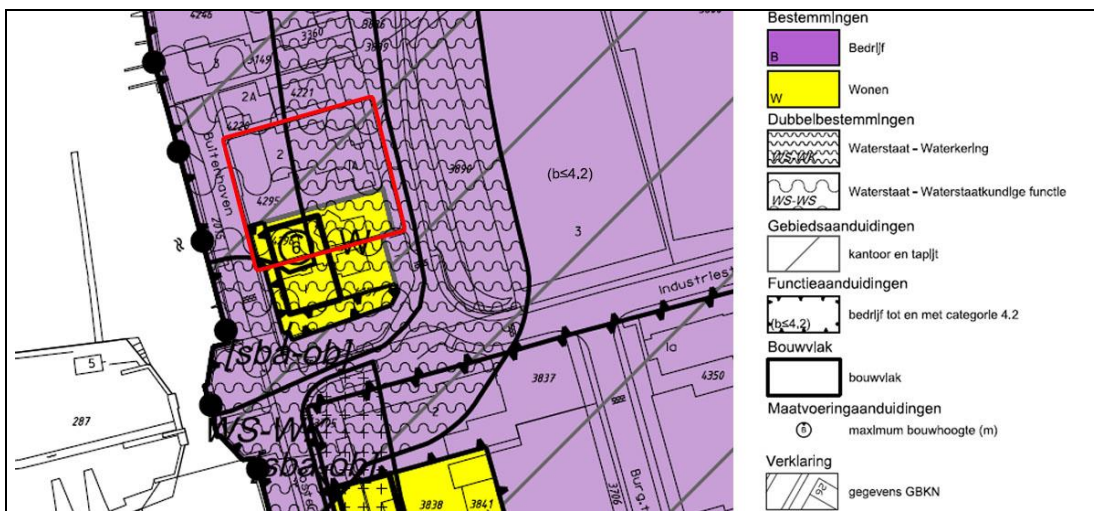
1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland, dat op 21 mei 2015 door de gemeenteraad van Zwartewaterland is vastgesteld. Het perceelsgedeelte Sasweg 1a heeft de bestemming "Bedrijf". Door middel van een functie-aanduiding is aangege-

ven dat ter plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. De gebiedsaanduiding 'overige zone - kantoor en tapijt' maakt ook de vestiging van tapijt-, kokos en vloermattenfabrieken ter plaatse mogelijk.

Het bijgebouw van de woning (Buitenhaven 2) heeft de bestemming "Wonen". Het bouwvlak van de woning op het adres Buitenhaven 1 strekt zich uit over het perceel Buitenhaven 2.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



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

1.4. Overgangsrecht

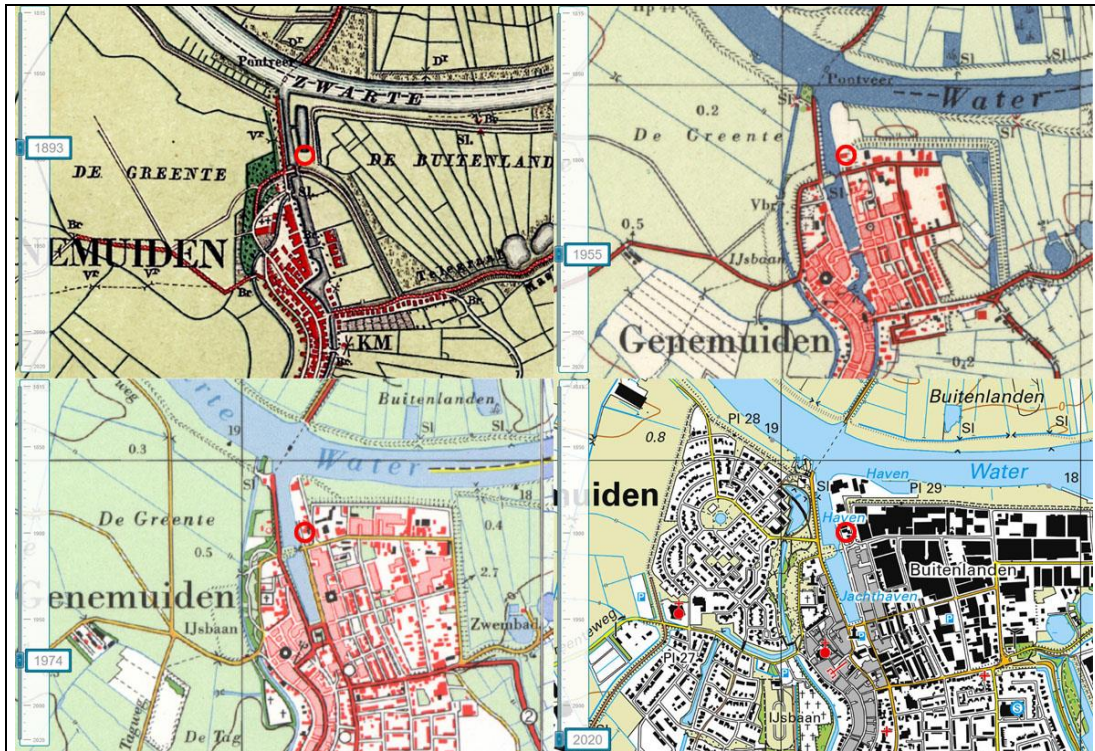
Door de vaststelling van dit bestemmingsplan is de huidige woning in ieder geval voor de tweede keer onder het overgangsrecht gebracht, gelet op de beheersverordening Bedrijventerreinen uit 2013 en het bestemmingsplan Bedrijventerreinen uit 2015. Gelet hierop laat jurisprudentie zien dat er het gerechtvaardigde vertrouwen is gewekt dat de bedrijfswoning in de toekomst als burgerwoning bewoond mocht blijven (ECLI:NL:RVS:2010: BL9607). Met het oog op deze planologische / ruimtelijke motieven is het acceptabel dat er een aanpassing plaatsvindt van de bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen".

2. Planbeschrijving

2.1. Voorgeschiedenis

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

Afbeelding 3: Historische topografie.



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

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

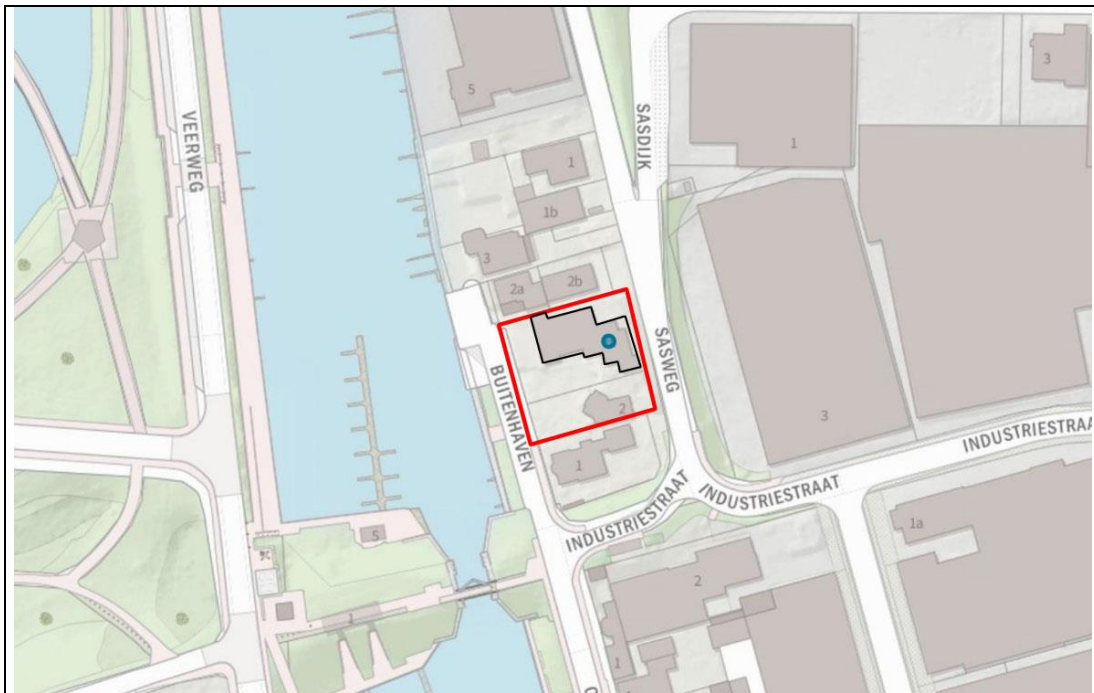
landen. De haven aan de westkant van het plangebied, die de verbinding tussen het centrum van Genemuiden en het Zwarte Water vormt, wordt nu gebruikt voor plezierjachten.

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

2.2. Huidige situatie

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

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



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

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

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

De NOVI omvat geen uitgangspunten die van belang zijn voor de omzetting van een bedrijfs-woning naar een burgerwoning. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het Partiële herziening is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in 2017 vastgesteld en wordt jaarlijks geactualiseerd. Provinciale Staten hebben de Actualisatie 2019/2020 vastgesteld op 3 maart 2021. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen,

maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

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

- duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien;
- ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig;
- sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

De omgevingsvisie gaat niet in op het omzetten van een bedrijfswoning naar een 'burger'woning.

3.2.2. Omgevingsverordening Overijssel

De richtlijnen en regels voor het uitvoeren van de Omgevingsvisie Overijssel staan in de Omgevingsverordening. Regels van het Rijk staan er niet in. Gemeenten en waterschappen krijgen zoveel mogelijk ruimte bij de uitvoering van de visie. Ook de Omgevingsverordening dateert uit 2017 en wordt jaarlijks geactualiseerd. Op 3 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Actualisatie 2019/2020 vastgesteld.

De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgrondingen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. De Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die betrekking hebben op de transformatie van een bedrijfswoning naar een 'burger'woning.

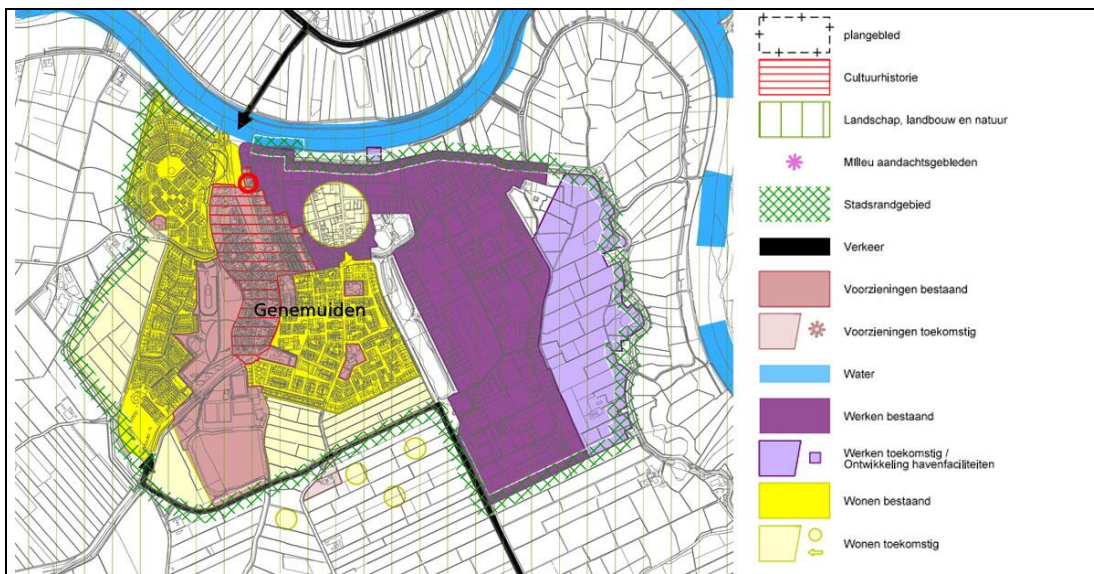
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie tevens woonvisie 2013

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad van Zwartewaterland de Structuurvisie, tevens woonvisie Zwartewaterland 2013 vastgesteld. Met de structuurvisie spreekt het gemeentebestuur zich uit over het beoogde beleid voor de komende jaren.

De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger, op basis van de structuurvisie worden nog geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties. Deze zijn wel rechtstreeks bindend voor de burger. Het plangebied heeft op de structuurvisiekaart niet de aanduiding 'werken' maar de 'voorzieningen bestaan'. Daarnaast is de aanduiding 'cultuurhistorie' aangegeven.

Afbeelding 5: Fragment structuurvisiekaart.



Omdat sprake is van een continuering van een al jaren bestaande woonfunctie, is er geen sprake van een ontwikkelingslocatie danwel een concreet plan of project, waarvoor de structuurvisie een ruimtelijk kader zou kunnen vormen. De structuurvisie bevat ook geen onderdelen die een belemmering voor de transformatie van de bedrijfswoning naar een 'burger'woning vormen.

4. Milieu- en overige aspecten

4.1. Luchtkwaliteit

De transformatie van een bedrijfswoning naar een 'reguliere woning' leidt niet tot een 'in betekenende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang (minder dan 1.500 woningen) niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hierbij wordt uitgegaan van de realisatie van nieuwe woningen. In dit geval worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12 microgram per m³) en fijn stof (15 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2. Akoestisch onderzoek

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

Het onderhavige plangebied ligt niet in de geluidszone van een spoorlijn of van een gezoneerd industrieterrein. Onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai is op grond van de Wgh derhalve niet noodzakelijk.

In verband met wegverkeerslawaai is het volgens artikel 77 van de Wgh noodzakelijk akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige bedrijfswoning aan de Sasweg 1a) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de bedrijfsvoering maar in

het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor de bestaande woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

4.3. Externe veiligheid

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

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

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

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

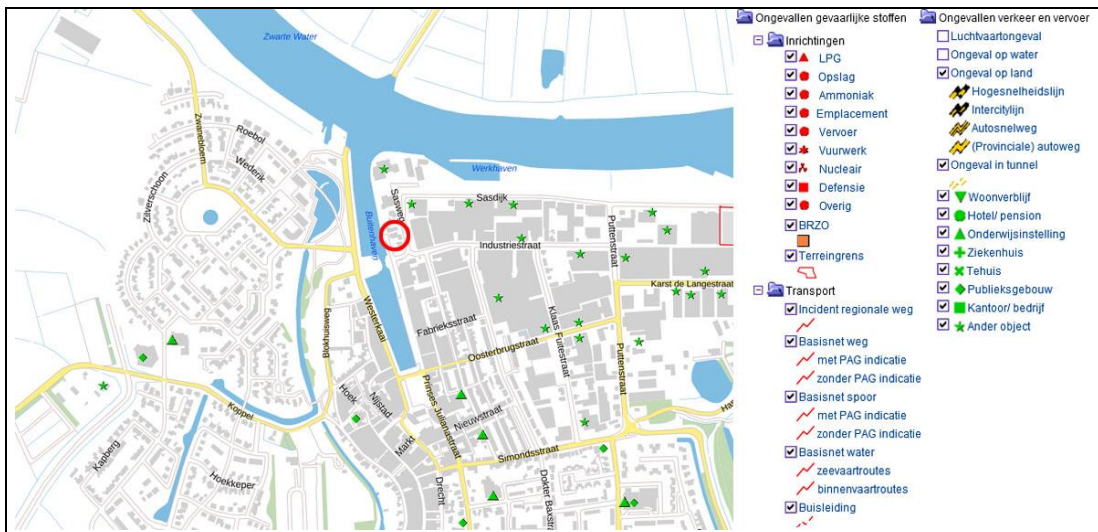
In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde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

Om te bepalen of het aspect externe veiligheid van invloed is op de situatie ter plaatse is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er zich geen routes, leidingen of bedrijven in de direc-

te omgeving van het perceel bevinden, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Derhalve is geen nader onderzoek naar dit aspect noodzakelijk.

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

Afbeelding 6: Fragment risicokaart.



4.4. Bodemkwaliteit

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moeten worden verricht naar de milieuhygiënische bodemgesteldheid in een plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Voor het transformeren van de bestemming naar "Wonen" is het uitvoeren van een bodemonderzoek echter niet noodzakelijk, omdat het feitelijk gebruik niet verandert.

4.5. Natuur

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitat-

richtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Ook voor dit aspect geldt dat er voor de natuurbescherming geen verschil is tussen bewonen van een bedrijfswoning of een 'burger'woning. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de transformatie van een bedrijfswoning naar een 'burger'woning.

4.6. Water

Algemeen

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

Door de functiewijziging van bestaande bebouwing van bedrijfswoning naar 'burger'woning neemt het verhard oppervlak niet toe en heeft dit plan geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en de daarmee samenhangende natuur- en belevingswaarde.

Op 9 april 2021 is de digitale watertoets doorlopen. Omdat het plan alleen een functieverandering van bestaande bebouwing betreft, heeft het geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

4.7. Archeologie

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

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de be-

scherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Voor de transformatie zijn geen bodemingrepen noodzakelijk. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.8. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

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

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

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 7: Omgevingstype.

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

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

Op het perceel Sasweg 1a en op de omliggende percelen zijn op grond van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland bedrijven tot en milieucategorie 4.2 toegestaan. Gelet op de ligging op het bedrijventerrein is de omgeving aan te merken als 'gemengd gebied'.

Uit jurisprudentie onderzoek blijkt dat de richtafstanden in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering bedoeld zijn voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties (ABRVS, ECLI:NL:RVS:2015:2892, 16 september 2015). Daarnaast zijn de richtafstanden uit de VNG-brochure niet zonder meer bedoeld voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen en kan voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein in het algemeen een grotere milieubelasting aanvaardbaar worden geacht dan voor een burgerwoning. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet er uiteraard wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor een burgerwoning zijn de richtafstanden afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). De richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Er zijn bestemmingsplannen waarin de richtafstanden uit de VNG-brochure voor bedrijfswoningen een extra afstandsstap worden teruggeschaald dan voor burgerwoningen.

In de milieuregelgeving wordt dit onderscheid deels gemaakt. Bedrijfswoningen die niet tot de eigen inrichting behoren zijn woningen van derden. Deze bedrijfswoning is voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een gevoelige functie en wordt dus beschermd. De meeste bedrijfsactiviteiten vallen onder het Activiteitenbesluit. De bedrijven moeten hieraan voldoen.

In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt milieuhinder in vier aspecten onderverdeeld: geluid, gevaar, geur en stof. Hieronder zijn de verschillen en overeenkomsten in de benadering van bedrijfswoningen en burgerwoningen aangegeven.

- geluid

In de systematiek van de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening (hoofdstuk 4) wordt aan bedrijfswoningen (van derden) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau geen lager beschermingsniveau geboden dan aan woningen. Bedrijfswoningen van derden zijn volgens de Handreiking in principe gewoon woningen van derden. Bedrijfswoningen die bij de inrichting horen waarvoor de milieuvergunning wordt verleend, hoeven natuurlijk niet te worden beschermd. Voor het maximale geluidsniveau kan een gemeente in haar geluidbeleid voor bedrijfswoningen een piekniveau toelaten dat 5 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode toelaten dan voor burgerwoningen. Dit blijkt uit een uitspraak van de Afdeling (ABRvS 28 juni 2006, nr. 200507025/1) waaruit blijkt dat op een bedrijventerrein gelegen bedrijfswoningen voor het maximale geluidsniveau een geringere mate van bescherming behoeven dan het beschermingsniveau uit paragraaf 3.2 van de Handreiking (voor 'normale' woningen).

Het bedrijventerrein ligt niet op een voor de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. De gemeente Zwartewaterland hanteert wel een eigen geluidmodel van het bedrijventerrein waarmee de Omgevingsdienst IJsselland de gecumuleerde geluidbelasting van de aanwezige bedrijven monitort. Uit dit geluidmodel blijkt dat ter plaatse van de Sasweg 1a de geluidbelasting lager is dan 50 dB(A).

- gevaar

Voor het aspect gevaar is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Een bedrijfswoning van derden is volgens het Bevi een beperkt kwetsbaar object, terwijl een burgerwoning een kwetsbaar object is. Een eigen bedrijfswoning, die onderdeel is van de Bevi-inrichting, is geen kwetsbaar object en wordt vanuit het milieuspoor niet beschermd. Voor kwetsbare objecten gelden strengere regels dan voor beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} -contour (grenswaarde). Dit geldt voor zowel nieuwe als bestaande situaties (in het laatste geval is er sprake van een saneringssituatie). Beperkt kwetsbare objecten die al aanwezig zijn, zijn binnen deze contour wel toegestaan. Als zich binnen de contour een nieuw beperkt kwetsbaar object wil vestigen, dient dit gemotiveerd te worden (richtwaarde). Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van Sasweg 1a geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

- geur

Vanuit geur wordt de eigen bedrijfswoning (behorend bij de inrichting) niet als geurgevoelig gezien. Voor andere bedrijven in de omgeving is het wel een geurgevoelig object. Wel moet voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Het bevoegd gezag bepaalt wat een aanvaardbaar geurniveau is. Dit kan bij een bedrijfswoning een hoger geurniveau zijn dan bij een gewone woning. De gemeente Zwartewaterland heeft hiervoor geen beleid vastgesteld.

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

Conform deze Beleidsregel is een bedrijfswoning een geurgevoelig object van de categorie B: woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie werken of bedrijfswoningen. Na omzetting in een reguliere woning wordt het een geurgevoelig object van de categorie A: woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie wonen of buitengebied. Voor een categorie A geurgevoelig object ligt het aanvaardbaar geurhinderniveau een factor 3 tot 3,3 strenger dan voor categorie B. Er is dus een risico dat door de omzetting naar reguliere woning enerzijds niet wordt voldaan aan een aanvaardbaar geurhinderniveau ter plaatse en anderzijds nabijgelegen bedrijven in hun bedrijfsvoering kunnen worden aangetaast.

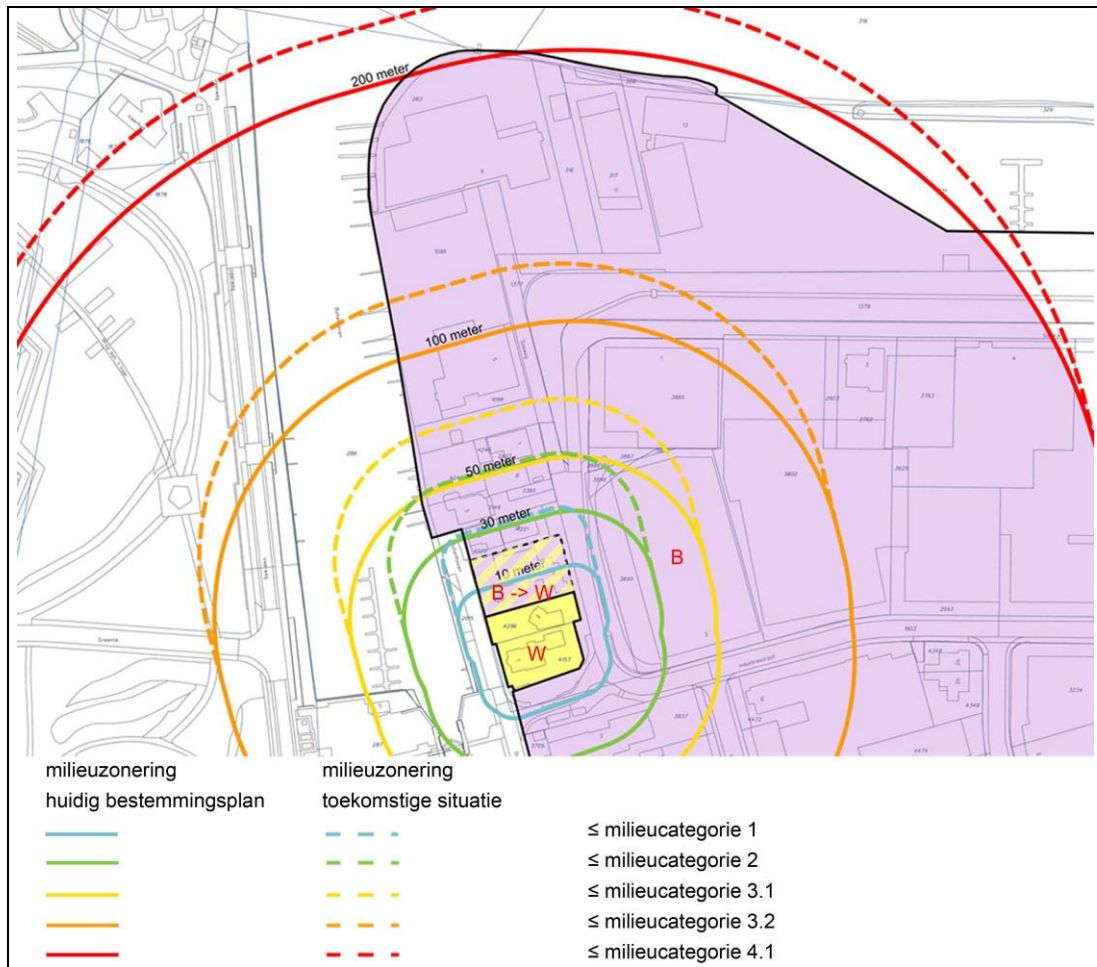
De dichtstbij gelegen potentiële geurbron ligt ten oosten van Sasweg 1a. Hier is het bedrijf Robusta b.v. (Industriestraat 15) gevestigd, met als activiteit 'tapijt, kokos en vloermattenfabrieken', milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 100 meter voor geur tot een woning in een rustige woonomgeving. Voor de onderhavige situatie kan de richtafstand met een stap worden verkleind, omdat de omgeving van de woning kan worden beschouwd als gemengd gebied. De richtafstand voor geur is dan 50 meter. In afbeelding 8 geeft de gele lijn de zone van 50 meter weer rond Sasweg 1a (stippellijn) en ook de zones rond de bestaande reguliere woningen Buitenhaven 1 en 2 (doorgetrokken gele lijn). Deze zones liggen over het bedrijfsperceel van Robusta b.v. In de bestaande situatie wordt de bedrijfshal die gedeeltelijk binnen deze zone ligt, gebruikt voor opslag. Er bevinden zich geen geurbronnen in deze zone. Er wordt daarom verwacht dat er in de bestaande situatie bij Buitenhaven 1 en 2, maar ook bij Sasweg 1a kan worden voldaan aan een aanvaardbaar geurhinderniveau. Het direct aan de zuidzijde van Sasweg 1a grenzende perceel Buitenhaven 2 heeft reeds de bestemming "Wonen" dat geldt ook voor het daarnaast gelegen perceel Buitenhaven 1. Door de aanwezigheid van deze bestemmingen worden de omliggende bedrijven reeds beperkt hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering.

- stof

Ook voor stofhinder geldt dat moet worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. In de literatuur/jurisprudentie is geen informatie beschikbaar in hoeverre er een verschil in benadering is tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Ook voor dit aspect geldt uiteraard dat bedrijven moeten voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Ter voorkoming van stofhinder gaat het Activiteit ervan uit dat de best beschikbare technieken (BBT) worden toegepast. Als die BBT worden toegepast, is er geen verschil tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

In afbeelding 8 is in beeld gebracht welke verschillen er in de richtafstanden zijn tussen de huidige situatie en de situatie waarin Sasweg 1a (geel/paarse arcering) de bestemming "Wonen" krijgt. De gekleurde lijnen geven daarbij de richtafstanden aan ten opzichte van de geldende woonbestemming voor de percelen Buitenhaven 1 en 2, de stippellijn geeft aan hoe die milieuzonering verschuift, als Sasweg 1a ook de bestemming "Wonen" krijgt.

Afbeelding 8: Milieuzonering.



De belangrijkste verschillen doen zich voor op de percelen tussen de Buitenhaven en de Sasweg. Omdat op en rondom de percelen Buitenhaven 3, Sasweg 1 en 5 ook diverse bedrijfswoningen aanwezig zijn, is het aannemelijk dat de toegelaten bedrijfsactiviteiten op die percelen eerder beperkingen zullen ondervinden van de bedrijfswoningen op de hun belendende percelen, dan van de omzetting van de bedrijfswoning op het perceel Sasweg 1a naar een 'burger'woning. In alle andere gevallen is er op de individuele bedrijfspercelen op zijn hoogst sprake van een beperkte verschuiving van de milieuzone op die bedrijfspercelen. De enige uitzondering hierop is het perceel Sasdijk 1. Dit perceel ligt ten opzichte van Sasweg 1a nu geheel buiten de richtafstand van 50 meter, terwijl het na de omzetting gedeeltelijk binnen die richtafstand ligt. Wanneer ervan uitgegaan wordt dat je voor een bedrijf een extra afstandsstap terug zou schalen, levert dit echter geen beperkingen op voor de mogelijke bedrijfsactiviteiten op dit perceel, omdat het perceel al binnen de richtafstand van 30 meter van de bedrijfswoning op Sasweg 1 ligt.

Gevolgen voor omliggende bedrijven

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering heeft de omzetting van de bedrijfswoning op het perceel Sasweg 1a naar een 'burger'woning, geen beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven op de omliggende percelen omdat die uitbreidingsmogelijkheden al worden beperkt door de aanwezigheid van bestaande bedrijfswoningen op de percelen Buitenhaven 3, Sasweg 1 en 5. Deze conclusie wordt in het advies van de Omgevingsdienst IJssel-land van 26 februari 2021 onderschreven.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

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

5.2. Partiële herziening

Het digitale Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1896.BP0079-OW01) met bijbehorende regels. Dit Partiële herziening is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 1896-06-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

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

5.3. Regels

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

In artikel 2 is de verhouding tussen het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland en het Partiële herziening vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland zijn onverminderd van toepassing voor dit Partiële herziening.

In de regels van het partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een Partiële herziening. Het Partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat ten slotte in artikel 5.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer van deze partiële herziening zal de eigenaren van de omliggende percelen informeren over de planontwikkeling. In het kader van de tervisielegging van het ontwerp van de partiële herziening kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

6.3. Ontwerp partiële herziening

De ontwerp partiële herziening wordt gedurende zes weken ter visie gelegd. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Relatie bestemmingsplan bedrijventerrein - partiële herziening	4
Hoofdstuk 2	Algemene regels	5
Artikel 3	Anti-dubbeltelregel	5
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	6
Artikel 4	Overgangsrecht	6
Artikel 5	Slotregel	7

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **plan**

de Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2 met Identificatienummer NL.IMRO.1896.BP0079-OW01 van de gemeente Zwartewaterland;

1.2 **bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland**

het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland met identificatienummer NL.IMRO.1896.BP0032-VS01 van de gemeente Zwartewaterland;

1.3 **partiële herziening**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

Artikel 2 Relatie bestemmingsplan bedrijventerrein - partiële herziening

De regels behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 4.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 4.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 4.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

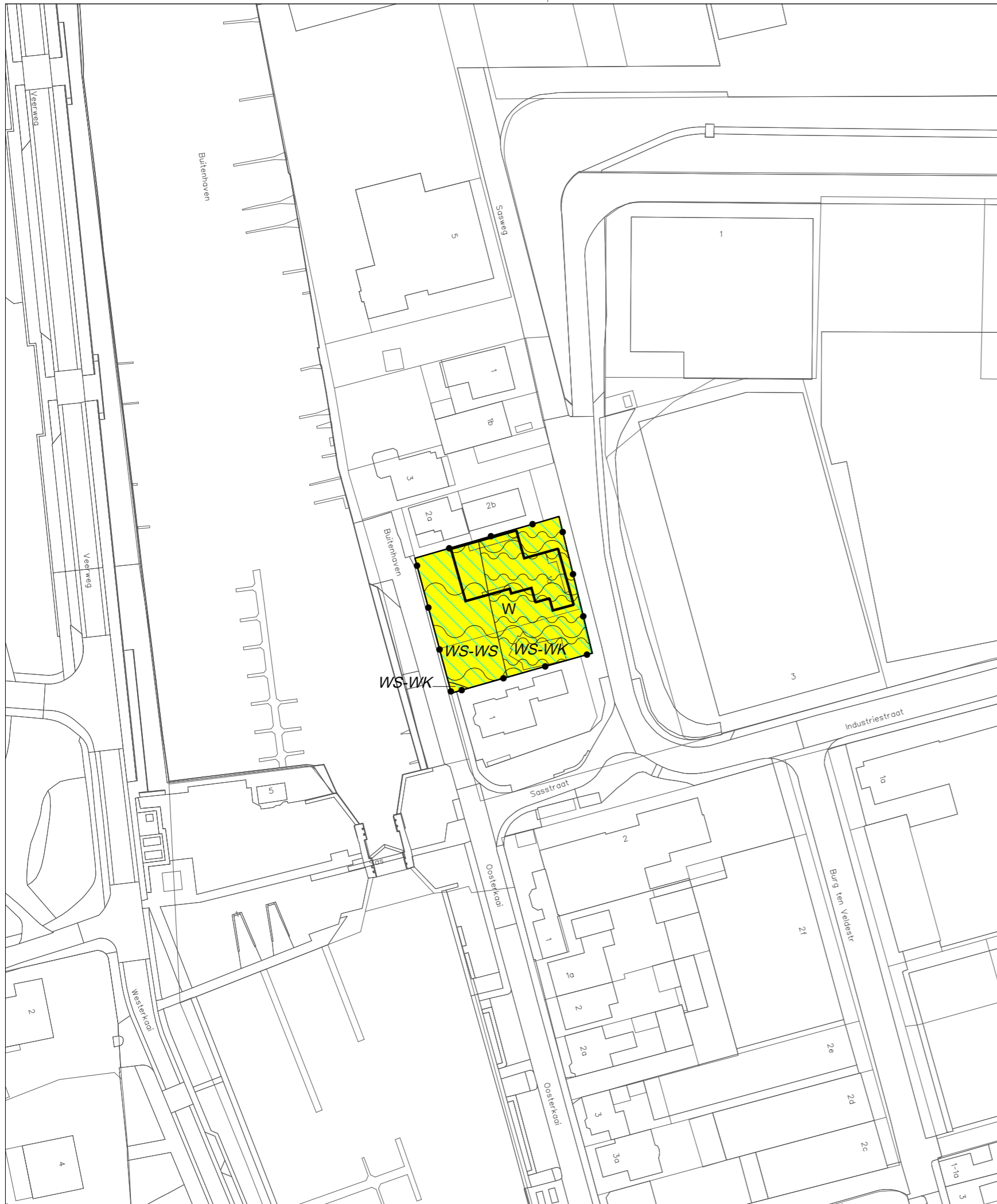
4.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de partiële herziening strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 4.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 4.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van de 'Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2'.

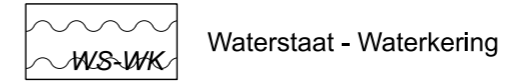
Analoge verbeelding



Plangebied



Bestemmingen



Aanduidingen

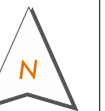


Verklaringen



Gemeente Zwartewaterland

Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2
analoge verbeelding



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort

telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1896-06

tekeningnummer: 1896-06-P01

IDN: NL.IMRO.1896.BP0079-OW01

datum: oktober 2021

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3