

Bestemmingsplan Knarrenhof Hasselt

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN KNARRENHOF HASSELT

Plannaam: Knarrenhof Hasselt
IMRO-code: NL.IMRO.1896.BP0066-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: Oktober 2020
Status: Vastgesteld



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1.	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	8
2.1	HASSELT	8
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	ALGEMEEN	11
3.2	LOCATIESPECIFIEK	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1	GELUID	35
5.2	BODEM	37
5.3	LUCHTKWALITEIT	42
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	43
5.5	MILIEUZONERING	45
5.6	GEUR	49
5.7	ECOLOGIE	50
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	52
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	54
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	56
6.1	VIGEREND BELEID	56
6.2	WATERTOETS	57
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	60
7.1	INLEIDING	60
7.2	OPZET VAN DE REGELS	60
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	62
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN REACTIES	65
9.1	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	65
9.2	REACTIES	65
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	67	
BIJLAGE 1:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER	68
BIJLAGE 2:	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	69
BIJLAGE 3:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	70
BIJLAGE 4:	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	71
BIJLAGE 5:	AKOESTISCH ONDERZOEK BRANDWEER EN BOUWBEDRIJF	72
BIJLAGE 6:	AERIUS-BEREKENING	73

BIJLAGE 7:	QUICKSCAN ECOLOGIE	74
BIJLAGE 8:	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK	75
BIJLAGE 9:	UITGANGSPUNTENNOTITIE KNARRENHOF HASSELT	76
BIJLAGE 10:	NOTA ZIENSWIJZEN	77

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Nabij het centrum van de kern Hasselt liggen de oude gemeentewerf en het voormalige politiebureau. Deze functies zijn niet meer in gebruik en de gebouwen staan dan ook leeg.

De gemeente Zwartewaterland is voornemens het gebied te herontwikkelen. Het gaat om de realisatie van een zogenaamd ‘ Knarrenhof’. Dit betreffen 16 seniorenwoningen.

Deze ontwikkeling past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de momenteel daar geldende maatschappelijke bestemming. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Aangehaakt aan de ontwikkeling van de Knarrenhof is een beperkte uitbreiding van het naastgelegen aannemersbedrijf. Voor de ontwikkeling is namelijk een grondruil nodig tussen de Knarrenhof en het bouwbedrijf. Deze uitbreiding wordt in dit plan meegenomen, waarbij het gehele bedrijfsperceel conserverend mee wordt genomen in dit plan teneinde een planologisch afgeronde situatie te realiseren.

In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord zijn.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten het centrum van de kern Hasselt. Het plangebied ligt net buiten de stadsgracht. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Hasselt en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “ Knarrenhof, Hasselt” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1896.BP0066-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Woonwijken Zwartewaterland”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 december 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Zwartewaterland. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Woonwijken Zwartewaterland’ opgenomen. Het plangebied is hierin rood omlijnd.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan “Woonwijken Zwartewaterland” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Groen’. Binnen de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Maatschappelijk’ zijn bouwvlakken aanwezig, waarin een maatvoering voor de bouwhoogte is opgenomen. Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven tot milieucategorie 2 toegestaan. Binnen de maatschappelijke bestemming zijn maatschappelijke functies, waaronder dienstverlenende, sociale, levensbeschouwende, culturele en onderwijs gerelateerde functies toegestaan. Binnen de groenbestemming zijn met name groenvoorzieningen mogelijk.

Het plangebied kent daarnaast de volgende dubbelbestemming en aanduidingen:

- Dubbelbestemming: ‘Waterstaat – Waterkering’;
- Gebiedsaanduiding: ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’

- Gebiedsaanduiding: 'geluidzone – industrie'.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn mede bestemd voor de aanleg, onderhoud en beheer van waterkeringen. De 'vrijwaringszone – molenbiotoop' is bedoeld voor de bescherming van de molen als werktuig en als landschappelijk element. Hiertoe zijn in de bouwregels qua bouwhoogte aanvullende bepalingen opgenomen. De 'geluidzone – industrie' is opgenomen om een te hoge belasting van het geluidsgezoneerde industrieterrein Zwartewater tegen te gaan.

1.4.3 Strijdigheid

De realisatie van de woningen (Knarrenhof) is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen, omdat de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' de realisatie van reguliere woningen niet mogelijk maakt. Er moet een passende woonbestemming worden opgenomen teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken. Tot slot wordt het bestaande bedrijf beperkt uitgebreid en wordt het bestaande bedrijfsperceel conserverend meegenomen in dit plan.

Het plangebied ligt in dit geval deels binnen de molenbiotoop van een molen (circa 350 meter). Voor gebouwen tussen de 100 en 400 meter mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande molenwiek plus 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen. De onderkant van de molenwiek bevindt zich op + 9,43 ten opzichte van NAP. In dit geval bedraagt de bouwhoogte binnen het plangebied maximaal 8 meter, waarmee de molenbiotoop niet wordt aangetast.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Zwartewaterland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in hoofdstuk 6 wordt in gegaan op het aspect water.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

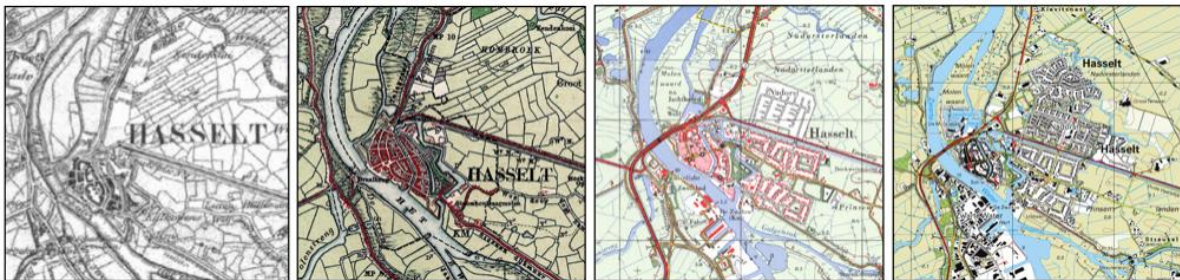
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

2.1 Hasselt

Het stadje Hasselt ligt aan het Zwarte Water, nabij de monding van de Overijsselse Vecht. Het Zwarte Water had vroeger een open verbinding met de Zuiderzee. De eerste inwoners vestigden zich op de hoger gelegen zandruggen aan de rivierzijde. De oudste gedeelten van Hasselt zijn nog duidelijk herkenbaar, vanwege hun hogere ligging. Door de ligging aan een knooppunt van land- en waterwegen (o.a. de Dedemsvaart) werd Hasselt een belangrijk handelscentrum. Opgravingen hebben uitgewezen dat in een deel van Hasselt al rond 1000 voor Christus mensen aanwezig waren.

Met het toenemen van de mobiliteit over de weg, het groter worden van schepen en het toenemende verbruik van steenkolen en later olie en gas verloor de Dedemsvaart en daarmee Hasselt haar economische betekenis. Het kanaal in Hasselt is nog aanwezig. Het veenpakket in het noordoosten van Overijssel is verdwenen en voor de afvoer van overtollig water zijn andere oplossingen gevonden. Het succes van het kanaal werd tevens zijn ondergang. Langs het kanaal ontstond in het verleden bewoning en er kwam industrie en dat vereiste in de loop der jaren goede verbindingen over de weg. Die kwamen er, maar wel ten koste van het kanaal.

Vanaf de jaren 60 van de 19^e eeuw heeft zich in Hasselt een industrie ontwikkeld die haar speerpunten heeft in de (woning)bouw, wegenbouw en vloerbekleding. Ook zijn in deze plaats enkele bedrijven gevestigd die een logistieke functie hebben of daaraan gerelateerd zijn. Door haar rijke verleden en de aanwezigheid van vele oude gebouwen die daaraan herinneren is er in Hasselt met het toenemen van de welvaart vanaf de jaren 70 een nieuwe bedrijfstak ontstaan: het toerisme. In afbeelding 2.1 zijn historische kaarten van Hasselt opgenomen, waarop de ontwikkeling goed zichtbaar is.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling van Hasselt, kaarten uit 1850, 1920, 1970 en 2015 (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van centrum van Hasselt. De nabije omgeving kenmerkt zich met name door woonfuncties en maatschappelijke functies. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers vormen de binnengracht en de doctor H.A.W. van der Vechtlaan.

Het plangebied zelf betreft het terrein waar voorheen de gemeentewerf en het politiebureau gevestigd waren. Deze functies zijn niet meer aanwezig. De gebouwen behorende tot de voormalige functies, bestaand uit een kantoor en verschillende loodsen, staan dan ook leeg. Rondom de bebouwing is een verhard terrein aanwezig. Het overige deel van het plangebied is groen ingevuld. De brandweer, welke aan de westzijde van het plangebied ligt, is nog wel aanwezig.

Het plangebied wordt globaal begrensd door een groensingel aan de noordzijde, woningen aan de oostzijde en het Tijlswegje aan de zuidzijde en de brandweer aan de westzijde. Hierna zijn een luchtfoto en verscheidene impressies van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Straatbeeld van het plangebied gezien vanuit het noordwesten (Bron: Google streetview)



Afbeelding 2.4: Straatbeeld van het plangebied gezien vanuit het zuidoosten (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

De ontwikkeling betreft het realiseren van een Knarrenhof. Hiertoe zal alle huidige bebouwing in het plangebied worden gesloopt. Een Knarrenhof is een kleinschalige woonvorm met levensloopbestendige woningen die zijn voorbereid op het ontvangen van zorg en ondersteuning. Het principe van een Knarrenhof is gebaseerd op 'noaberschap'. Waar nodig en wenselijk kunnen bewoners elkaar ondersteunen, activiteiten ontwikkelen of bijvoorbeeld ook samen zorg inkopen.

De bewoners delen voorzieningen, zoals een gezamenlijke tuin en gemeenschappelijke ruimten. Samen is met verantwoordelijk voor het reilen en zeilen. Bij de bewoners van een Knarrenhof bepalen de bewoners in grote mate zelf hoe ze willen wonen en hoe het project eruit komt te zien.

Naast het Knarrenhof wordt een bestaand bedrijf beperkt uitgebreid. Ook dit wordt in dit plan meegenomen. In de volgende paragraaf wordt separaat op de verschillende onderdelen ingegaan.

3.2 Locatiespecifiek

3.2.1 Knarrenhof

In dit geval gaat het om de realisatie van 16 woningen. Het betreffen drie blokken (twee maal vijf en eenmaal zes) woningen die haaks op elkaar, in een u-vorm, rondom een binnenplaats worden gerealiseerd. Het betreffen relatief lage woningen, die zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap.

Op de hoeken van de blokken worden bergingen gerealiseerd. De binnenplaats is gericht op de binnengracht en wordt groen ingericht. Binnen de binnenplaats is ruimte voor de bouw van een prieeltje. De bewoners bepalen zelf waar deze zal komen.

Aan de voorzijde van de binnenplaats loopt het Tijlswegje. Deze behoudt zijn functie als doorgaande weg. Ten noorden en ten oosten van de nieuwe woningen worden de parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen worden aangelegd in een groene setting. Er is gekozen voor 'langsparkeren' zodat de bestaande groenstrook langs de Doctor H.A.W. van der Vechtlaan zo breed mogelijk kan blijven. Het plangebied wordt aan de zuidzijde voor gemotoriseerd verkeer ontsloten op het Tijlswegje. Voetgangers kunnen het plangebied ook aan de noordzijde benaderen vanaf de Doctor H.A.W. van der Vechtlaan.

In afbeelding 3.1 is het voorlopig schetsontwerp van de gewenste ontwikkeling opgenomen.



Afbeelding 3.1: Voorlopig schetsontwerp van de ontwikkeling (Bron: inbo architecten)

3.2.2 Bouwbedrijf

Aangehaakt aan de ontwikkeling van de Knarrenhof is een beperkte uitbreiding van het naastgelegen aannemersbedrijf. Voor de ontwikkeling is namelijk een grondruil nodig tussen de Knarrenhof en het bouwbedrijf. Dit perceel kent nu een bedrijfsbestemming tot maximaal milieucategorie 2. In het bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak van het bouwbedrijf vergroot waarbij het maximum blijft bij bedrijven tot en met milieucategorie 2. De oppervlakte van deze uitbreiding bedraagt circa 300 m². Het bouwbedrijf blijft ontsloten op het Tijlswegje. Tussen het bedrijfsp perceel en het plangebied wordt er een groene afscheiding gerealiseerd, die ook een functie als geluidsscherm heeft.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

3.3.2 Situatie plangebied

Algemeen

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Zwartewaterland uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' (Bron: CBS Statline). Gezien de ligging van het plangebied als uitbreiding van Hasselt kan het worden aangemerkt als stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

Parkeren

Knarrenhof

In het voorliggende geval gaat om de realisatie van 16 seniorenwoningen. De gemeente hanteert voor deze ontwikkeling een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Dit maakt een behoefte van 16 parkeerplaatsen. In het plan zijn langs het nieuwe woonstraatje 16 langspaarkeerplaatsen opgenomen.

Bouwbedrijf

Het bestemmingsvlak van het bouwbedrijf wordt in dit geval beperkt uitgebreid. De uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 300 m². De bebouwde oppervlakte blijft gelijk. Het betreft enkel een vergroting van het perceel. In het CROW worden de parkeercijfers en verkeersgeneratie berekend per m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Gezien er geen sprake is van een uitbreiding van het bvo, kent de CROW geen cijfers voor de beoogde uitbreiding. In dit geval gaat het om een uitbreiding van het bedrijf ten behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering. Redelijkerwijs kan niet worden verwacht dat dit een onevenredige grote parkeerbehoefte met zich meebrengt. Bovendien ontstaat door de uitbreiding meer ruimte om te parkeren op het bedrijfserf. Het aspect 'parkeren' vormt dan ook geen belemmering.

Verkeer

Knarrenhof

Op basis van de CROW kan voor deze ontwikkeling het best worden aangesloten bij de functie 'Koop, appartement, midden'. Op basis van de uitgangspunten (rest bebouwde kom, weinig stedelijk) geldt voor dit type woning een verkeersgeneratie van 6 verkeersbewegingen per weekdagemaal. In zijn totaal maakt dit $16 \times 6 = 96$ verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling. In de praktijk zal er echter geen sprake zijn van een grote toename van verkeersbewegingen, aangezien de voorheen aanwezige functies (politie, gemeentewerf) reeds een bepaalde verkeersgeneratie met zich meebrachten. Daarnaast zijn er op basis van de huidige maatschappelijke bestemming reeds functies mogelijk die een vergelijkbare of grotere verkeersgeneratie met zich meebrengen.

Het verkeer wordt in dit geval ontsloten via het Tijlswegje. Het plangebied wordt door middel van twee nieuwe, overzichtelijke in- en uitritten ontsloten op deze straat. Deze uitritten worden vormgegeven conform de ontwerprichtlijnen van het CROW, zodat sprake is van een eenduidige en veilige vormgeving. Het Tijlswegje is in het Gemeentelijke verkeers en vervoersplan (GVVP) gecategoriseerd als een 30 km/uur Erftoegangsweg B (een woonstraat). Het hierop aansluiten van de Knarrenhof past binnen de functie van de weg. De verkeersintensiteit op het Tijlswegje is laag, en de weg heeft een voldoende ruim profiel om het verkeer op een veilige en overzichtelijke wijze in beide richtingen af te wikkelen. Uit analysedata blijkt dat de gemiddelde snelheid op het Tijlswegje 20,5 km/u bedraagt. De V85 (dat is de snelheid die door 85% van het verkeer niet wordt overschreden) ligt op 31,0 km/u. Deze snelheden, tezamen met de lage verkeersintensiteit, leiden tot de conclusie dat de Knarrenhof op een veilige manier kan worden ontsloten op het Tijlswegje.

Bouwbedrijf

Het perceel van het bouwbedrijf wordt gering vergroot (circa 300 m²). Deze vergroting is benodigd voor een efficiëntere bedrijfsvoering. Door de vergroting van het bedrijfsperceel zal de verkeersgeneratie naar verwachting niet toenemen. De uitbreiding is puur beoogd voor een efficiëntere bedrijfsvoering. Er is geen sprake van een intensivering van de bedrijfsvoering welke een extra verkeersgeneratie zou kunnen opleveren. Het Tijlswegje is van voldoende omvang om de verkeersgeneratie van het bedrijf op te vangen en veilig te kunnen verwerken. Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerstechnisch oogpunt met deze ontwikkeling geen sprake is van wezenlijke veranderingen.

3.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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, instandhouden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen, met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorend groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden'.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Hierbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b) indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is een stedelijke ontwikkeling

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen. Hierna wordt separaat op de ladder ingegaan voor het Knarrenhof en de uitbreiding van het bouwbedrijf.

Knarrenhof

Het plan voor het Knarrenhof voorziet in een ontwikkeling van 16 grondgebonden woningen. Hieruit volgt de conclusie dat met dit totaal aantal woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Een stedelijke ontwikkeling dient in een behoefte te voorzien.

Kwantitatief

Naast de gemeentelijke woonvisie waarin het gemeentelijke beleid is vastgelegd is er in Overijssel een systeem van regionale woonafspraken. Uitgangspunt is dat iedere gemeente ontwikkelt voor de eigen behoefte, de provincie borgt dit. In het RWP Twente/West-Overijssel zijn afspraken vastgelegd waaraan

gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden. De woningvraag en -aanbod voor deze regio's zijn in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en er zijn afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen. Over het plan hoeft geen regionale afstemming plaats te vinden, omdat het aantal woningen in het plan minder is dan 25.

Het plan voorziet in de realisatie van een Knarrenhof met 16 woningen. Er is in de gemeente Zwartewaterland nog ruimte in de verhouding tussen de woningvraag en het planologische aanbod van 436 woningen. De 16 woningen voor het Knarrenhof vullen een deel van deze ruimte in. Er resteert naast de Knarrenhof nog ruimte voor 420 woningen. Het plan is in overeenstemming met de woonafspraken. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

Kwalitatief

In 2017 heeft de gemeente Zwartewaterland een woonvisie vastgesteld. Voorafgaand aan deze woonvisie is in de gemeente Zwartewaterland een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hierin staan een aantal zaken benoemd, die de komst van een Knarrenhof naar Hasselt onderstrepen (Bron: Woningbehoefteonderzoek Zwartewaterland en Woonvisie Zwartewaterland (2017). Hierna wordt op de verschillende van belang zijnde onderdelen ingegaan:

Toename aantal ouderen

Alhoewel ouderen minder verhuis geneigd zijn dan starters, neemt het absolute aantal ouderen fors toe, met name het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. Volgens de meest recente Primos prognose neemt dit aantal huishoudens tot 2040 met 1.900 huishoudens toe. Dit werkt door in de woningbehoefte voor deze groep ouderen, vooral in Hasselt waar de groei sterker is dan in de andere kernen. Uit eigen gesprekken in het land weet de gemeente Zwartewaterland dat de geringe verhuisgeneigdheid ook sterk samenhangt met een gebrek aan 'senioren-specifiek' aanbod. Vaak worden senioren in appartementen gedacht, maar heel veel senioren willen juist in een grondgebonden woning wonen.

Meer ouderen met mobiliteitsproblemen

Er is een grote groep ouderen met mobiliteitsbeperkingen. Het gaat momenteel om ongeveer 1.500 huishoudens binnen de gemeente. In 2025 betreft dit circa 1.775 huishoudens. Een toename van 20%. Van de 1.775 huishoudens met beperkingen in 2025 zullen er circa 725 huishoudens zijn met matige of ernstige beperkingen (minimaal rollator nodig). Voor een deel van deze groep met matige of ernstige beperkingen zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing nodig om de woonsituatie afdoende te verbeteren.

Moelijk kunnen vinden van een passende woning

Uit het onderzoek van Primos blijkt dat van alle verhuismotieven, het niet kunnen vinden van een passende woning op nummer twee staat (31%). Het merendeel van de senioren wil het liefst zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in de huidige woning. Of het nog gaat, hangt uiteraard af van de eigen gezondheid en zelfredzaamheid maar ook van onder meer de geschiktheid van de woning, het terug kunnen vallen op het sociale netwerk en de inzet van mantelzorg. Bovendien stimuleert de overheid het langer zelfstandig wonen. Mensen die voorheen naar een verzorgingshuis gingen, worden nu geacht zelfstandig te blijven wonen. Bij nieuwbouw en in de bestaande voorraad wil de gemeente aandacht hebben voor nieuwe woonvormen voor mensen met een zorgvraag of mobiliteitsbeperking. Voor senioren is een geschikte, comfortabele en veilige woning wenselijk om langer thuis te kunnen blijven wonen.

Behoeft aan woonvariëaties

Daarnaast zijn er tussen het zelfstandig wonen in een reguliere of toegankelijke woning enerzijds en het wonen met (intramuraal) verblijf anderzijds vele woonvariëaties mogelijk. Er is behoefte aan nieuwe woonvarianten om goed aan te sluiten bij de behoefte van diverse (zorg)doelgroepen. Het concept Knarrenhof speelt hier dus goed op in. Verder is de functie 'ontmoeting' belangrijk in de latere levensfase, maar in het bijzonder voor inwoners die vanwege ouderdom, ziekte of omstandigheden een beperkt sociaal netwerk hebben. Elkaar op een natuurlijke en laagdrempelige manier ontmoeten in de eigen wijk, kern of binnenhofje (op een bankje, in een winkel of bibliotheek) is een prettige manier om eenzaamheid te verminderen.

Conclusie 1^e trede:

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Wanneer in een behoefte wordt voorzien, dient een ontwikkeling in eerste instantie binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden (volgens het principe inbreiding vóór uitbreiding).

Het Knarrenhof wordt gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie, waarbij er sprake is van inbreiding.

Conclusie 2^e trede:

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling ligt binnen stedelijk gebied en voldoet daarmee aan trede 2 van de ladderonderbouwing.

- Bouwbedrijf

Ten aanzien van het bouwbedrijf is onder andere de overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

In voorliggend geval wordt een bedrijfsperceel met circa 300 m² vergroot, waarbij er geen sprake is van het toevoegen van bebouwing. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder is op het bouwbedrijf dan ook niet van toepassing.

4.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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 gaan 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.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening

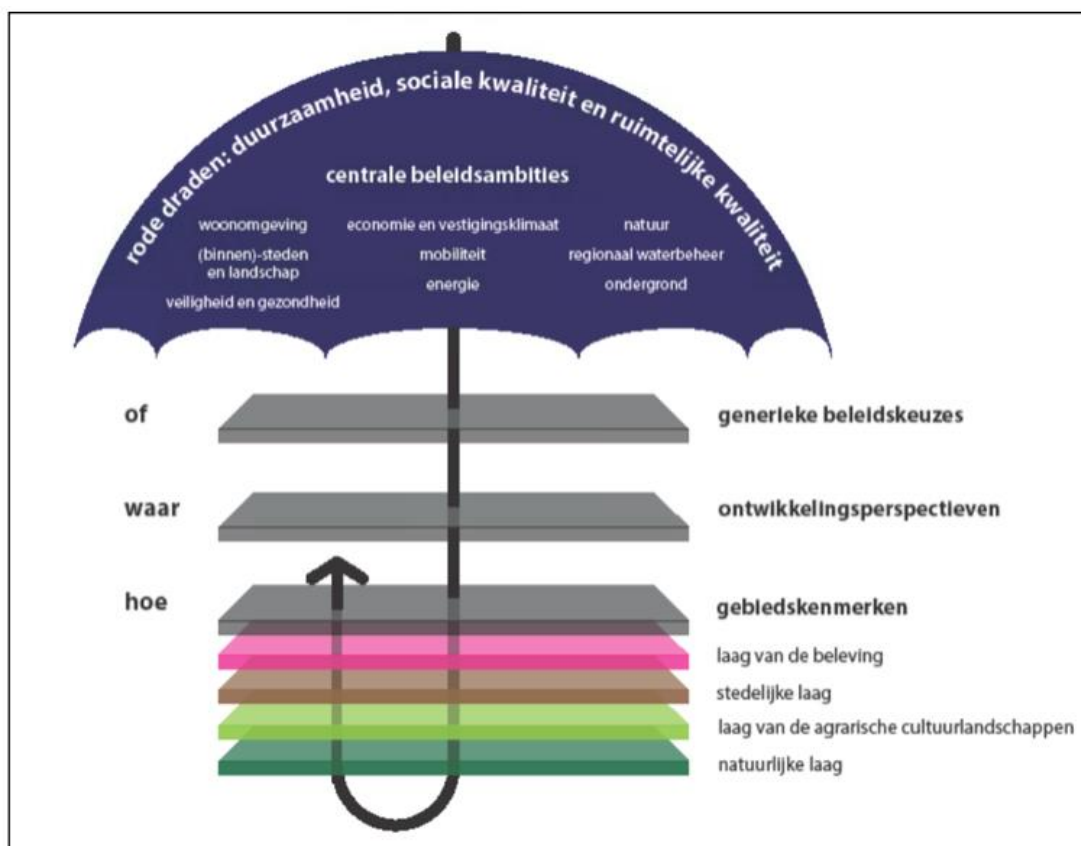
Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen, waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Of - Generieke beleidskeuzes (normstellend)

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke

beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven (richtinggevend)

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. De Omgevingsvisie onderscheidt zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - Gebiedskenmerken (normstellend, richtinggevend of inspirerend)

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype verstaan. Voor alle gebiedstypen in Overijssel beschrijft de Catalogus Gebiedskenmerken welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt op beide artikelen nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag

bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving, wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van een Knarrenhof op een binnenstedelijke locatie. Het betreft een herstructureringsproject, waarbij de bestaande, leegstaande bebouwing wordt gesloopt. Per saldo is er dan ook geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. De locatie ligt in een woonwijk en leent zich daardoor uitstekend voor woningbouw. Ten aanzien van het bouwbedrijf wordt gesteld dat het gaat om een kleinschalige uitbreiding van het bedrijfsperceel, waarbij er geen sprake is van extra bebouwing. Samengevat wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.2.2:

Realisatie nieuwe woningen (leden 1 en 4)

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*
- Regio: *de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

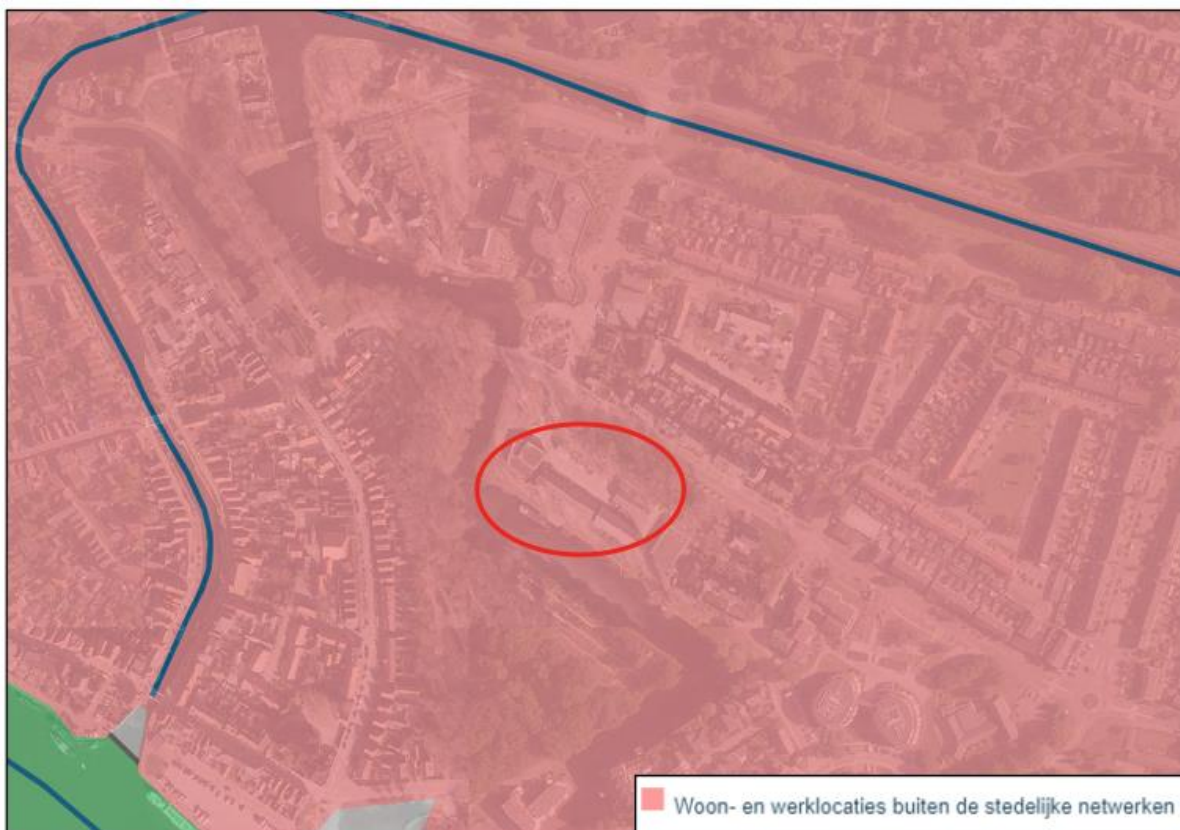
De gemeente Zwartewaterland heeft haar woonbeleid opgenomen in de Woonvisie Zwartewaterland 2017. Deze woonvisie is opgesteld voor de periode 2017-2025. In paragraaf 4.3.2 wordt hier nader op ingegaan. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen. Op deze plaats wordt gesteld dat het plan voldoet aan het gemeentelijke woonbeleid en voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve opgave zoals beschreven in subparagraaf 4.1.3.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingverordening van Overijssel.

4.2.4.2 Waar – Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen

ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

De realisatie van het Knarrenhof sluit aan bij de ambitie om te voorzien in de lokale woningbehoefte. In dit geval gaat het om een herstructureringslocatie, waardoor aan een locatie een passende, nieuwe vervolgfunctie gegeven wordt. De ontwikkeling wordt stedenbouwkundig ingepast, waarbij aansluiting is gevonden bij omliggend gebied. Voor wat betreft het bouwbedrijf geldt dat het puur gaat om een uitbreiding van het terrein, waarbij er geen sprake is van nieuwe bebouwing. De uitbreiding van dit bedrijf past binnen de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief om ontwikkelingsruimte te bieden voor lokaal gewortelde bedrijvigheid. Van een belemmering van omliggende functies is geen sprake. Voor een nadere onderbouwing hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hier wordt gesteld dat de ontwikkeling zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar is.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval zijn de 'natuurlijke laag' en de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing gelaten, omdat de locatie op basis van deze lagen niet over bijzondere kenmerken beschikt.

1. De "Stedelijk laag"

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

Het plangebied ligt op basis van de 'stedelijke laag' binnen het gebiedstype 'woonwijken 1955-nu'. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede van de 'stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaats vinden 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.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Het realiseren van de Knarrenhof en het beperkt uitbreiden van het bouwbedrijf ter plaatse is zowel vanuit functioneel als stedenbouwkundig oogpunt passend in de omgeving. De woonbuurt zal aansluiten op omliggende omgeving. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de ‘Stedelijke laag’.

4. De “Laag van de beleving”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De Laag van de beleving is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijker pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met ‘Donkerte’ en ‘Ijssellinie inundatieveld’. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4: De “Laag van de beleving”: Donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de ‘buitengebieden’ van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het ‘s nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief ‘luwe’ dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze ‘s nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de ‘lichte’ gebieden.

“Bakens in de tijd – Ijssellinie inundatieveld”

Bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Geologische monumenten (bv pingo’s), archeologische monumenten en vindplaatsen, schansen, verdedigingslinies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar ‘tijdsdiepte’ tot intense indrukken leidt. Creëer verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Voeg bakens van deze tijd toe. Behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Ten aanzien van het aspect donkerte is het van belang om op te merken dat nagenoeg de volledige kern Hasselt als zodanig is aangemerkt. In de omgeving van het projectgebied is reeds sprake van verlichting door stedelijke functies. Daarnaast is het gebruik van verlichting inherent bij woon- en werkgebieden. Wel zal geprobeerd worden onnodige verlichting (lichtvervuiling) te voorkomen onder meer door de toepassing van LED verlichting. LED kenmerkt zich door de gerichte verlichting en weinig verstrooiing van licht naar de omgeving. Wat betreft de IJssellinie inundatieveld kan worden gesteld dat er in het projectgebied geen bijzondere geologische danwel bouwkundige monumenten aanwezig zijn. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5, waar nader wordt ingegaan op het aspect archeologie en cultuurhistorie. Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van de beleving' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

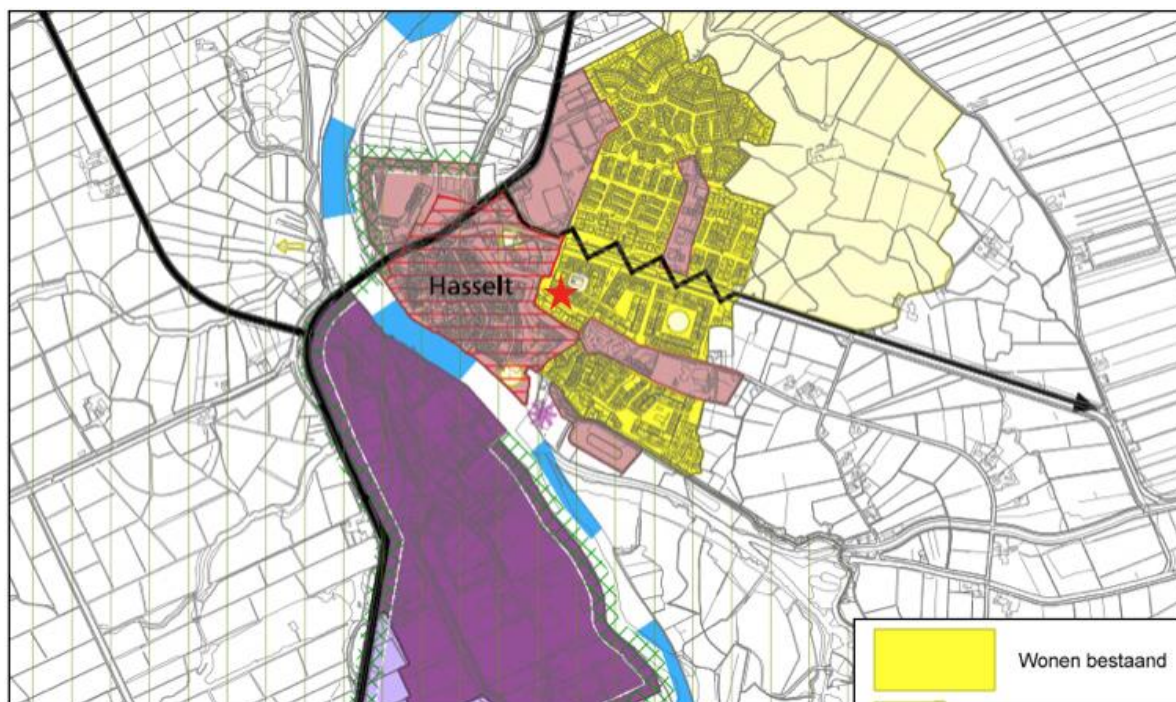
4.3.1 Structuurvisie tevens woonvisie 2013

4.3.1.1 Algemeen

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad 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 ligt, op basis van de Structuurvisie Zwartewaterland, binnen het gebied dat is aangeduid als bestaand woongebied (afbeelding 4.5).



Afbeelding 4.5: Uitsnede Structuurvisie Zwartewaterland: lichtgeel, uitbreiding stedelijk gebied (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

4.3.1.2 Wonen

Ten aanzien van de ambitie op het gebied van wonen is in de structuurvisie opgenomen dat daar waar nodig, herstructurering plaats vindt. Ook zal meer aandacht moeten worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de oudere wijken. De kwaliteit van wonen en zorg speelt daarbij een belangrijke rol.

4.3.1.3 Werken

Op het gebied van werken staat in de structuurvisie aangegeven dat het belangrijk is de plaatselijke economie te stimuleren. Er is dan ook ruimte voor groei van bedrijven. De gemeente wil de ruimte vrijhouden voor het bestaande bedrijfsleven en voor starters uit de eigen bevolking.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie

Voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridische kaders ten behoeve van de ontwikkeling van een Knarrenhof'. Het plan borduurt voort op de aanwezige stedenbouwkundige structuur en past qua maatvoering bij bebouwing in de omgeving. Het project draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen in Hasselt en past binnen de woningbouwprogrammering (zie ook paragraaf 4.1.3 en 4.3.2). Daarnaast draagt het bij aan het realiseren van voldoende levensloopbestendige woningen. Tot slot past de uitbreiding van het bedrijf binnen de wensen van de gemeente om de plaatselijke economie te stimuleren. Voorliggende bestemmingsplan toont aan dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.3.2 Woonvisie Zwartewaterland

4.3.2.1 Algemeen

In januari 2017 heeft de gemeente Zwartewaterland een nieuwe woonvisie opgesteld. Deze woonvisie geeft inzicht in de woonvraagstukken van Zwartewaterland. Het uitvoeringsprogramma laat zien waar de gemeente samen met haar partners heen wil. Deze actuele woonvisie dient ook als basis om te komen tot (prestatie)afspraken en is input voor de omgevingsvisie. De woonvisie is gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek. De woonvisie is opgesteld voor de periode 2017-2025.

4.3.2.2 Programma

De huishoudensgroei zet in de komende jaren nog stevig door in gemeente Zwartewaterland. In de periode 2015-2025 komen er zo'n 1.000 huishoudens bij. Vanaf 2025 wordt een afvlakking van de toename verwacht. In de trendvariant van Primos blijkt Hasselt het snelste te groeien in de periode 2015-2025. De verwachte toename bedraagt 18%. In absolute termen neemt in Hasselt tot 2025 het aantal huishoudens toe met ruim 500.

In de gemeente Zwartewaterland is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte aan woningen binnen een bandbreedte tussen 500 en 611 woningen voor de periode 2019 t/m 2028. In deze toelichting wordt het midden van de bandbreedte aangehouden, dat is 555 woningen. Op dit moment is sprake van onderprogrammering. Hiertoe wordt gekomen door de vraag op basis van actuele huishoudensprognose af te zetten tegen de harde plancapaciteit.

- Woningvraag voor gemeente Zwartewaterland bedraagt 555 woningen.
- Harde plancapaciteit 119 woningen (datum 01-01-2020).
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 436 woningen.

Er is dus nog ruimte in de verhouding tussen de woningvraag en het planologisch aanbod van 436 woningen. De 16 woningen in de Knarrenhof vullen een deel van deze ruimte. Er resteert naast de Knarrenhof nog ruimte voor 420 woningen.

Ten aanzien van het onderdeel 'zorg' is aangegeven dat ouderen veel minder geneigd zijn om te verhuizen dan potentiële starters. De extramuralisering leidt ertoe dat senioren minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Met name deze categorie heeft, met het vorderen van de leeftijd, meer en meer te maken met mobiliteitsbeperkingen. Dat betekent dat bij deze groep de vraag naar woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen (geschikt wonen) toeneemt. Momenteel zijn er in Zwartewaterland 1.475 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. In 2025 betreft dit circa 1.775 huishoudens. Een toename van 20%. Van de 1.775 huishoudens met beperkingen in 2025 zullen er circa 725 huishoudens zijn met matige of ernstige beperkingen (minimaal rollator nodig). Voor een deel van deze groep met matige of ernstige beperkingen zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing nodig om de woonsituatie afdoende te verbeteren.

In de woonkoers van Zwartewaterland zijn zes pijlers opgenomen. Eén van deze pijlers betreft de pijler 'wonen, services en zorg'. Hier is nader ingegaan op het onderdeel 'wonen met zorg'.

4.3.2.3 Wonen, services en zorg

Ontwikkelingen als vergrijzing, extramuralisering, deconcentratie en uitstroom uit zorginstellingen, hebben veel invloed op het wonen en de woonomgeving. Er zijn te weinig woningen die aan de vraag van deze doelgroepen voldoen. Dit geldt zowel voor de bestaande woningen als voor de nieuwbouw. Steeds meer mensen willen (maar moeten ook) steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Naast de geschiktheid van de woning, zijn ook de toegankelijkheid van de woonomgeving, de kwaliteit van het sociale netwerk en het professionele vangnet belangrijke randvoorwaarden. Dit vraagt van de gemeente en alle partijen betrokkenheid en samenwerking.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Het plan voorziet in de realisatie van een Knarrenhof op een binnenstedelijke locatie. Zoals blijkt uit vorenstaande subparagrafen, alsmede uit paragraaf 4.1.3 (laddertoets), is er behoefte aan dit type woningen in de gemeente Zwartewaterland en in de kern Hasselt. Het plan is dan ook in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

4.3.3 Regionale woonprogrammering en regionale woonafstemming

4.3.3.1 Bouwen voor behoefte

Naast de gemeentelijke woonvisie waarin het gemeentelijke beleid is vastgelegd is er in Overijssel een systeem van regionale woonafspraken. Uitgangspunt is dat iedere gemeente ontwikkelt voor de eigen behoefte, de provincie borgt dit. In het RWP Twente/West-Overijssel zijn afspraken vastgelegd waaraan gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden.

De woningvraag en -aanbod voor deze regio's zijn in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en er zijn afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen.

De gemeenten in Overijssel hebben afgesproken om maximaal 100% van de vraag naar woningen voor de komende 10 jaar vast te leggen in de harde plannen. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens uit andere gemeenten.

4.3.3.2 Regionale afstemming

In Overijssel is een systeem van regionale afspraken zodat iedere gemeente binnen de eigen behoefte ontwikkelt, de provincie borgt dit. In het RWP Twente/West-Overijssel zijn afspraken (o.a. over de programmering) vastgelegd waaraan gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden. Dit zijn de onder andere de volgende hoofdafspraken (dit is niet een uitputtend overzicht van alle woonafspraken):

1. De gemeenten in Overijssel maken maximaal 100% van de gemeentelijke vraag voor de komende 10 jaar naar woningen beschikbaar in harde plannen. De provincie borgt dit. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens uit andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.
2. Gemeenten die over een 'historische' harde bestemmingsplancapaciteit beschikken van meer dan 100% van de woningvraag, brengen het overaanbod met maximale voortvarendheid terug (maximaal 3 jaar vanaf vaststelling RWP). De provincie ziet hierop toe. Verder borgt de provincie door de verordening dat gemeenten met overprogrammering uitwerkingsplichten niet kunnen benutten. Hiermee worden buurgemeenten beschermd tegen negatieve effecten van overprogrammering bij buurgemeenten.
3. Gemeente maken afspraken binnen de subregio.

Toelichting

1. De woonbehoefte voor de periode 2019 t/m 2028 bedraagt 555 woningen. Met een harde plancapaciteit van 119 nog niet benutte directe bouwtitels + 16 woningen in het Knarrenhof is sprake van een harde plancapaciteit van 24% ten opzichte van de prognose.
2. Deze afspraak is gemaakt voor de scenario's waarbij sprake is van een plancapaciteit die groter is dan de regionale woonvraag, en ziet toe op deprogrammeren. In de gemeente Zwartewaterland is dit niet aan de orde.
3. Met de subregio Zwolle, Zwartewaterland en Kampen zijn afspraken gemaakt over afstemming. Afgesproken is dat de gemeenten Zwolle en Kampen woningbouwplannen van meer dan 50 woningen ter afstemming aan de gemeente Zwartewaterland voorleggen en dat de gemeente Zwartewaterland woningbouwplannen van meer dan 25 woningen ter afstemming aan de gemeenten Zwolle en Kampen voorlegt. Het Knarrenhof Hasselt bevat 16 woningen en hoeft daarom conform de afspraken niet ter afstemming te worden voorgelegd aan de gemeenten Zwolle en Kampen.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de woonafspraken

Het plan voorziet in de realisatie van een Knarrenhof met 16 woningen. Met het plan is sprake van een plancapaciteit van 24% ten opzichte van de prognose. Over het plan hoeft geen regionale afstemming plaats te vinden. Het plan is in overeenstemming met de woonafspraken.

4.3.3.4 RWP augustus 2019: Ruimte voor kwaliteit, ruim baan voor binnenstedelijk wonen op inbreidingslocaties- en transformatielocaties.

De gemeenten in West - Overijssel willen op een moderne manier doorgroeien richting flexibele en betere kwalitatieve programmering met meer visie op de kwaliteit van de bestaande voorraad. Om deze stap in kwalitatief programmeren, en kwalitatief denken gericht op lange termijnverbeteringen op de woningmarkt te faciliteren wordt ruim baan gegeven aan wonen op inbreidings- en transformatielocaties.

Denk aan de aanpak van 'rotte kiezen', transformatie van leeg vastgoed zoals scholen en nieuwe woonmilieus die in een kwalitatieve behoefte voorzien. Het gaat primair om plannen die doelgroepen kunnen aantrekken en bedienen die anders niet terecht kunnen of niet (extra) worden aangetrokken.

Type woningbouwplannen waar het om kan gaan:

- Goede middenhuur op A - locaties voor middeninkomens
- Bijzondere PO/CPO projecten met eigen doelgroep
- Wonen en zorg: bijzondere concepten/levensloopbestendig wonen.
- Nieuwe stedelijke woonmilieus die (regionale) woningmarkt verrijken.
- Kleinschalige (starters)projecten in kleine kernen (betaalbaar/tijdelijk)
- Innovatieve woonvormen zoals klein wonen, hofjes, proeftuin.

Met het plan Knarrenhof voegt de gemeente Zwartewaterland kwaliteit toe op een transformatielocatie. De locatie van de voormalige gemeentewerf biedt ruimte aan deze woonvorm voor ouderen. Een groep die er specifiek de voorkeur aan geeft om te wonen dicht bij het centrum in de nabijheid van de voorzieningen. De ontwikkeling vindt plaats via CPO.

Provincie faciliteert gemeenten met richtinggevende prognose en de planmonitor

Gemeenten kunnen ook aansluiten bij de richtinggevende prognose en de planmonitor met harde plancapaciteit zoals deze door de provincie wordt aangeboden via een online dashboard. Hierdoor kunnen gemeenten door met plannen die in een behoefte voorzien, ook als nog geen eigen kwalitatieve onderbouwing (zoals hiervoor beschreven) beschikbaar is of dat ze deze niet (gaan) maken.

Richtinggevende prognose in bandbreedte voor uitbreidingsvraag wonen

De woningbehoefteprognose is recent geactualiseerd. Daarvoor is een systematiek ontwikkeld waarbij (1) actuele marktinzichten worden betrokken, (2) ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen en (3) op lokaal niveau een stabiel beeld ontstaat over de verwachte huishoudensontwikkeling als basis voor programmering.

Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid werken gemeenten met een bandbreedte. Zowel de onderkant (500) als de bovenkant (611) van de bandbreedte hebben waarde. Gemeenten moeten wel onderbouwen wanneer zij de bovenkant van de bandbreedte opzoeken.

Voor binnenstedelijke locaties mag gebruik gemaakt worden van de bovenkant van de bandbreedte.

4.3.4 Waterplan

4.3.4.1 Algemeen

Goed functioneren van de waterhuishouding is een voorwaarde voor een goede en veilige woon-, werk- en leefomgeving. Water is tevens een economisch belangrijk transportmiddel. Water biedt tevens kansen voor 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. Hierna 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 geïnterpreteerd 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.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan het Waterplan

In het kader van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd (zie hoofdstuk 6). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Er is in dit geval sprake van een afname aan verharding. Daarnaast wordt het hemelwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd. Er worden in dit plan voldoende groenvoorzieningen gerealiseerd om deze infiltratie te realiseren.

4.3.5 Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland

4.3.5.1 Algemeen

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

4.3.5.2 Deelgebied 'Naoorlogse woonwijken'

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Naoorlogse woonwijken'. Voor dit deelgebied geldt het welstandsniveau '2'. Dit betreft een regulier welstandsniveau. De inhoudelijke toets zal zijn gericht op het

respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid er op zijn gericht om storende elementen in het straatbeeld zoveel mogelijk tegen te gaan.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Het uiteindelijke bouwplan zal door de welstandscommissie van de gemeente Zwartewaterland worden getoetst.

4.3.6 Groenbeleidsplan 'Groen leeft en verbindt'

4.3.6.1 Algemeen

De gemeente Zwartewaterland heeft in 2019 een groenbeleidsplan vastgesteld. In dit groenbeleidsplan is de visie en het beleid verwoord van de gemeente Zwartewaterland over hoe men om wil gaan met het openbaar groen in de kernen Genemuiden, Hasselt, Zwartsluis en Kamperzeedijk. Het groen is erg belangrijk, groen laat mensen de seizoenen ervaren en heeft een positieve invloed op de kwaliteit van leven. Daarom kiest de gemeente ervoor om het groen te versterken, de belevingswaarde te vergroten en het groen beter te benutten voor mens en dier. Tegelijkertijd zal het bij toekomstige vraagstukken steeds weer nodig zijn om met elkaar een goede balans te vinden tussen enerzijds een prettige groene omgeving en anderzijds belangrijke ruimtelijke of economische ontwikkelingen. De heldere visie op groen en de bijbehorende ambities zoals vastgelegd in het Groenbeleidsplan zijn hierbij onmisbaar.

De groenvisie en het groenbeleid zijn samenvattend aan een aantal opgaven gekoppeld. Tevens is per kern een visie opgesteld. Hierna wordt ingegaan op ten eerste de algemene ambities. Daarna wordt ingegaan op de ambitie voor de kern Hasselt.

4.3.6.2 Opgaven en ambities

Zoals gezegd zijn in het groenbeleidsplan een aantal opgaven en ambities opgenomen. Dit betreffen de volgende:

Groene raamwerk beschermen en ontwikkelen;

- De groenstructuur in de kernen uitbouwen tot een stevig groen raamwerk dat verbindingen legt met de grote groenzones, de parken, het water en het buitengebied.
- Behouden en versterken van het unieke karakter van de groene parels.
- Zorgen voor meer groen in en rond de centra, de groenarme (delen van) wijken en bedrijventerreinen.
- Het verhogen van de inrichtingskwaliteit in relatie tot de beheerdoelstellingen en het vergroten van de klimaatbestendigheid vragen daarbij extra aandacht.
- Zichtbaar, beleefbaar en (deels) toegankelijk maken van het omringende landschap en natuurgebieden vanuit de kernen.

Cultuurhistorie zichtbaar maken;

- Herstellen, versterken en koesteren van cultuurhistorisch waardevol groen (historisch stadspark, landschappelijk groen rondom kolken, molenbiotoop, monumentale bomen).
- Historische dijken- en wegenpatroon (weer) herkenbaar maken en voorzien van begeleidende beplanting of groene accenten waar dit passend is.
- Versterken en herinrichten van een samenhangende groene gordel rondom de oude binnensteden van Hasselt en Genemuiden.

Biodiversiteit en klimaat adaptief handelen vergroten;

- Vergroten van biodiversiteit en ecologische waarden van het openbaar groen in de kernen. Dit betekent meer diversiteit in soorten en in de gelaagdheid van het groen (afwisseling van gras, ruigte, struiken, bomen), gebiedsgewijs omschakelen naar natuurlijk beheer en het treffen van specifieke faunavoorzieningen.

- Verbeteren van de groene uitstraling van bedrijventerreinen gericht op het creëren van een prettige werkomgeving en het leveren van een bijdrage aan biodiversiteit en klimaatadaptie.
- Stimuleren van vergroening en verhogen biodiversiteit van particuliere tuinen en erven.
- Bij groene inrichtingsplannen expliciet de bijdrage aan klimaatadaptatie meenemen bij de invulling (soort- keuze, schaduwwerking, mogelijkheid voor waterberging en –infiltratie).

Belevingswaarde van groen vergroten;

- Variatie in groenvormen (hagen, solitaire struiken, bosplantsoen, bollen, éénjarigen, vaste planten, grassen) en sortiment vergroten.
- Uitbreiden en stimuleren van beweegmogelijkheden in het groen in de woonwijken en op de bedrijventerreinen. Hierbij prioriteit geven aan wandel- en fietsroutes door de woonwijken en de aanleg van natuurlijke speelplekken. Dit kan door het combineren van het groene raamwerk met water, recreatieve voorzieningen als ontmoetingspunten (met bankjes), welzijns-ommetjes en beweegroutes.

Betrokkenheid van inwoners en bedrijven bij groen vergroten.

- Inwoners, verenigingen en bedrijven ruimte geven om te participeren in het groen; dit laten variëren van ideevorming, inbreng leveren bij (groen)plannen tot het bijdragen aan de uitvoering en het reguliere onderhoud.
- Stimuleren en faciliteren van vergroeningsprojecten van particuliere tuinen, schoolpleinen en bedrijventerreinen.

4.3.6.3 Groenvisie voor de kern Hasselt

Hasselt vormt als voormalige Hanzestad, met zijn nog grotendeels intact zijnde historische binnenstad met omringende verdedigingswerken, de meest historische kern van de gemeente. De groenstructuur van Hasselt wordt gedragen door een aantal lange groene lijnen: groene uiterwaarden en oevers van de rivier het Zwarte Water, groenzones en bomenrijen langs de hoofdwegen (Werkerlaan/Zwartsluizerweg, Vaartweg, Dr. H.A.W. van der Vechtlaan), de groene dijken (Stenendijk, Zwolsedijk, Sluizerdijk) en de robuuste groene zones in de wijken Nadorst en Om de Weede.

Karakteristieke elementen binnen de groenstructuur worden gevormd door de verschillende onderdelen van de groene gordel rondom de binnenstad met het Van Stolkspark, de cultuurhistorisch waardevolle leilindes langs de ‘grachtengordel’ (Heerengracht en omgeving) en de landschappelijk-ecologische zone van het riviertje de Weede (in ontwikkeling). De in het groen ingebedde zichtlijnen vanuit de wijde omgeving naar de historische Stephanuskerk en molen de Zwaluw, evenals de markante uitzichten over de rivier en uiterwaarden zijn tot slot van bijzonder visueel-ruimtelijke betekenis en in hoge mate bepalend voor de identiteit van Hasselt.

Voor de kern Hasselt zijn een viertal ambities opgenomen:

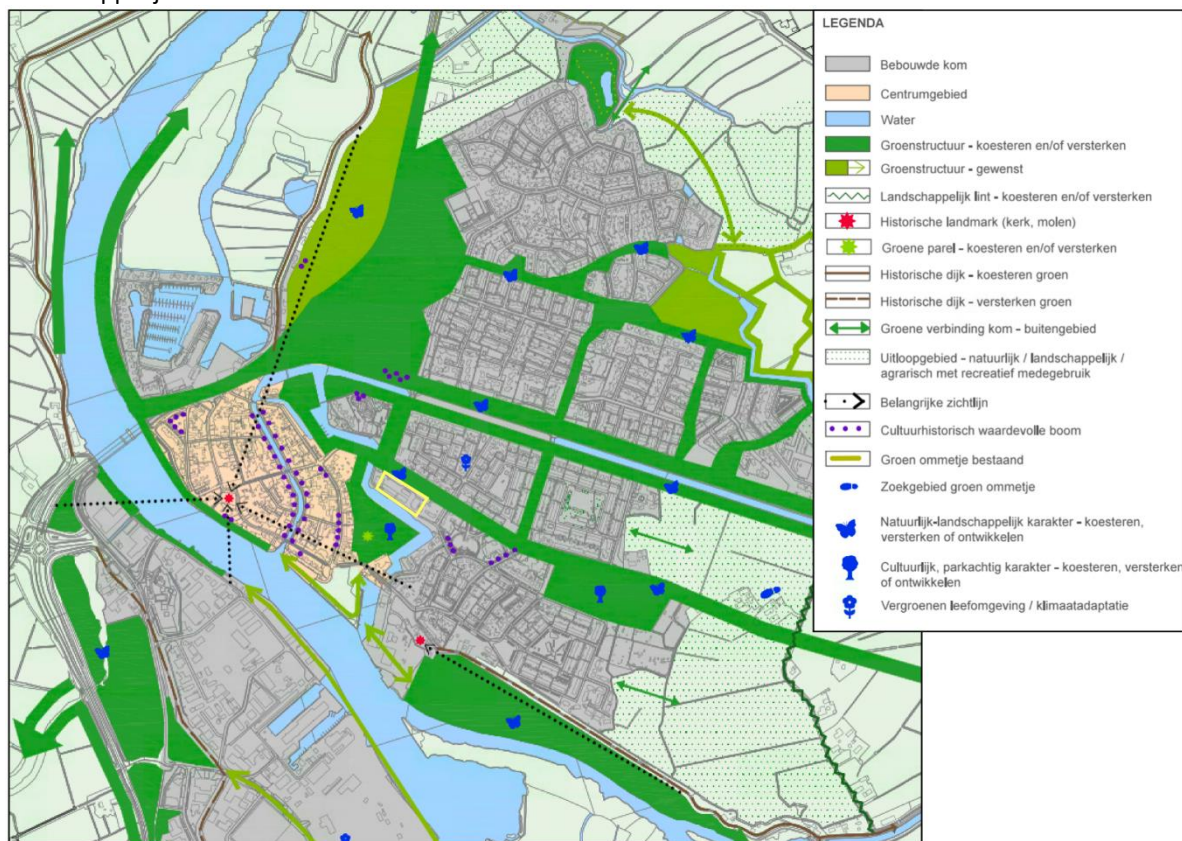
- In oude glorie herstellen van het Stolkspark;
- Versterking groene karakter Zwolsedijk;
- Groene gordel om de historische binnenstad;
- Realiseren groene uitloopgebieden.

In dit geval is met name de ambitie nummer 3 (groene gordel om de historische binnenstad relevant). Het plangebied ligt immers langs deze groene gordel. De ambitie luidt als volgt:

De voormalige verdedigingslinie is voor een groot deel mede door de grotendeels groene invulling herkenbaar en beleefbaar. Door de groene onderdelen te koesteren, verder te versterken en ontbrekende schakels te realiseren (vergroenen, aanplant extra bomen) ontstaat een robuuste groene gordel rondom de stenige binnenstad waarmee de ruimtelijke karakteristiek wordt versterkt, de recreatieve uitloopmogelijkheden worden vergroot en waarden voor biodiversiteit en klimaat uitgebouwd.

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de groenvisiekaart voor de kern Hasselt opgenomen. Het plangebied is met een gele omlijning aangeduid. Zoals blijkt uit deze visiekaart ligt het plangebied aansluitend aan de te koesteren en versterken groenstructuur. Daarnaast geldt nabij het plangebied de aanduiding ‘natuurlijk-

landschappelijk karakter koesteren versterken of ontwikkelen.



Afbeelding 4.6: Uitsnede groenvisie Hasselt (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

4.3.6.4 Toetsing van het initiatief aan het Groenbeleidsplan 'Groen leeft en verbindt'

In dit geval ligt het plangebied aangrenzend aan een te koesteren en te versterken groenstructuur. Met de ontwikkeling is getracht de balans tussen economische ontwikkelingen en de groenstructuur te vinden. Dit is gedaan door de kwaliteit van de groenstrook ten noorden van het plangebied te versterken. Momenteel is de belevingskwaliteit namelijk beperkt. Het groen heeft een wat rommelige uitstraling. Door deze groenstrook in kwaliteit te versterken wordt aangesloten bij de ambitie van de groenvisie en voor de kern Hasselt in het bijzonder om de inrichtingskwaliteit van het groen te versterken. Ook wordt aangesloten bij de ambitie om het groen beter te benutten voor mens en dier. De groenstrook neemt wel in oppervlakte af, dit is echter nodig om de economische ontwikkeling (wonen) goed mogelijk te maken. Door de versterking van het groen qua kwaliteit wordt echter de gewenste balans gevonden. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het groenbeleidsplan.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals verwoord in de hiervoor behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is er sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In het plangebied worden geluidsgevoelige (de woningen) functies gerealiseerd. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het wegverkeer op de navolgende, in de directe omgeving gelegen en relevante wegen/wegvakken:

- Dr. H.A.W. van der Vechtstraat, tussen de Wilheminalaan en de Van Brandenburgstraat.
- Telvorenstraat, ten noorden van de Dr. H.A.W. van der Vechtstraat.
- Van Brandenburgstraat, tussen de Dr. H.A.W. van der Vechtstraat en het Tijlswegje.
- Het Tijlswegje, tussen de Dr. H.A.W. van der Vechtstraat en de Van Brandenburgstraat.

De wettelijk toegestane rijsnelheid van het verkeer op deze wegen bedraagt 30 km/h. Bij een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling dien, wanneer sprake is van (een) geluidsgevoelige bestemming(en) ter plaatse van of nabij de ontwikkeling, te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In dit geval is door Omgevingsdienst IJsselland een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies in het kader van wegverkeerslawaai ingegaan:

Consequenties in relatie tot de Wet ruimtelijke ordening

Uit de beoordeling van de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting MKM L_{DEN} ter hoogte van het bouwvlak in waarde varieert van 36dB tot ten hoogste 53dB. Op grond hiervan is de akoestische omgeving te classificeren als goed tot redelijk. Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van 'wegverkeerslawaai' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening.

Consequenties in relatie tot het Bouwbesluit

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde en ongecorrigeerde gevelbelasting L_{DEN} ten hoogste 53 dB bedraagt. Gelet daarop kan worden gesteld dat het op voorhand aannemelijk is om te veronderstellen dat daarmee kan worden voldaan aan de vereiste karakteristieke geluidwering en het wettelijke binnenniveau van 33 dB voldoende kan worden gegarandeerd. Er wordt dan ook geen noodzaak gezien voor het verlangen van een (aanvullend) akoestisch onderzoek met betrekking tot de toetsing van de karakteristieke geluidwering aan het Bouwbesluit 2012.

Consequenties indirecte hinder

In overleg met en op verzoek van de gemeente Zwartewaterland is ook de indirecte hinder, als gevolg van het arriveren en vertrekken van (voornamelijk) personenauto's van de toekomstige bewoners, in beschouwing genomen.

Ten opzichte van het heersende verkeersbeeld op de Dr. H.A.W. van der Vechtlaan is slechts sprake van een marginale toename ten opzichte van de voor het onderzoek gehanteerde uurintensiteit geldend voor licht motorvoertuigen. Gesteld kan worden dat het plangebonden verkeer, na het verlaten van de (plan)locatie, direct wordt opgenomen in het heersende verkeer op de Dr. H.A.W. van der Vechtlaan en niet (meer) herkenbaar zal zijn als zijnde verkeer afkomstig van dan wel naar de (plan)locatie. De marginale toename als gevolg van het plangebonden verkeer zal bovendien niet resulteren in een relevante toename van de (heersende) geluidsbelasting vanwege het verkeer op Dr. H.A.W. van der Vechtlaan.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaaï niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is.

5.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt in de nabijheid van het industrieterrein Zwartewater. Dit betreft een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wgh. Dit betekent dat rondom het industrieterrein een geluidzone is vastgesteld. Het beoogde bouwplan (woningen) ligt gedeeltelijk in de wettelijke 50 dB(A) geluidzone van dit bedrijventerrein. In dit geval is daarom door Omgevingsdienst IJsselland een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Industrielawaai

Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) vanwege industrieterrein Zwartewater. Daarmee vormt het industrielawaai ten gevolge van bedrijfsactiviteiten op het industrieterrein Zwartewater geen belemmering voor de planrealisatie.

Wet ruimtelijke ordening

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, omdat uit de berekeningsresultaten blijkt dat de akoestische omgeving als goed te classificeren is. Hierdoor is het woon- en leefklimaat van de omgeving voldoende gewaarborgd.

Bouwbesluit

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde gevelbelasting voor industrielawaai, ten hoogste 50 dB(A) bedraagt. Daarom kan worden gesteld dat met minimale eis van 20 dB aan de karakteristieke geluidwering van de gevel, wordt voldaan aan het vereiste wettelijk binnenniveau van 35 dB(A) in de geluidsgevoelige ruimten. Er wordt dan ook geen noodzaak gezien voor het verlangen van een (aanvullend) bouwfysisch onderzoek voor de toetsing aan het Bouwbesluit.

5.1.3 Conclusie

Met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In voorliggend geval is door Mateboer Milieutechniek B.V. een verkennend en nader bodemonderzoek inclusief asbest in puin (plaatselijk) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is in het bodemonderzoek opgesplitst in zes deellocaties. Er wordt separaat op de resultaten per deellocatie ingegaan. In de volgende subparagraaf wordt nader op deze belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest

Deellocatie A: locatie minerale olie, vluchtige aromaten en PAK verontreiniging

Ter plaatse van boring A01 zijn in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. In de ondergrond is een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie, een matig tot sterk verhoogd gehalte aan PAK en een matig verhoogd gehalte aan xylenen aangetoond.

Tijdens de voorgaande onderzoeken zijn ter plaatse van onderhavige deellocatie A in de ondergrond (traject: 0,9 – 1,4 m –mv.) sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK aangetoond. Dit komt overeen met de huidige bevindingen.

In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie en een matig verhoogd gehalte aan xylenen aangetoond. Tevens zijn licht verhoogde gehalten aan individuele PAK's aangetoond. Dit komt tevens overeen met de bevindingen uit de voorgaande bodemonderzoeken.

De verontreiniging met minerale olie, aromaten en PAK in grond en grondwater is vermoedelijk veroorzaakt bij, in het verleden (ten tijde van de scheepswerf), op de locatie verrichte werkzaamheden.

Deellocatie B: zoutopslag (ca. 20 m²)

Ter plaatse van deellocatie B zijn in de grond geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en cyanide aangetoond.

Op basis van informatie van de gemeente Zwartewaterland (d.d. 9 juli 2018) is de zoutloos in 2000 gebouwd. Aangezien enkel cyanide in het grondwater is aangetoond en niet in de grond is het onwaarschijnlijk dat deze gehalten afkomstig zijn van de huidige zoutloos.

Deellocatie C: verhard terrein (ca. 3.988 m²)

Ter plaatse van boringen C01, C02, C05, C10 en C12 zijn in de bovengrond matig tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Ter plaatse van boring C02 is tevens een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Ter plaatse van boring C11 is in de ondergrond een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond.

Ter plaatse van het overige terrein zijn in de boven- en ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond.

De licht tot sterk verhoogde gehalte aan zware metalen en PAK in de bovengrond zijn vermoedelijk te relateren aan de bijmengingen met puin, asfalt en kool ter plaatse. De herkomst van het sterk verhoogde

gehalte aan minerale olie in de ondergrond is onbekend. Er zijn ter plaatse geen bijmengingen waargenomen die een dergelijke verontreiniging kunnen veroorzaken. De herkomst van de licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale in de ondergrond is onbekend. Ter plaatse zijn geen bijmengingen waargenomen die een dergelijke verontreiniging kunnen veroorzaken.

Deellocatie D: groenstrook (ca. 2.415 m²)

Ter plaatse van deellocatie D zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten aangetoond. In de ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De herkomst van de licht verhoogde gehalten aan zware metalen is onbekend. Er zijn ter plaatse geen bijmengingen waargenomen die een dergelijke verontreiniging kunnen veroorzaken. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond. Dit betreft vermoedelijk een licht verhoogde achtergrondwaarde.

Verkennd bodemonderzoek asbest

Deellocatie E: onverharde strook onder asbestdak noordzijde schuur (ca. 50 m²)

Ter plaatse van inspectiegat E02 is analytisch asbest en asbestmateriaal in de bodem aangetoond. Hierbij overschrijdt het asbestgehalte de norm voor nader onderzoek van 50 mg/kg ds.

Ter plaatse van inspectiegat E01 is analytisch asbest in de bodem aangetoond. Hierbij overschrijdt het asbestgehalte de norm voor nader onderzoek van 50 mg/kg ds niet.

De norm van 10 mg/kg ds voor respirabele vezels wordt ter plaatse van deellocatie E niet overschreden (=criterium voor spoedeisendheid van saneren).

Deellocatie F: verhard terrein (ca. 3.978 m²)

Ter plaatse van inspectiegaten C05 en C10 wordt bij toepassing van de correctiefactor op het betreffende mengmonster de norm van nader onderzoek (=50 mg/kg ds aan gewogen asbest) overschreden. Tevens wordt de norm van 10 mg/kg ds voor respirabele vezels wordt overschreden (=criterium voor spoedeisendheid van saneren). Momenteel is de asbestverontreiniging afgedekt met een betonverharding. Hierdoor zijn er op dit moment geen milieuhygiënische risico's aanwezig.

Ter plaatse van de overige inspectiegaten is zowel visueel als analytisch geen asbest in de grond aangetoond.

Deellocatie D: groenstrook (ca. 2.415 m²)

Ter plaatse van deellocatie D is zowel visueel als analytisch geen asbest in de grond aangetoond.

Aanbevelingen

Voor wat betreft de licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Voor wat betreft de matig tot sterk verhoogde gehalte aan zware metalen, PAK en minerale olie in de grond, de sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en lood en de matig verhoogde gehalten aan xylenen in het grondwater dient formeel, op basis van de Wet Bodembescherming, een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar de mate, omvang en milieuhygiënische risico's.

Op basis van het aangetroffen gehalte aan asbest in de grond ter plaatse van inspectiegaten E01, C05 en C10 dient formeel, op basis van de Wet Bodembescherming, een nader bodemonderzoek naar asbest in de grond uitgevoerd te worden. Op basis van het nader bodemonderzoek kan een uitspraak gedaan worden over de mate, omvang en milieuhygiënische risico's van de asbestverontreiniging ter plaatse.

Ter plaatse van de inspectiegaten C05 en C10 dient in eerste instantie een actualisatie van de kern middels inspectiesleuven plaats te vinden. Op basis van de resultaten van deze actualisatie middels inspectiesleuven dient vervolgens bepaald te worden of aanvullend nader bodemonderzoek dient plaats te vinden om de omvang en risico's van de eventueel aanwezige verontreiniging met asbest te bepalen. Ter plaatse van de

inspectiegat E01 dient een actualisatie van de kern middels inspectiesleuven en tevens een verticale en horizontale afperking middels inspectiesleuven plaats te vinden.

Op basis van informatie van de gemeente Zwartewaterland (d.d. 9 juli 2018) is de zoutloods in 2000 gebouwd. Aangezien enkel cyanide in het grondwater is aangetoond en niet in de grond is het onwaarschijnlijk dat deze gehalten afkomstig zijn van de huidige zoutloods. Op basis van de voorgaande onderzoeken blijkt dat voor 2000 de zoutloods op het naastgelegen (westelijk) perceel gelegen was. Geadviseerd wordt om te achterhalen in welke periode en waar precies deze zoutopslag aanwezig is geweest en of de verontreiniging met cyanide in het grondwater daar zijn oorsprong kent.

5.2.2.2 Aanvullend bodemonderzoek

In aanvulling op het verkennend bodemonderzoek inclusief asbest is een nader onderzoek uitgevoerd in het plangebied. De aanleiding voor het nader bodemonderzoek inclusief asbest betreft de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Tijlswegje 4-6 te Hasselt en de aangetoonde grond- en grondwater verontreinigingen tijdens het verkennend bodemonderzoek inclusief asbest.

Doel van het nader bodemonderzoek inclusief asbest is het bepalen van de ernst, omvang en spoedeisendheid van saneren van de grond- en grondwater verontreinigingen ter plaatse van het Tijlswegje 4-6 te Hasselt. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn diverse verontreinigingen in grond en grondwater boven de interventiewaarde aangetoond. Dit betreffen interventiewaarde overschrijdingen aan diverse zware metalen, PAK, minerale olie en asbest in de grond en lood en minerale olie in het grondwater. Buiten de interventiewaarde overschrijdingen zijn ter plaatse van het gehele terrein achtergrondwaarde overschrijdingen in de grond en streefwaarde overschrijdingen in het grondwater aangetoond.

Hierna wordt op de conclusies per deellocatie ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

Conclusies

Deellocatie A: verontreiniging met PAK en minerale olie in grond en minerale olie in grondwater

Ter plaatse van deellocatie A zijn zwak tot sterke olie-waterreacties in de bodem waargenomen. Op basis van de gaschromatogrammen is geen duidelijke olie soort te herleiden. De verontreiniging met minerale olie, vluchtige aromaten en PAK in grond en grondwater is vermoedelijk veroorzaakt bij, in het verleden (ten tijde van de scheepswerf), op de locatie verrichte werkzaamheden.

Deellocatie B en D: verontreiniging met zware metalen en PAK in grond en lood in grondwater

De verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in grond zijn grotendeels te relateren aan bijmengingen met slakken, baksteen en kooldeeltjes ter plaatse. De herkomst van de overschrijding van de streef- en interventiewaarde met lood in het grondwater is niet bekend.

Deellocatie C: verontreiniging met minerale olie in grond

De herkomst van de gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten in grond is niet bekend. Ter plaatse zijn zwak tot sterke olie-waterreacties in de bodem waargenomen. Op basis van het gaschromatogram is geen duidelijke olie soort te herleiden.

Deellocatie E: verontreiniging met asbest in grond

Ter plaatse van inspectiesleuf SLE01 overschrijdt het totaal gewogen asbestgehalte de interventiewaarde. Ter plaatse van inspectiesleuf SLE03 is een asbestgehalte onder de interventiewaarde aangetoond. Ter plaatse van inspectiesleuf SLE02 is geen asbest aangetoond. De herkomst van het asbest is niet bekend.

Deellocatie F: verontreiniging met asbest in grond

De asbestverontreiniging ter plaatse van inspectiesleuf SLF01 is tijdens het nader onderzoek niet aangetoond. De asbestverontreiniging, bestaande uit plaatmateriaal, is tijdens het verkennend bodemonderzoek, ten behoeve van de analyse, volledig verwijderd.

Mate en omvang verontreinigingen

Deellocatie A: verontreiniging met PAK en minerale olie in grond en minerale olie in grondwater

De omvang van de interventiewaarde overschrijding met PAK en minerale olie in de grond ter plaatse van boringen A01 (verkennd bodemonderzoek) en A100 (nader bodemonderzoek) is voldoende vastgesteld. De verontreiniging is zowel in het horizontale als het verticale vlak in beeld gebracht tijdens het nader bodemonderzoek.

Het hoogst gemeten gehalte aan PAK in de grond is 175 mg/kg ds (gestandaardiseerd gemeten gehalte) ter plaatse van boring A01. Het hoogst gemeten gehalte aan minerale olie in de grond is 11.200 mg/kg ds (gestandaardiseerd gemeten gehalte) ter plaatse van boring A01. De totale omvang van de interventiewaarde overschrijding met PAK en minerale olie in de grond wordt geschat op circa 100 kubieke meters bodemvolume (circa 91 m² oppervlakte, traject: 0,9 – 2,0 m –mv.).

De omvang van de interventiewaarde overschrijding met minerale olie in het grondwater ter plaatse van peilbuis A01 (verkennd bodemonderzoek) is voldoende vastgesteld. De verontreiniging is zowel in het horizontale als het verticale vlak in beeld gebracht tijdens het nader bodemonderzoek. Het hoogst gemeten gehalte aan minerale olie in het grondwater is 700 µg/l ter plaatse van peilbuis A01.

De totale omvang van de interventiewaarde overschrijding met minerale olie in het grondwater wordt geschat op circa 223 kubieke meters bodemvolume (circa 91 m² oppervlakte, traject: 1,55 – 4,0 m –mv.).

Deellocatie B en D: verontreiniging met zware metalen en PAK in grond en lood in grondwater

De omvang van de interventiewaarde overschrijding met zware metalen en PAK in de grond ter plaatse van deellocatie B en D is voldoende vastgesteld. Uit het nader onderzoek is gebleken dat het om één verontreiniging gaat in plaats van twee losse spots. De verontreiniging is zowel in het horizontale als het verticale vlak in beeld gebracht tijdens het nader bodemonderzoek.

Het hoogst gemeten gehalte aan PAK in de grond is 246 mg/kg ds (gestandaardiseerd gemeten gehalte) ter plaatse van boring C103. Het hoogst gemeten gehalte aan barium in de grond is 1.663 mg/kg ds (gestandaardiseerd gemeten gehalte) ter plaatse van boring C01. Het hoogst gemeten gehalte aan koper in de grond is 3.750 mg/kg ds (gestandaardiseerd gemeten gehalte) ter plaatse van boring B103. Het hoogst gemeten gehalte aan lood in de grond is 2.070 mg/kg ds (gestandaardiseerd gemeten gehalte) ter plaatse van boring C103. Het hoogst gemeten gehalte aan nikkel in de grond is 175 mg/kg ds (gestandaardiseerd gemeten gehalte) ter plaatse van boring C103. Het hoogst gemeten gehalte aan zink in de grond is 5.347 mg/kg ds (gestandaardiseerd gemeten gehalte) ter plaatse van boring C103.

De totale omvang van de interventiewaarde overschrijding met zware metalen en PAK in de grond wordt geschat op circa 600 kubieke meters bodemvolume (circa 800 m² oppervlakte, traject: 0,0 – 0,6 à 0,9 m –mv.). In bijlage 10 is een overzichtstekening bijgevoegd met de verontreinigingscontour.

De omvang van de interventiewaarde overschrijding met lood in het grondwater ter plaatse van peilbuis C01 (verkennd bodemonderzoek) is voldoende vastgesteld. De verontreiniging is zowel in het horizontale als het verticale vlak in beeld gebracht tijdens het nader bodemonderzoek.

Het hoogst gemeten gehalte aan minerale olie in de grond is 13.485 mg/kg ds (gestandaardiseerd gemeten gehalte) ter plaatse van boring C11. De totale omvang van de interventiewaarde overschrijding met minerale olie in de grond wordt geschat op circa 52 kubieke meters bodemvolume (circa 129 m² oppervlakte, traject: 0,8 – 1,2 m –mv.). In bijlage 10 is een overzichtstekening bijgevoegd met de verontreinigingscontour.

Deellocatie E: verontreiniging met asbest in grond

De omvang van de interventiewaarde overschrijding met asbest in de grond ter plaatse van inspectiesleuf SLE01 is voldoende vastgesteld. De verontreiniging is zowel in het horizontale als het verticale vlak in beeld gebracht tijdens het nader bodemonderzoek.

Het hoogst aangetoonde gehalte aan asbest in de grond is 140,21 mg/kg ds (bovengrens 95% betrouwbaarheidsinterval; 168,32 mg/kg ds).

De totale omvang van de interventiewaarde overschrijding met asbest in de grond wordt geschat op circa 74 kubieke meters bodemvolume (circa 212 m² oppervlakte, traject: 0,15 – 0,5 m –mv.). In bijlage 10 is een overzichtstekening bijgevoegd met de verontreinigingscontour.

Milieuhygiënische risico's, ernst en spoedeisendheid

Deellocatie A: verontreiniging met PAK en minerale olie in grond en minerale olie in grondwater

Er is hier sprake van een mobiele bodemverontreiniging vermoedelijk veroorzaakt vóór 1 januari 1987. Hiervoor is het omvangcriterium van de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing ter bepaling van de ernst en saneringsnoodzaak.

In onderhavig geval kan worden aangegeven dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK en minerale olie in de grond (traject: 0,9 – 2,0 m –mv.) en grondwater (traject: 1,55 – 4,0 m –mv.). Conform de Wet Bodembescherming is aldus sprake van een saneringsnoodzaak.

Op basis van de risicobeoordeling uit Sanscrit (2.7.0) zijn er bij het huidige gebruik van de locatie onaanvaardbare risico's voor de mens. Er is een geval van ernstige bodemverontreiniging en de locatie dient met spoed te worden gesaneerd.

Deellocatie B, C en D: verontreiniging met zware metalen en PAK in grond, minerale olie in grond en lood in grondwater

De verontreinigingen in de grond en in het grondwater ter plaatse van deellocaties B, C en D hangen in organisatorische, ruimtelijke en technische zin met elkaar samen en worden als één geval van ernstige bodemverontreiniging beschouwd.

Er is hier sprake van een immobiele bodemverontreiniging vermoedelijk veroorzaakt vóór 1 januari 1987. Hiervoor is het omvangcriterium van de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing ter bepaling van de ernst en saneringsnoodzaak.

In onderhavig geval kan worden aangegeven dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in de grond (traject: 0,0 – 0,6 à 0,9 m –mv.), minerale olie in grond (traject: 0,8 – 1,2 m –mv.) en lood in het grondwater (traject: 1,6 – 4,5 m –mv.). Conform de Wet Bodembescherming is aldus sprake van een saneringsnoodzaak.

Op basis van de risicobeoordeling uit Sanscrit (2.7.0) zijn er bij het huidige gebruik van de locatie onaanvaardbare risico's voor de mens. Er is een geval van ernstige bodemverontreiniging en de locatie dient met spoed te worden gesaneerd.

Deellocatie E: verontreiniging met asbest in grond

De oorzaak van de asbestverontreiniging is niet exact bekend. In onderhavig geval is op basis daarvan niet exact aan te geven of sprake is van een "oud" of "nieuw" geval van bodemverontreiniging met asbest. In onderhavig geval wordt uitgegaan van een historische verontreiniging, veroorzaakt vóór 1993.

Ter plaatse wordt voor de verontreiniging met asbest de norm van 1.000 mg/kg ds aan gewogen hechtgebonden materiaal niet overschreden. Tevens wordt de norm van 100 mg/kg ds aan gewogen niet-hechtgebonden materiaal en het gehalte aan respirabele vezels de norm van 10 mg/kg niet overschreden.

De asbest verontreiniging is momenteel volledig afgedekt waardoor er in de huidige situatie geen onaanvaardbare risico's aanwezig zijn. De locatie hoeft niet met spoed gesaneerd te worden.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om de verontreinigingen in de grond en het grondwater te saneren. Voorafgaand aan de uitvoering van de bodemsanering dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend te worden bij de provincie Overijssel. De werkzaamheden in de verontreinigde grond dienen uitgevoerd te worden door een SIKB BRL 7000 gecertificeerd bedrijf. Tevens dienen de werkzaamheden milieukundig begeleid te worden door een SIKB BRL 6000 gecertificeerd bedrijf.

5.2.3 Conclusie

De in de bodemonderzoek naar voren gekomen verontreinigingen zullen conform de aangedragen aanbevelingen worden gesaneerd. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld. Met inachtneming van deze saneringen vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’. Het plangebied ligt niet binnen de vastgestelde zones voor rijks- of provinciale wegen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

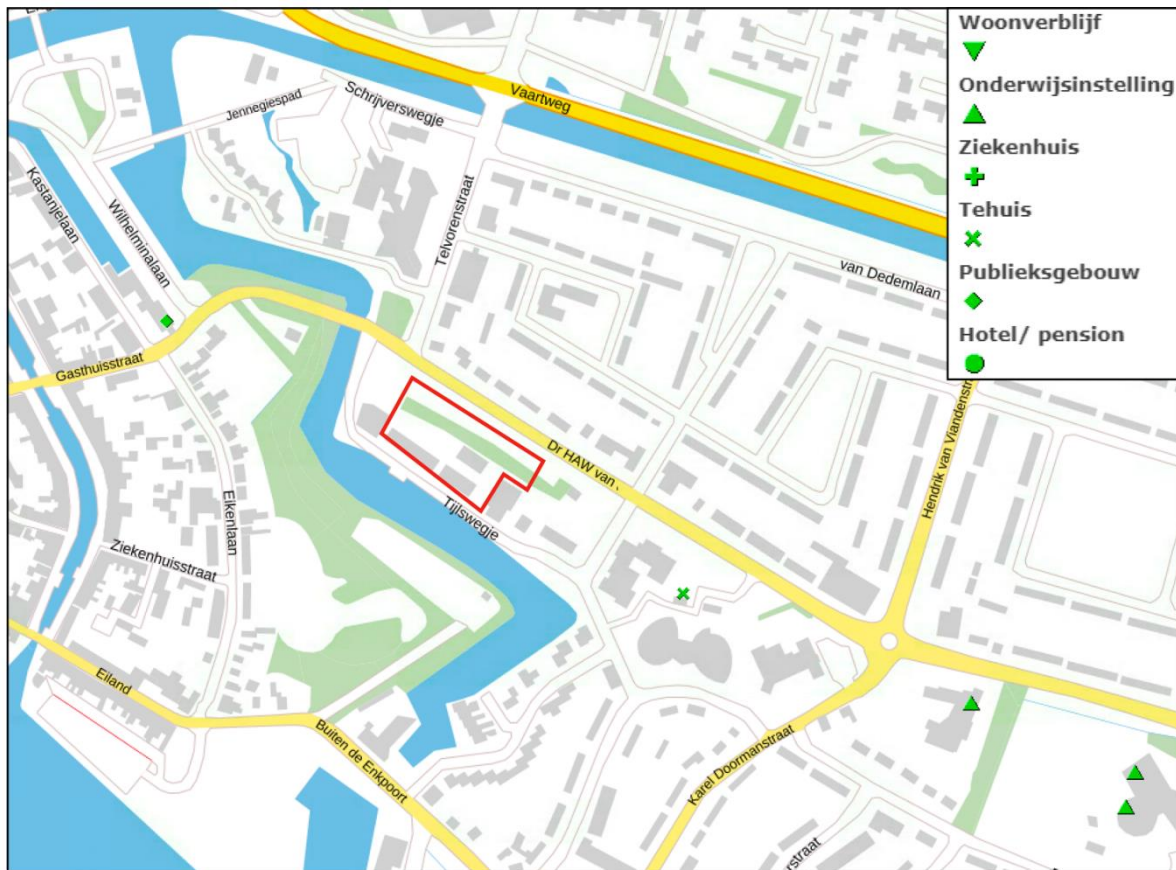
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Hierna wordt op een aantal planspecifieke aspecten, voortkomend uit het advies van de Veiligheidsregio ten aanzien van externe veiligheid, ingegaan:

N377: Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op 250 meter van het plangebied loopt de N377 / Vaartweg. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd waarbij het voornamelijk om het transport van LPG en propaan gaat. Het meest geloofwaardige scenario is een incident waarbij brand ontstaat waarbij de tankwagen met LPG betrokken is. Door de hitte kan de tank bezwijken waarbij een drukgolf en een grote vuurbal ontstaan (BLEVE). Vanwege de afstand tot de N377 zijn er bij zo'n incident beperkt effecten te verwachten in het plangebied. Het gaat dan om het afbladderen van verf en brandwonden bij mensen die buiten zijn. Gezien de kleine kans van deze situatie in combinatie met de afstand tot het plangebied wordt gesteld dat dit geen belemmering vormt.

Bereikbaarheid

De brandweerkazerne van Hasselt ligt direct naast de geplande Knarrenhof. Voor de inzetbaarheid van de brandweer is het belangrijk dat de kazerne goed bereikbaar is en blijft. Daarom is geadviseerd om te zorgen voor een goede bereikbaarheid van de brandweerkazerne tijdens de bouw van de Knarrenhof en te voorkomen dat bewoners en bezoekers parkeren bij de brandweerkazerne.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering 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.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. 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. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van Hasselt, waar er verscheidene functies (waaronder wonen, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid) aanwezig is. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ten aanzien van het bouwbedrijf geldt dat deze in beperkte mate wordt uitgebreid. Op dit moment betreft het een bouwbedrijf met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 1.000 m². Voor een dergelijke functie geldt op basis van de ligging in het gemengd gebied een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect 'geluid'. In de nieuwe situatie wordt het perceel van het bouwbedrijf met circa 300 m² uitgebreid, waarmee het bouwbedrijf groter is dan 1.000 m² (circa 1.200 m²), waarmee de functie formeel kan worden aangemerkt als een functie in milieucategorie 3.1. Het is echter niet wenselijk om op deze locatie functies in milieucategorie 3.1 toe te staan. In het bestemmingsplan is dan ook vastgelegd dat er ter plaatse van het bouwbedrijf maximaal functies tot milieucategorie 2 zijn toegestaan. In dit geval betreft het een geringe uitbreiding van het bedrijf, waarmee de nieuwe oppervlakte van het bedrijfsp perceel circa 1.200 m² bedraagt. De uitbreiding is wenselijk in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering. Er is geen sprake van een intensivering van de werkzaamheden of een vergroting van de bouw mogelijkheden. Het bedrijf is qua aard en omvang in de nieuwe situatie dan ook nog steeds aan te merken als een bedrijf in milieucategorie 2, waarmee een richtafstand van 10 meter ten aanzien van het aspect 'geluid' als acceptabel wordt beschouwd.

In de nabijheid van het bouwbedrijf liggen verschillende woonfuncties. De dichtstbijzijnde woningen betreffen de te realiseren woningen in het Knarrenhof. Deze woningen liggen op 7 meter afstand. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waar in de volgende paragraaf (interne werking) op wordt ingegaan. Hier worden deze woningen verder dan ook buiten beschouwing gelaten.

Aan de andere zijde van het bouwbedrijf staat er op 5 meter afstand van het bestemmingsvlak van het bedrijf een woning (Tijlswegje 12). Het gaat in dit geval echter om een bestaande afstand, die niet wijzigt. Bovendien is aan de zijde van de woning een kantoor gelegen, de feitelijke werkzaamheden bevinden zich in de bedrijfshal en in de buitenruimte ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijfsperceel, gelegen op meer dan 10 meter afstand van de woning. Ook de ontsluiting van het perceel is gesitueerd aan de westzijde van het pand, op een afstand van meer dan 10 meter van de woning aan het Tijlswegje 12. De uitbreiding van het bestemmingsvlak van het bouwbedrijf bevindt zich aan de achterzijde van het bedrijf, op een afstand van minimaal 15 meter van het bouwvlak van de betreffende woning.

Gezien vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de woning aan het Tijlswegje 12 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In dit geval is direct ten noordwesten van het plangebied de brandweer gevestigd. Daarnaast is er direct ten zuidoosten een bouwbedrijf gevestigd. Hierna wordt op beide functies ingegaan. De richtafstand is gebaseerd op ligging van het plangebied in gemengd gebied:

Functie	Milieucategorie	Richtafstanden gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand (grens bouwvlak woningen tot grens bouwvlak betreffende functie)
Brandweerkazerne (Tijlswegje 14-2)	3.1	30 m (geluid), 0 m (stof, geur en gevaar)	7 m
Bouwbedrijf (bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlakte kleiner dan 1.000 m ²)	2	10 m (geluid), 0 m (stof, gevaar en geur)	7 m

Ten aanzien van het bouwbedrijf is aangegeven dat het gaat om een bedrijf in categorie 2. In de voorgaande paragraaf (5.5.3.2) is hier reeds de motivatie voor opgenomen.

Voor beide bedrijven geldt dat de richtafstand voor het aspect 'geluid' niet gehaald wordt. Voor de overige aspecten wordt aan de richtafstanden voldaan.

In dit geval is er in dit kader door Tideman een akoestisch onderzoek industrielawaai ten aanzien van beide functies uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Brandweerkazerne

Bij de toetsing van de berekende waarde aan de richt- en grenswaarden van de brandweerpost kan worden gekozen voor een rigide toets aan de nu aanwezige richtlijnen. Indien hiervoor wordt gekozen zal het plan niet kunnen worden gerealiseerd. De richtwaarden worden overschreden door het uitrukken van de brandweer. De geluidbelasting is hoger dan de plafondwaarde voor indirecte hinder op 65 dB(A). Pas buiten de afstand waarbij de brandweerwagens zijn "opgenomen in het heersende verkeersbeeld" behoeft het geluid van de brandweer geen toetsing meer.

Een rigide toets aan de richtlijnen kan bijvoorbeeld het uitgangspunt zijn bij de locatiekeuze in geval van nieuwvestiging van een brandweerkazerne. In dit geval is sprake van een bestaande brandweerkazerne. Deze bevindt zich in een woongebied. Dit kan een duidelijke keuze zijn. Hiermee is namelijk de veiligheid gediend en worden aanrijtijden verkort. Dit brengt ook met zich mee dat een ontwikkeling als het Knarrenhof moet kunnen worden ingepast naast de uitvalspost waarbij hinder zoveel als mogelijk wordt voorkomen, maar niet rigide aan richtwaarden wordt getoetst. Deze keuze is in lijn met de toelichting op artikel 2.22 van het Activiteitenbesluit waarin wordt toegelicht waarom piekgeluiden als gevolg van een sirene wordt uitgesloten van toetsing.

Om hinder zoveel als mogelijk te voorkomen kan ervoor worden gekozen om de buitenzijde van de U vorm van dit plan uit te voeren als een niet geluidgevoelige gevel of een dove gevel. Dit houdt in dat aan de buitenzijde van het plan alleen bijvoorbeeld een entree, berging, trapopgang, entree, technische ruimte mag worden gepland en geen verblijfsruimte met een gevel. Een gevel is pas een gevel als hier een te openen deel in zit. Een gevel met een vast raam wordt dus niet als gevel beschouwd indien de geluidwering van deze gevel voldoende is.

De dove gevel en de gevel aan de binnenzijde van het plan, dus aan de zijde van het hofje zal worden voorzien van extra geluidwerende voorzieningen. De dove gevel is voorwaardelijk vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Hierbij wordt voorgesteld om een geluidisolatie vast te leggen van 30 dB(A) voor elke gevel van een verblijfsruimte. Hiermee wordt voldaan aan het binnenniveau van 35 dB(A) tot een geluidbelasting op de gevel van 65 dB(A). Voor een piekgeluid kan tot een waarde van 85 dB(A) dan worden voldaan aan de binnenwaarde genoemd in hoofdstuk 2.2 van 50 dB(A) voor piekgeluiden in een woning. Alleen tijdens de oefeningen die incidenteel voorkomen zal het maximaal acceptabel piekgeluid opgenomen in het Activiteitenbesluit in woningen dan worden overschreden.

Aan de zijde van de brandweer zal dan tijdens oefeningen ook het langtijdgemiddeld geluidniveau in de woning de 35 dB(A) overschrijden. Dit geldt ook indien de brandweer met sirene vertrekt over het Tijlswegje. Omdat dit enkele keren per jaar optreedt, is dit acceptabel en wordt geen inbreuk verwacht op het woon- en leefklimaat. Ook is geen sprake van inbreuk op rechten omdat bestaande woningen reeds dichterbij deze uitvalsbasis van de brandweer zijn gelegen.

De optie van een dove gevel gecombineerd met de extra geluidisolatie garandeert het gewenst woon- en leefklimaat en leidt niet tot inbreuk van rechten. Nadat de bestemming eenmaal is aangepast geldt vanuit het Activiteitenbesluit geen voorschrift ten aanzien van indirecte hinder. De geluidniveau als gevolg van het uitrukken van de brandweer op de openbare weg worden dan niet meer getoetst aan grenswaarden maar valt onder de zorgplicht. Dit houdt in dat hinder zoveel als redelijkerwijs moet worden voorkomen.

Bouwbedrijf

Aan de zijde van het bouwbedrijf zijn er twee maatregelen noodzakelijk. Het plan wordt aan deze zijde ook voorzien van een dove gevel en er wordt een geluidscherm op de grens aangebracht. Dit scherm kan bestaan uit een begroeide kokoswand met een gelijk aanzicht en een hoogte van 1.8 meter zoals dit in afbeelding 5.2 is weergegeven.

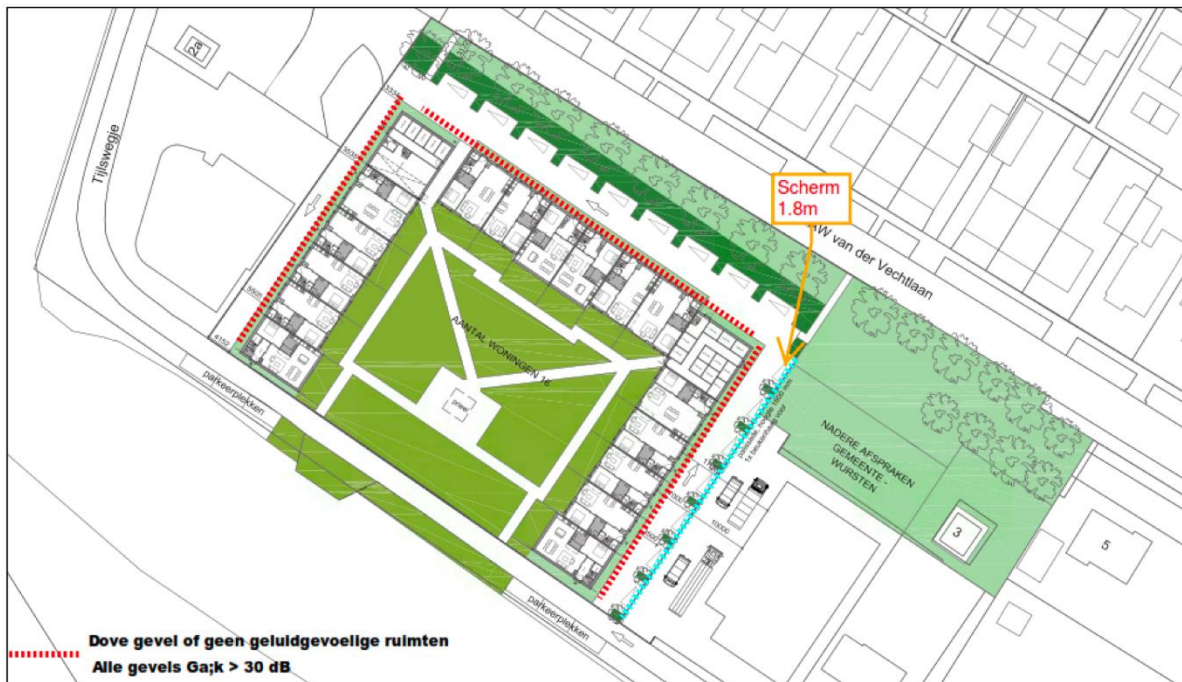
Bij het aanbrengen van een scherm wordt aan de richtwaarde van het gemiddeld geluidniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde voldaan. De piekgeluiden worden echter overschreden door het wisselen van een container, het gebruik van de heftruck en de rijbewegingen in de vroege ochtend (voor 07.00 uur). Om deze activiteiten niet onmogelijk te maken wordt voorgesteld de gevel aan de zijde van het bouwbedrijf ook als dove gevel uit te voeren en/of geen geluidgevoelige ruimten toe te staan aan deze zijde.

In de berekeningen is reeds rekening gehouden met dit scherm met een hoogte van 1.8 meter. De buitenruimte aan deze zijde geniet enige bescherming. Vanuit het oogpunt van hinder is een geluidwerende scheiding derhalve wenselijk.

De eventuele indirecte hinder van het bouwbedrijf heeft veel minder impact dan van het uitrukken van de brandweer langs het plan. De indirecte hinder van het bouwbedrijf is om deze reden niet afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. De maatregelen zoals de dove gevel en de geluidwering van 30 dB(A) voor de binnenzijde van het plan bieden ook voldoende bescherming tegen eventuele indirecte hinder vanaf het bouwbedrijf.

In afbeelding 5.2 is aangegeven waar de dove gevel/ niet geluidgevoelige ruimte moet worden gesitueerd en is de ligging van het scherm aangegeven. De dove gevel en het geluidscherm zijn vastgelegd in de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

De bouwkundige maatregelen die noodzakelijk zijn om een geluidwering van 30 dB(A) te behalen bestaan uit een goede kierdichting, mechanisch gebalanceerd ventileren, het gebruik van glas- of steenwol als thermische isolatie en de grotere glasoppervlakken moeten worden voorzien van beglazing met extra geluidwering. Indien hier bij het ontwerp van het plan rekening wordt gehouden, zullen de extra bouwkosten beperkt blijven.



Afbeelding 5.2: Weergave van benodigde geluidwerende maatregelen bij het Knarrenhof (Bron: Tideman)

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt, nu de te nemen akoestische maatregelen teneinde te voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als voorwaardelijke verplichting in de planregels zijn geborgd, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen een woonwijk, waardoor bij grondgebonden veehouderijen een vaste afstand van 100 meter moet worden aangehouden. De dichtstbijzijnde veehouderij, een melkveebedrijf (Doctor H.A.W. van der Vechtlaan 112), is gelegen op ten minste 800 meter van de nieuwe woningen. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen beperking van de bedrijfsvoering op, omdat woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn bij een eventuele uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

5.6.4 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht en is gelegen op een afstand van circa 300 meter. Daarnaast ligt het Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootlanden op circa 1,6 kilometer (afbeelding 5.3). In dit geval is door BJZ.nu een stikstofberekening met behulp van de Aerius-calculator uitgevoerd om zo de stikstofdepositie ten opzichte van de Natura 2000-gebieden in beeld te brengen. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN zijn gelegen op circa 550 meter (afbeelding 5.3). Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland (Bron: Provincie Overijssel)

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.3.2 Situatie plangebied

Door Natuurbank Overijssel is een ecologisch onderzoek is uitgevoerd, waarbij getoetst is aan de soortenbescherming. De belangrijkste conclusies zijn hierna opgenomen. Het complete rapport is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

Quickscan ecologie (2019)

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of

voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieën er een (winter)rustplaats, nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een vaste verblijfplaats.

Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd. Omdat een negatief effect van de voorgenomen activiteiten op vleermuizen en hun verblijfplaatsen niet uitgesloten kan worden, is nader onderzoek vereist. Geadviseerd wordt om dit onderzoek uit te voeren conform het vleermuisprotocol.

In het plangebied nestelen uitsluitend vogelsoorten waarvan het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, gold op het moment van schrijven (26-9-2019) een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De vrijstelling voor het doden en verwonden en het beschadigen en vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen is per 1-11-2019 voor de egel komen te vervallen. Daarom dient het plangebied onderzocht te worden op de egel en de functie die het plangebied heeft voor egels.

De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten niet beschermd. De functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast. Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd. Omdat een negatief effect van de voorgenomen activiteiten op vleermuizen en hun verblijfplaatsen niet uitgesloten kan worden, is nader onderzoek vereist.

Nader ecologisch onderzoek (2019-2020)

Hiertoe is een nader onderzoek uitgevoerd in het najaar van 2019 en het voorjaar van 2020. In deze periode is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen. Het volledige plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van een vaste rust- en verblijfplaats van egel en kleine marterachtigen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol en is volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is tevens onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de egel en andere kleine marterachtigen, conform de daarvoor geldende gedragscode. Hierna wordt samengevat op het resultaat ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen, egel en kleine marterachtigen geen vaste rust- of verblijfplaats bezetten in het plangebied. Ook vormt het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen, egel of kleine marterachtigen. De functie van de omgeving van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt niet aangetast door uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.7.4 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

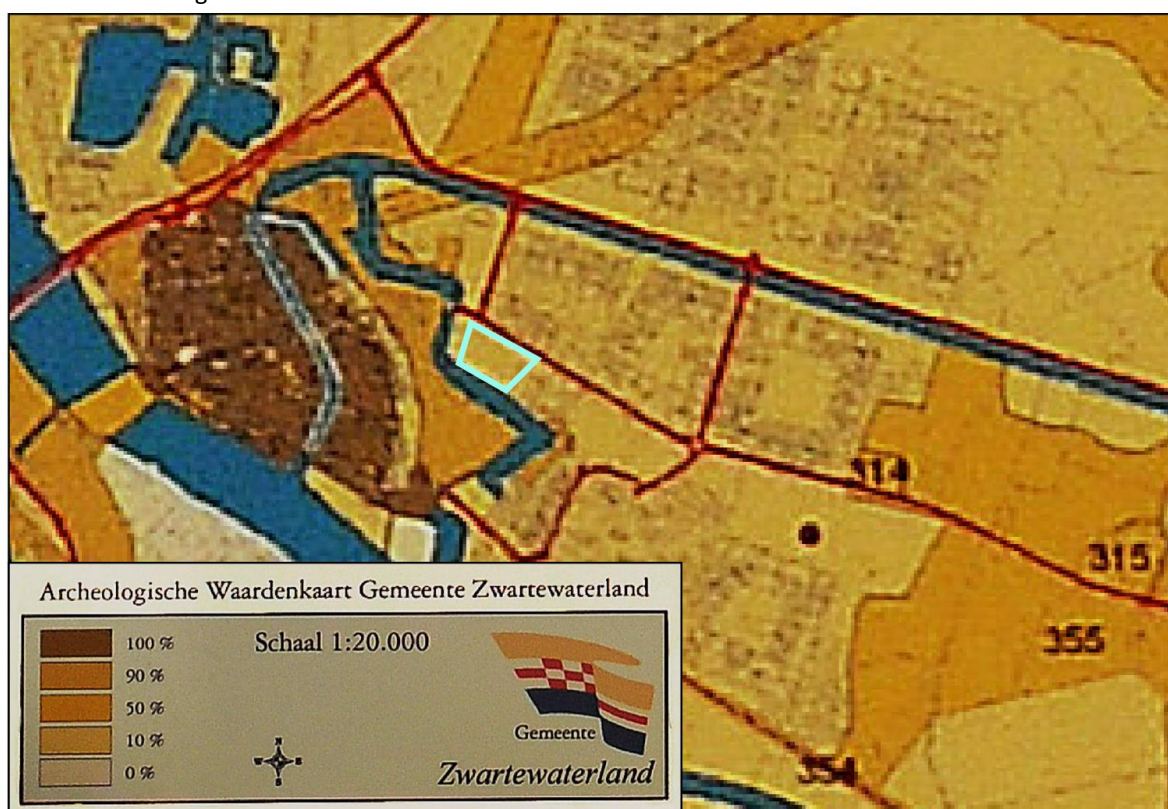
5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben

en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Zwartewaterland beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart. Hieruit blijkt dat het gebied ligt binnen een gebied met een 10% verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er een zeer lage kans is op het aantreffen van archeologische waarden. Daarom wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is.



5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich (in het centrum van Hasselt) verscheidenen monumenten. De in dit plan besloten ontwikkeling doet echter geen afbreuk aan de

kwaliteiten van deze monumenten, aangezien de locatie wordt herontwikkeld met een passende functie die qua bebouwing aansluit bij omliggend gebied.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen nader archeologisch onderzoek benodigd is en het aspect cultuurhistorische geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie projectgebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft: 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' en ligt op een afstand van circa 300 meter. Daarnaast ligt het Natura 2000-gebied 'Olde Maten & Veerslootlanden op circa 1,6 kilometer. Uit de Aeriusberekening (paragraaf 5.7 en bijlage 6) is gebleken dat er geen sprake is van significante effecten op deze Natura 2000-gebieden.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.9.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het project.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD)

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

6.1.5 Gemeente beleid

6.1.5.1 Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 (GRP 2015-2019)

Het beheer van het riool is 1 van de kerntaken van de gemeente. Het beleid voor rioleringszorg in Zwartewaterland staat in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), zoals vastgesteld op 20 november 2015. Duurzaamheid en de scheiding van hemel- en afvalwater staan in Zwartewaterland centraal. Bovendien is er aandacht voor sociale- milieu-, omgevings- en economische aspecten.

In het GRP staat op welke wijze de gemeente binnen de planperiode haar riolerings- en watertaken invult, welke werkzaamheden zij hiervoor doet en gaat doen, wat het kost en op welke wijze deze kosten gedekt worden.

6.1.5.2 Waterplan Zwartewaterland

Gelet op de ligging van de gemeente te midden van veel water is een goede waterhuishouding van dit gebied van essentieel belang. Diverse woonwijken hebben te maken met relatief hoge grondwaterstanden en relatief hoge oppervlaktewaterstanden. Dit vergt een goede afstemming. In het waterplan zijn met de waterpartners in dit gebied afspraken gemaakt ten aanzien van het beleid en de uitvoering van maatregelen. Het beleid en maatregelen zijn geformuleerd rondom de pijlers waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. Ook is een samenhangend beeld geschetst van de wensen en de noodzakelijke ingrepen die hiervoor nodig zijn.

6.2 Watertoets

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Het waterschap heeft in dit kader een uitgangspuntennotitie gestuurd, waarbij het waterschap adviseert om deze uitgangspunten te verwerken in het plan. Deze notitie is opgenomen als bijlage 9 van deze toelichting. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Het waterschap heeft in een mail (d.d. 6 februari 2020) uitgangspunten gegeven voor het opstellen van een waterparagraaf. Hierna wordt hier op ingegaan.

Waterhuishoudkundige aspecten

Watersysteem

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. De functie van deze watergang moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergang zoals in de Keur beschreven. In dit plan wordt hiermee rekening gehouden, door het conform geldend plan opnemen van een dubbelbestemming. Bij deze overige waterkering is de

beschermingszone/dubbelbestemming 20 meter breed. Het bouwvlak van de Knarrenhof steek hier wat verder in dan het bouwvlak in het oude bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de regels van de beschermingszone (dat is de dubbelbestemming) primair gelden ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt. Ook is in de regels opgenomen dat een omgevingsvergunning, bijvoorbeeld voor bouwen, niet wordt verleend voordat het Waterschap daarover heeft geadviseerd.

Waterveiligheid

- *Overstromingsrisico*

Algemeen

De provincie Overijssel schrijft voor dat voor ruimtelijke ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparaagraaf moet worden opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan. Inzet is het voorkomen van slachtoffers en van economische schade.

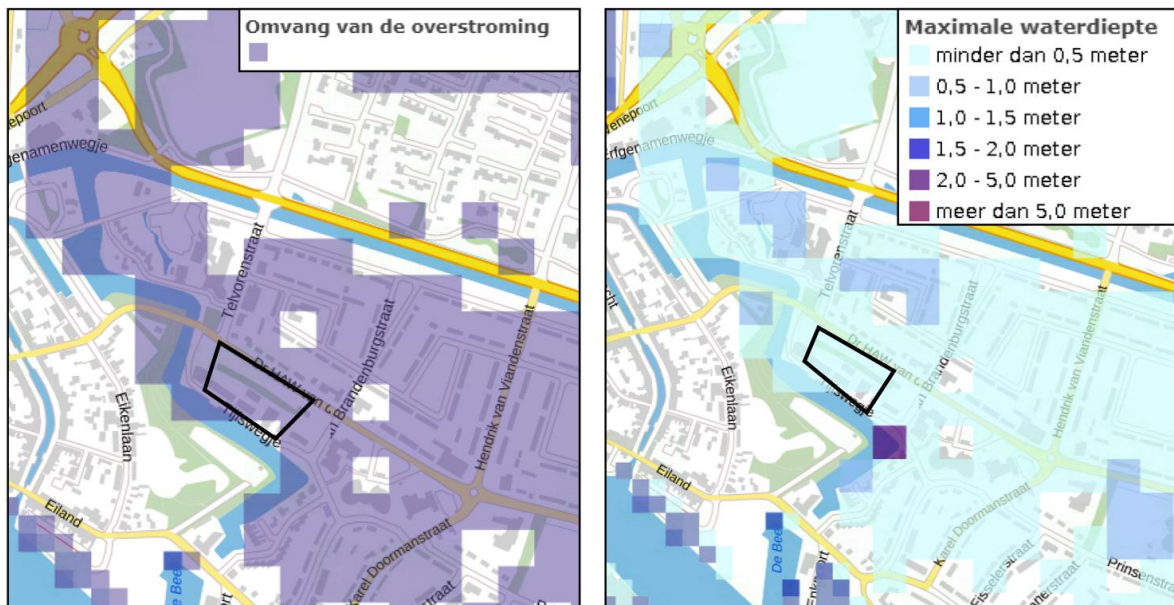
Het plangebied ligt binnen dijkkring 9 'Vollenhove'. Vanwege deze ligging dient er een nadere motivering plaats te vinden.

Risico-inventarisatie

De ernst van een overstroming wordt bepaald door:

- de maximale waterdiepte tijdens een overstroming (is af te leiden uit de risicokaart);
- de kans op een overstroming;
- de beschikbare tijd voor evacuatie / noodmaatregelen (hoe lang duurt het tot het water er is?)

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen van een middelgrote kans heeft (1/100 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de IJssel of de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een waterdiepte van 0,8 – 2,0 m gevonden. In afbeelding 4.7 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.7: Kans op overstroming in het plangebied (Bron: Risicokaart.nl)

Evacuatie en (nood)maatregelen

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

De volgende maatregelen zullen worden genomen;

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil;
- inpandige evacuatiemogelijkheden naar de 1^e etage;
- aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft.

Wateroverlast

Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen, bij andere kwetsbare functies of bij de waterkering. In de grote, onverharde binnentuin en in de groenvoorziening ten noordoosten van het plan kan het regenwater goed worden opgevangen.

Riolering en waterkwaliteit

Er is in dit plan sprake van een gescheiden stelsel. Vuilwater (DWA) wordt via het riool afgevoerd. Het hemelwater (HWA) wordt via kolken in een infiltratieriool (IT-riool) opgeslagen, vastgehouden en vervolgens afgevoerd naar grond- en oppervlaktewater. Dit HWA riool loopt net als het DWA riool langs de buitenzijde van de Knarrenhofwoningen. Op dit infiltratieriool wordt het nieuwe woonstraatje, de parkeerplaatsen en het dakoppervlak van de Knarrenhof aangesloten. Op het moment wanneer het infiltratieriool vol is, loopt deze over in een wadi in de groenvoorziening langs de Dr. H.A.W. van der Vechtlaan ten noordoosten van de Knarrenhof. Er vindt geen afwatering vanuit het plangebied plaats richting de overige waterkering en de gracht.

Tevens wordt er rekening gehouden met klimaatveranderingen. Er is in dit geval sprake van een afname aan verharding. De binnentuin krijgt een groene onverharde inrichting. Dit heeft een positieve invloed, omdat dit zorgt dat hemelwater eenvoudig kan worden geïnfiltreerd in de grond. Bij extreme regenval watert ook de binnentuin via het infiltratieriool af naar de wadi ten noordoosten van het plan. Er worden in dit plan voldoende groenvoorzieningen gerealiseerd om deze infiltratie te realiseren.

Externe werking ruimtelijk plan

Bij de externe werking gaat het erom dat het grond- en oppervlaktewatersysteem wordt beschermd en gehandhaafd om nadelige gevolgen op de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen. In dit geval wordt dit bereikt door de grondwaterstanden binnen het in te richten plangebied tijdens en na het bouwrijp maken niet structureel te verlagen. Daarnaast wordt er bij de bouw rekening gehouden met de bodemgesteldheid en de relatief hoge grondwaterstanden.

Beheer en onderhoud

De manier van onderhoud van de watergang veranderd door de nieuwe situatie niet ten opzichte van de oude situatie. Er blijft, conform de huidige situatie, voldoende ruimte om de watergang te beheren en onderhouden. Ook tijdens de bouwfase zal hier rekening mee gehouden worden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- **Bestemmingsomschrijving:**
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- **Bouwregels:**
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- **Afwijken van de bouwregels:**
Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- **Specifieke gebruiksregels:**
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd
- **Afwijken van de gebruiksregels:**
Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan

7.2.4 Algemene regels

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

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene bouwregels (Artikel 9)**
In dit artikel is zijn bepalingen met betrekking tot bestaande afwijkingen, aangrenzende terreinen en ondergronds bouwen.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 10)**
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen. Tevens is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorziet in het realiseren van een geluidwerende voorziening.
- **Algemene aanduidingsregels (Artikel 11)**
In de algemene aanduidingsregels zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van het beschermen van de geluidszone voor het gezoneerde bedrijventerrein en het beschermen van de molenbiotoop.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Overige regels (Artikel 13)**
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de werking van andere regelgeving en parkeren.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Bedrijf (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het bestaande bouwbedrijf en ter plaatse van de gewenste uitbreiding van dit bedrijfsperceel. De daar geldende bestemming is conserverend overgenomen. Dit betekent dat het geldend planologisch regime is overgenomen. De uitbreiding is niet voorzien van een bouwvlak. Gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten tot categorie 1 en 2 van de in de bijlage van de regels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn binnen deze gronden parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en geluidwerende voorzieningen mogelijk. Voor de geluidwerende voorziening is een specifieke aanduiding opgenomen. Deze voorziening is nodig om ter plaatse van naastgelegen Knarrenhof te voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Binnen de bestemming zijn gebouwen toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtneming van de op de verbeelding opgenomen maximum bouwhoogte. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, met inachtneming van de aangegeven maximale bouwhoogten. Tot slot kan van de bouw- en gebruiksregels op ondergeschikte punten worden afgeweken.

Tuin (artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gemeenschappelijke binnentuin van het Knarrenhof. Binnen deze bestemming zijn tuinen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Ten aanzien van de gebouwen is bepaald dat de maximale oppervlakte 50 m² bedraagt. Dit is bedoeld voor een gezamenlijk prieeltje of iets dergelijks in de binnentuin. Bewoners mogen uiteindelijk zelf bepalen in welke vorm en waar dit gebouw zal worden gebouwd, de locatie is dan ook niet specifiek vastgelegd. De maximale goot- en bouwhoogte van dit gebouw bedragen respectievelijk 3 en 5 meter. Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 1 m toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de infrastructuur. Deze bestemming is bestemd voor onder andere wegen, straten, parkeerplaatsen en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, een en ander met inachtneming van de aangegeven maximale bouwhoogten.

Wonen - Aaneengebouwd (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de nieuwe woningen. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen, erven en groenvoorzieningen.

Er is gekozen voor een flexibele regeling, waarbij de bouwregels onderscheid maken in:

- Hoofdgebouwen;
- Bijgebouwen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor wat betreft de hoofdgebouwen is één bouwvlak opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is door middel van een aanduiding op de verbeelding bepaald dat maximaal 16 woningen zijn toegestaan. In de regels is bepaald dat de woningen aaneengebouwd dienen te

worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is door middel van een aanduiding op de verbeelding vastgelegd op respectievelijk 4 en 8 meter. Tot slot is een specifieke bouwaanduiding opgenomen teneinde de realisatie van een dove gevel vast te leggen. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaald dat er wordt voorzien in een waarborging van het binnenniveau. Er is tevens een specifieke bouwregel opgenomen dat de geluidwerende voorziening binnen de bestemming 'bedrijf' aanwezig moet zijn voordat de woningen gebouwd zijn. Deze bepalingen zijn nodig teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

Voor wat betreft de bijgebouwen geldt dat de maximale oppervlakte is vastgelegd 200 m². Dit komt overeen met de inrichtingsschets. Er komen twee (gezamenlijke) bijgebouwen op de hoeken van de u-vorm van het Knarrenhof. Omdat de bijgebouwen worden geïntegreerd in het ontwerp zijn de goot- en bouwhoogte gelijkgetrokken met de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen: 4 en 8 meter.

Voor wat betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 meter bedraagt. Achter de voorgevel bedraagt dit 2 meter. Tot slot bedraagt de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 3 meter.

Waterstaat – Waterkering (Artikel 7)

Deze dubbelbestemming is conform het vigerende planologische regime overgenomen. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor (het aanleg, en verbetering van) waterkeringen. In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen die de werking van de waterkering beschermen. Van de bouwregels kan worden afgeweken indien hiervoor allereerst een besluit van de waterbeheerder wordt genomen. Tevens is er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken opgenomen, ter bescherming van de werking van de waterkering. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen verwijderen/wijzigen, indien de waterkerende functie is komen te vervallen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in het transformeren van het plangebied naar een Knarrenhof. Daarnaast wordt er een bouwbedrijf gering uitgebreid. Deze ontwikkeling maakt daarmee bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk.

In dit geval is sprake van een particuliere ontwikkeling. De gemeente heeft met de stichting Knarrenhof een (anterieure) overeenkomst getekend. Daarin is ook het planschadeverhaal opgenomen. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN REACTIES

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg en inspraak

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een advies gegeven (d.d. 29 januari 2020). De provincie geeft aan dat het overstromingsrisico een aandachtspunt is. Er is naar aanleiding van het advies in de waterparagraaf ingegaan op de overstromingsrisico's als gevolg van dit plan. Het vooroverleg met de provincie is daarmee positief afgerond.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van voorliggend plan is er een digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. Hieruit is gebleken dat de normale procedure van toepassing is. De waterparagraaf en het opgestelde waterhuishoudkundig plan zijn ter beoordeling aan het waterschap gezonden. Het waterschap heeft op d.d. 6 februari 2020 gereageerd op het plan. De aangedragen aspecten zijn uitgewerkt in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het vooroverleg is daarmee positief afgerond.

9.1.4 Veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft op d.d. 29 januari 2020 een advies gegeven. Met de uitgangspunten wordt rekening gehouden. Waar relevant zijn de uitgangspunten in de toelichting (onder externe veiligheid) verwerkt.

9.2 Reacties

9.2.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tussen 27 mei 2020 en 8 juli 2020 voor zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage periode heeft een ieder zijn of haar mening en/of opmerkingen in de vorm van een mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is negen keer gebruik gemaakt, waarbij één zienswijze is ondertekend door de bewoners van 14 adressen. Van de negen zienswijzen zijn er vijf positief van inhoud, dat wil zeggen dat in die zienswijzen steun voor het project c.q. het bestemmingsplan wordt uitgesproken. Naast deze negen zienswijzen is nog één anonieme zienswijze ontvangen. Deze anonieme zienswijze is positief van inhoud, maar blijft, omdat deze anoniem is, buiten behandeling.

9.2.2 Doorontwikkeling naar vast te stellen plan

De ontwerpfasen heeft, n.a.v. de ingebrachte zienswijzen, geleid tot een wijziging van het plan. Het ontwerp bestemmingsplan is met de volgende wijzigingen omgezet naar een vastgesteld bestemmingsplan:

- In hoofdstuk 1.1 van de toelichting is explicieter worden beschreven waarom het bouwbedrijf in dit bestemmingsplan wordt meegenomen.
- In hoofdstuk 3.2.1 van de toelichting is beschreven dat het plangebied voor autoverkeer wordt ontsloten op het Tijlswegje. Voor voetgangers is het plangebied ook benaderbaar vanaf de Dr. H.A.W. van der Vechtlaan.
- In hoofdstuk 3.3.2 van de toelichting zijn de passages over extra parkeerruimte voor omwonenden verwijderd.
- In hoofdstuk 3.3.2 van de toelichting is de verkeerssituatie op het Tijlswegje specifiek beschreven.
- In hoofdstuk 5.7.3.2 van de toelichting zijn de conclusies uit het aanvullend ecologisch onderzoek verwerkt.

De inspraakperiode is hiermee afgerond. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de reactie daarop, wordt verwezen naar bijlage 10.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek brandweer en bouwbedrijf

Bijlage 6: Aeries-berekening

Bijlage 7: Quickscan ecologie

Bijlage 8: Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 9: Uitgangspuntennotitie Knarrenhof Hasselt

Bijlage 10: Nota zienswijzen