



Overlegnota

Bestemmingsplan

Gennerdijk 6, Hasselt



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ►

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Overlegreacties	4
2.1	Overlegreactie van Veiligheidsregio IJsselland, d.d. 19 april 2023	4
2.2	Overlegreactie van Provincie Overijssel, d.d. 10 mei 2023	5
2.3	Overlegreactie van Waterschap Drents Overijsselse Delta, d.d. 24 mei 2023	6
2.4	Overlegreactie van Het Oversticht, d.d. 3 juli 2023.....	7



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ➤

1 Inleiding

De voorliggende "Overlegnota bestemmingsplan Gennerdijk 6, Hasselt" bevat de verantwoording van de binnengekomen overlegreacties op het bestemmingsplan Gennerdijk 6, Hasselt.

Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen en Tuin aan de Gennerdijk 6 in Hasselt. In ruil voor de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen mogen twee nieuwe woningen worden gerealiseerd.

In artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke raakvlakken hebben met het plan. Deze partijen worden gezamenlijk ook wel de overlegpartners genoemd.

Het bestemmingsplan is aan de overlegpartners van gemeente Zwartwaterland toegestuurd. De overlegpartners is verzocht om een eventuele overlegreactie kenbaar te maken. Er zijn vier overlegreacties binnengekomen. Van de binnengekomen overlegreacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een inhoudelijke beantwoording.

2 Overlegreacties

2.1 Overlegreactie van Veiligheidsregio IJsselland, d.d. 19 april 2023

Samenvatting overlegreactie

- a. In de directe omgeving zijn geen risicobronnen op het gebied van externe veiligheid aanwezig. Wel adviseert de veiligheidsregio om de nieuwe woningen te laten voorzien van afsluitbare ventilatie. Dit type ventilatie is straks onder de Omgevingswet verplicht. Het zorgt ervoor dat bewoners veilig kunnen schuilen bij een incident waarbij een giftige wolk ontstaat. In de directe omgeving zijn weliswaar geen risicobronnen maar ook een rookwolk van een 'gewone' brand is een giftige wolk. En ook dan helpt dit type ventilatie om veilig binnen te schuilen. Het is een relatief goedkope maatregel, zeker bij nieuwbouw, en effectief. Vandaar dat de veiligheidsregio adviseert om dit hier toe te passen ook al is het nog niet verplicht.
- b. Voor het plangebied is een overstromingsrisico. Daarom adviseert de veiligheidsregio om de toekomstige bewoners hierover te informeren en ze voor te lichten over wat ze zelf kunnen doen. Niet alleen bij een (dreigende) overstroming zelf maar ook vooraf. Er worden nieuwe woningen gebouwd en die nieuwbouw biedt mogelijkheden om nu al maatregelen te nemen (welke functies/voorzieningen wil je waar in de woning bijvoorbeeld, hoe kun je zo bouwen dat je zo min mogelijk schade hebt als het toch een keer mis gaat).

Beantwoording

- Ad a. Het advies om de woningen te voorzien van afsluitbare ventilatie wordt doorgegeven aan de initiatiefnemer. Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt de opmerking van de veiligheidsregio verder voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. Het advies om toekomstige bewoners te informeren over overstromingsrisico wordt doorgegeven aan de initiatiefnemer. Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt de opmerking van de veiligheidsregio verder voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 Overlegreactie van Provincie Overijssel, d.d. 10 mei 2023

Samenvatting overlegreactie

- a. In de basis is het een goed KGO-plan en is de ontwikkelingsruimte in balans met de tegenprestatie. De provincie heeft dan ook geen opmerkingen over de plantoelichting voor dit deel.
- b. De conclusie is dat er een geen vergunning verleend kan worden in het kader van de Wet natuurbescherming in verband met een te hoge depositie van 0,19 mol N/ha/jaar. Deze redenering is juist en de vergunningverlening staat op dit moment nog on-hold en het is onduidelijk wanneer er weer vergunningen verleend kunnen worden. Hiermee is het plan vooralsnog niet uitvoerbaar en adviseert de provincie om dit plan niet in procedure te brengen.

Beantwoording

- Ad a. De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. Naar aanleiding van de reactie van provincie Overijssel is overleg gevoerd met de opdrachtgever. Uit het onderzoek bleek dat alleen tijdens de bouwfase sprake was van een te hoge depositie van stikstof. In samenspraak is daarom besloten om maatregelen tijdens de bouwfase te treffen om een te hoge depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden te voorkomen. Deze maatregelen bestaan uit de inzet van elektrische voertuigen tijdens de bouwfase.
- Op basis van de maatregelen is een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de depositie van stikstof als gevolg van het plan ook tijdens de bouwfase op 0,0 mol N/ha/jaar uit komt. De uitkomsten van dit onderzoek worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Te volgende aanpassing wordt doorgevoerd:

- Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangepast op basis van het nieuwe stikstofonderzoek. Tevens wordt dit nieuwe stikstofonderzoek bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3 Overlegreactie van Waterschap Drents Overijsselse Delta, d.d. 24 mei 2023

Samenvatting overlegreactie

- a. Het plan is een verbetering t.o.v. de huidige situatie. De nieuwe schuur bij nr. 6 staat wel in zone A, maar het wordt beter dan het was. Hij staat buiten het profiel van vrije ruimte (Pvvr) en kan niet veel verder van de kering i.v.m. de kadastrale grenzen. Hiervoor kan een vergunning worden aangevraagd. Voor bouwen in zone B heeft het waterschap een Algemene regel met een meldingsplicht.
- b. Het lijkt of de secundaire watergang, en aan de zuidkant de overige watergang, doorgetrokken wordt tot in zone A. Dat is beginsel niet wenselijk. Hiervoor moet worden aangetoond dat dit geen negatieve invloed heeft op de waterkering.
- c. Wat betreft nieuwe beplanting en bomen. Dit moet liefst buiten zone A en anders minimaal 10 meter uit de teen van de waterkering.
- d. Er staat momenteel geen Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP)-project op de planning op deze locatie, dus het is niet realistisch om nu in dit plan rekening te houden met een eventuele dijkversterking (naast wat we met het profiel van vrije ruimte al doen). Dit ook aangezien de situatie niet verslechtert ten opzicht van de huidige situatie.

Beantwoording

- Ad a. Voor het bouwen van de woningen en bijgebouwen zal te zijner tijd een vergunning worden aangevraagd (bijgebouw bij nr. 6) of een melding worden ingediend (overige gebouwen). Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt de opmerking van het waterschap verder voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ontwikkelplan opgesteld. In het plan werden oude waterlopen hersteld. Om te voorkomen dat de waterkering negatief wordt beïnvloed, is dit onderdeel uit het ontwikkelplan gehaald. Het aangepaste ontwikkelplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- Ad c. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ontwikkelplan opgesteld. Onderdeel van dit plan is de nieuwe erfinrichting. Op basis van deze reactie van het waterschap is het plan gecontroleerd. Het merendeel van de nieuwe bomen was reeds voorzien buiten zone A en anders minimaal 10 meter uit de teen van de waterkering. Daar waar dat niet het geval was is het plan aangepast. In het aangepaste plan worden geen bomen geplant binnen zone A of anders binnen 10 meter uit de teen van de waterkering.
- Ad d. De opmerking van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- Het ontwikkelplan is aangepast op basis van de reactie van het waterschap. Het aangepaste inrichtingsplan wordt bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de toelichting, daar waar nodig, aangepast op basis van het nieuwe ontwikkelplan.

2.4 Overlegreactie van Het Oversticht, d.d. 3 juli 2023

Samenvatting overlegreactie

- a. Het Oversticht heeft enkele opmerkingen over de uitwerking in het beeldkwaliteitplan (bkp) over de beeldtaal van de twee erfensembles en de erfstructuur. In het bkp is de typologie voor het erf met de schuurwoning passend uitgewerkt in de beeldtaal van het gebouw en erf. Het erfensemble aan de dijk is niet geheel passend en expliciet uitgewerkt op het thema 'traditioneel erf aan de dijk'. Met name de referentie van de woning sluit niet aan bij de typologie van de veelal bescheiden woningen en erven aan de dijk. Het Oversticht vraagt de beeldtaal van het erf aan de dijk meer expliciet te maken en beter te refereren aan de schaal en uitstraling van de erven aan de dijk. De volumes aan de dijk zijn vaak niet groot. Een deel vormgegeven als (aangebouwd) bijgebouw, zou ook onderdeel van de woning kunnen zijn. Zo kan het hoofdvolume meer bescheiden blijven. Eigentijdse uitwerking is wenselijk, maar gebaseerd op de beeldtaal van de dijkerven.
- b. In de tekst van het bkp wordt gesproken over 'platte daken' die een groene uitstraling moeten krijgen. Het Oversticht adviseert in het geheel op de erven geen platte daken toe te passen.
- c. In het bkp wordt gesproken over een besloten achtererf. Voor deze erven is de visuele en fysieke relatie met het open landschap juist kenmerkend. Het is daarom ook wenselijk de erfranden op verschillende plekken transparant te houden.
- d. Het Oversticht vraagt in de vervolgfase om een goede afstemming met welstand. Immers, het bkp wat bij deze transitie aanvullend wordt vastgesteld met ruimtelijke voorwaarden, is voor de locaties specifiek.

Beantwoording

- Ad a. Op basis van de reactie van het Oversticht is het beeldkwaliteitplan aangepast. De referenties zijn aangepast.
- Ad b. De tekst over platte daken is geschrapt in het beeldkwaliteitplan.
- Ad c. De tekst is aangepast. De erfranden worden op verschillende plekken transparant gehouden.
- Ad d. In het vervolgproces wordt afstemming gezocht met welstand. Voor dit bestemmingsplan wordt de opmerking van het Oversticht verder voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- Het beeldkwaliteitplan is aangepast naar aanleiding van de reactie van het Oversticht. Het aangepaste beeldkwaliteitplan (onderdeel van het ontwikkelplan) wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ♦