

Gemeente Zwartewaterland

Bestemmingsplan Stenendijk 2, Hasselt

Toelichting

19 januari 2023

Kenmerk 1896-09-T01

Projectnummer 1896-09

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Historie	4
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	8
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Omgevingsvisie Overijssel	9
3.2.2.	Omgevingsverordening Overijssel	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Structuurvisie tevens woonvisie 2013	10
3.3.2.	Woonvisie Zwartewaterland	11
3.3.3.	Ontwerp Omgevingsvisie Zwartewaterland	11
3.3.4.	Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland	12
4.	Milieu- en overige aspecten	14
4.1.	Luchtkwaliteit	14
4.2.	Geluid	14
4.3.	Externe veiligheid	16
4.4.	Bodemkwaliteit	17
4.5.	Ecologie	18
4.6.	Kabels, leidingen, antennemasten en elektromagnetische velden	20
4.7.	Molenbiotoop	21
4.8.	Water	21
4.9.	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.9.1.	Archeologie	24
4.9.2.	Cultuurhistorie	24
4.10.	Milieuzonering	25
4.11.	Verkeer en parkeren	27
4.11.1.	Verkeer	28
4.11.2.	Parkeren	28

4.12.	Vormvrije mer-beoordeling	28
5.	Verklaring van de regels	30
5.1.	Algemeen	30
5.2.	Bestemmingsplan	30
5.3.	Plansystematiek	30
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	30
6.	Uitvoerbaarheid	32
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	32
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2.1.	Participatie	32
6.2.2.	Vooroverleg	32
6.2.3.	Zienswijzen	32

Bijlagen

- Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 - AERIUS-berekening gebruiksfase
- Bijlage 4 - AERIUS-berekening aanlegfase
- Bijlage 5 - QuickScan ecologie
- Bijlage 6 - Ruimtelijke kwaliteitsplan

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Stenendijk 2 te Hasselt in de gemeente Zwartewaterland bevindt zich een woonboerderij met twee bijgebouwen. Het voornemen is om de bestaande schuur/carport te slopen en aan de noordzijde op het terrein te herbouwen. Daarnaast wordt het bestaande bijgebouw waarin wordt gewoond uitgebreid tot een toekomstbestendige woning. Daarmee ontstaan er twee volwaardige woningen op het perceel. Het is de bedoeling dat beide woningen een zelfstandige woonbestemming en eigen adres toegekend krijgen. De gemeente Zwartewaterland heeft aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit verzoek. Het perceel is inmiddels al kadastraal gesplitst.

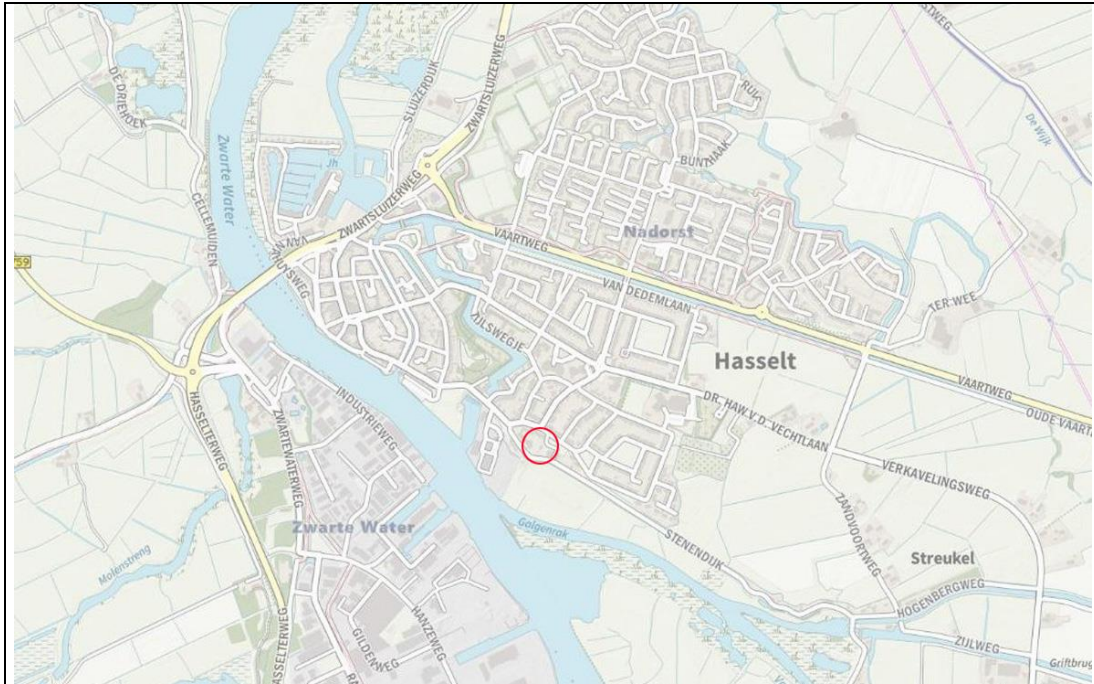
De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van zowel de woon- als de tuinbestemming van het geldende 'Bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland'. Binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' is één vrijstaand hoofdgebouw toegestaan binnen het bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling om twee zelfstandige woningen op het perceel op te richten is binnen het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Ook vindt de ontwikkeling voor een deel plaats binnen de bestemming 'Tuin' waar geen gebouwen zijn toegestaan. Daarom dient een bestemmingsplanherziening doorlopen te worden.

Dit bestemmingsplan maakt bovenstaande ontwikkeling mogelijk. Het bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Stenendijk 2 te Hasselt in de gemeente Zwartewaterland. De locatie bevindt zich ten oosten van het historisch centrum van Hasselt met zicht op het Zwarte Water. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hasselt, sectie A met nummer 4605 en 4606. Het perceel heeft een oppervlak van circa 2.100 m².

Afbeelding 1: Ligging plangebied

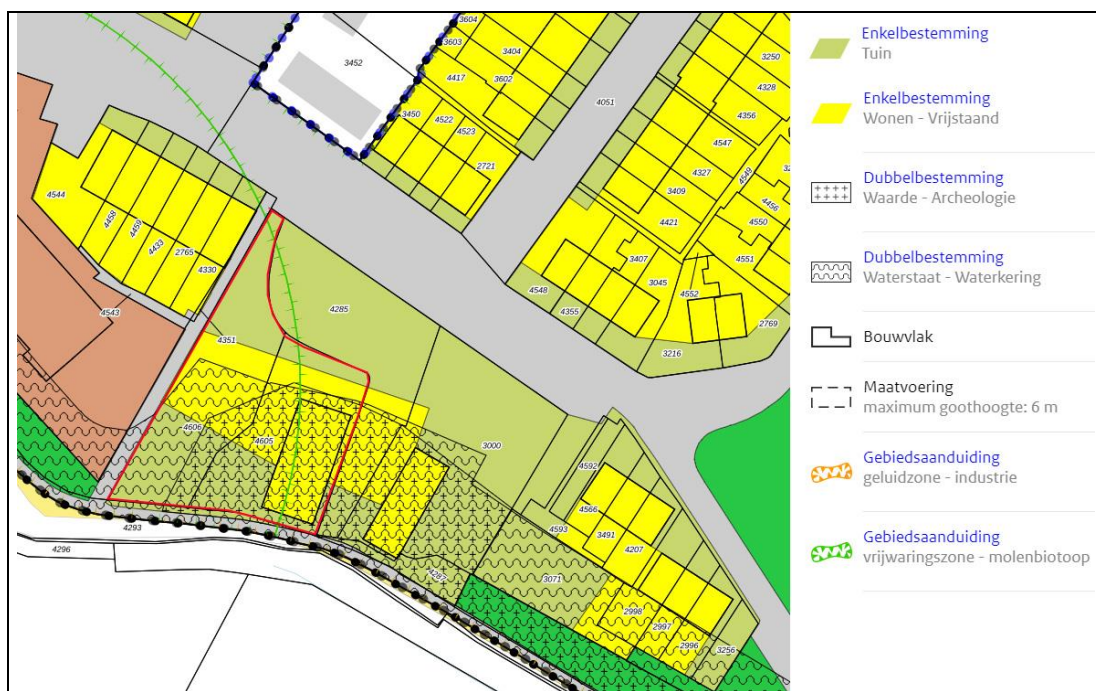


1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland', vastgesteld op 2 december 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Zwartewaterland. Daarnaast geldt het 'Paraplubestemmingsplan Wonen', vastgesteld op 14 oktober 2021. Het perceel heeft de enkelbestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin'. Binnen die bestemming zijn hoofdgebouwen enkel toegestaan binnen het bouwvlak dat is opgenomen. Verder geldt er een maximale goothoogte van 6 meter. Naast de enkelbestemmingen gelden voor een deel van het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering' ter bescherming van de archeologische waarden en waterstaatkundige voorzieningen. Tot slot liggen over het plangebied de gebiedsaanduidingen 'Geluidzone – industrie' en 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' waarmee de geluidzone van het nabijgelegen industrieterrein en de molenbiotoop van de nabij gelegen molen 'De Zwaluw' zijn weergegeven.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat hoofdgebouwen enkel zijn toegestaan binnen het bouwvlak en de realisatie van het (tweede) hoofdbouw buiten dit bouwvlak plaatsvindt. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan regels die zijn opgenomen in het 'Paraplubestemmingsplan Wonen'.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan



1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1. Historie

Op de plek van de huidige woonboerderij aan de Stenendijk 2 stond in de 18e eeuw een herberg annex boerderij met wagenstal met de naam 'De Prins'. Voor reizigers naar en langs Hasselt was 'De Prins' een gewilde plek om te overnachten, te eten en drinken en andere reis- of stadsgenoten te ontmoeten.

Als in 1800 het pand wordt verkocht aan de familie Koerhuis, vervalt de herbergfunctie. Vanaf dat moment wordt het pand gebruikt als boerderij. Tijdens de watersnoodramp in februari 1825 werd de boerderij door het water verwoest. Naast de boerderij ontstond een grote doorbraak. Boer Egbert Koerhuis kon nog net voor het breken van de dijk met zijn gezin en zijn koeien naar de molen vluchten. Nog jaren na het herstel van dijk is er een kolk (oppervlaktewater als gevolg van de dijkdoorbraak) naast de boerderij te vinden.

Na de watersnoodramp is de boerderij op de oorspronkelijke kelders herbouwd. Op de gevel staat het jaartal 1877, wat waarschijnlijk een grote verbouwing is geweest. Tot het einde van de 20ste eeuw is de boerderij in handen geweest van de familie Koerhuis. Rond 1970 is de toenmalige generatie van Koerhuis gestopt met de boerenbedrijf, maar de restanten van het boerenverleden bleven nog lang zichtbaar.

Sinds een aantal jaren is de huidige woonboerderij aan de Stenendijk 2 een gemeentelijk monument. Het voorhuis heeft nog de oorspronkelijke indeling met in het midden een grote vierkante zitkamer met ouderwets balkenplafond. Bijzonder zijn de behouden gebleven betegelde wanden in de grote zitkamer, naar verwachting uit 1877, met Harlinger tegels in de kleuren wit, blauw en bruinpaars.

2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een monumentale boerderij (gemeentelijk monument) en twee bijgebouwen. Het erf ligt met de voorzijde markant aan de dijk van het Zwarte Water. De boerderij is gericht op het zuiden. Het groene erfgedeelte ligt voor het grootste deel aan de westzijde met een siertuin en een kleiner deel aan de noordzijde van de boerderij, nabij de deel. Vanaf het erf is richting het westen zicht op de molen. De schuur, kapschuur en kippenschuur staan geclusterd aan de noordwestzijde in de hoek van het perceel. Dit bouwcluster grenst direct aan het smalle looppad naar de naastgelegen school.

Zowel in de woonboerderij als in één van de bijgebouwen wordt gewoond. Bij aankoop van het erf in 2007 – 2008 heeft de gemeente Zwartewaterland toestemming gegeven om één van de bijgebouwen als woonruimte te gebruiken, maar dit is planologisch tot dusver nog niet geregeld. Wat dat betreft is hier sprake van een legalisatie. Het andere bijgebouw wordt gebruikt als schuur/carport. Alle bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. Verder is het erf ingericht met bomen en beplanting.

Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 4: Impressie bijgebouw waarin wordt gewoond



Afbeelding 5: Impressie woonboerderij vanaf de Stenendijk



2.3. Toekomstige situatie

Het voornemen is om de bestaande schuur/carport te slopen en aan de noordzijde op het terrein te herbouwen. Daarnaast wordt het bestaande bijgebouw waarin wordt gewoond uitgebreid tot een toekomstbestendige woning. Het perceel is kadastraal gesplitst waarmee er na de vaststelling van dit bestemmingsplan twee zelfstandige en volwaardige woonpercelen ontstaan.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om planologisch één woning aan het perceel toe te voegen. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk:

- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften

Dit plan voorziet in de planologische toevoeging van één woning aan de woningvoorraad wat een bijdrage levert aan het vijfde nationale belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

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

Conclusie

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het uitbreiden van

een bestaande woning c.q. de planologische toevoeging van één woning, dus een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Conclusie

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in 2017 vastgesteld en wordt jaarlijks geactualiseerd. Provinciale Staten hebben de Actualisatie 2012/2021 vastgesteld op 15 december 2021. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

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

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

Conclusie

De omgevingsvisie geeft aan dat bij ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt. Bij de voorgenomen ontwikkeling vindt een planologische functiewijziging plaats van bijgebouw tot hoofdgebouw binnen voor het grootste

gedeelte bestaande bebouwing. Er vindt op het perceel slechts een beperkte toevoeging van bebouwing plaats. Dat doet geen afbreuk aan de provinciale beleidsambities.

3.2.2. Omgevingsverordening Overijssel

De richtlijnen en regels voor het uitvoeren van de Omgevingsvisie Overijssel staan in de Omgevingsverordening. Regels van het Rijk staan er niet in. Gemeenten en waterschappen krijgen zoveel mogelijk ruimte bij de uitvoering van de visie. Ook de Omgevingsverordening dateert uit 2017 en wordt jaarlijks geactualiseerd. Op 15 december 2021 hebben Provinciale Staten de Actualisatie 2020/2021 vastgesteld.

De Omgevingsverordening geeft regels voor:

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

Conclusie

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

3.3. Gemeentelijk beleid

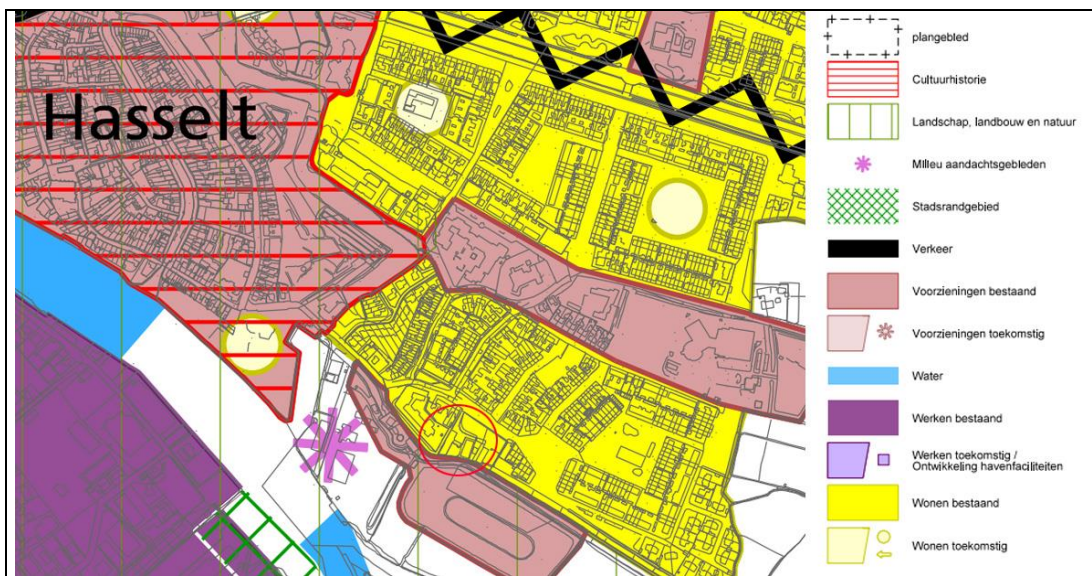
3.3.1. Structuurvisie tevens woonvisie 2013

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

Conclusie

Omdat in de structuurvisie de locatie als wonen is bestempeld past de ontwikkeling hierbinnen. Daarnaast staat in de structuurvisie dat waar mogelijk herstructurering kan plaatsvinden. In feite wordt een nieuwe functie als hoofdgebouw toegekend aan een bestaand bijgebouw wat aansluit op deze ambitie.

Afbeelding 7: Fragment structuurvisiekaart



3.3.2. Woonvisie Zwartewaterland

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. 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.

Conclusie

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. Er is dus nog ruimte in de verhouding tussen de woningvraag en het planologisch aanbod aan woningen. De functiewijziging van bijgebouw naar hoofdgebouw vervult dus een klein deel van deze behoefte.

3.3.3. Ontwerp Omgevingsvisie Zwartewaterland

De Ontwerp Omgevingsvisie Zwartewaterland is samen met veel inwoners en organisaties uit de gemeente ontwikkeld. De verschillende bijdragen weerspiegelen het karakter van Zwartewaterland: een plattelandsgemeente, maar met een sterk industrieel karakter. Dat is ook de kracht

van Zwartewaterland. Die verscheidenheid is prachtig maar kan, bij het nemen van grote beslissingen, wel tot tegengestelde belangen en opvattingen leiden. De omgevingsvisie is dan ook geen blauwdruk, maar maakt het mogelijk om een afweging te maken tussen de verschillende belangen. In de omgevingsvisie staat welke opgaven en ambities de gemeente heeft.

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

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

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

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast is in het nieuwe hoofdgebouw het woonprogramma levensloopbestendig. Dit sluit aan op de doelstelling rondom het thema wonen uit de omgevingsvisie.

3.3.4. Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland

Op 1 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Zwartewaterland de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland - "Slimmer bekeken"' vastgesteld. In deze welstandsnota worden negen deelgebieden onderscheiden, waarvan de ruimtelijke kwaliteit in grote mate overeenkomt.

Dit ruimtelijk kwaliteitsniveau vormt het uitgangspunt voor het welstandsbeleid. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Naoorlogse woonwijken'.

Het beeld van de naoorlogse woonwijken wordt hoofdzakelijk bepaald door woonblokken onder één kap met voortuin. De hoofdvorm bestaat uit woningen met langskappen. Het welvaartsniveau kan duidelijk worden afgelezen aan de bouwstijl in de diverse decennia. De nieuwere woningen zijn doorgaans groter dan de oudere. Het beleid is gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts is het beleid gericht op het tegengaan van storende elementen in het deelgebied. In de welstandsnota wordt nader ingegaan op aanvullende criteria.

Het betreffende perceel en bijhorende woonboerderij zijn opgericht in een andere periode dan waar in het deelgebied de nadruk op wordt gelegd. Het betreft een gemeentelijk monument dat ver voor de naoorlogse woonwijken is opgericht. Vanzelfsprekend zal een ontwikkeling op het perceel moeten aansluiten op het historisch karakter van de omgeving.

Conclusie

Te zijner tijd zal het definitieve bouwplan getoetst worden aan de welstandscriteria zoals opgenomen in de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland'.

4. Milieu- en overige aspecten

4.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwlocatie met minder dan 1.500 woningen en valt hiermee onder het begrip 'niet in betekenende mate'.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Vanuit het oogpunt van de Wet luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

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

4.2. Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van ruimtelijke plannen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

In onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie (wonen) in het kader van de Wet geluidhinder. Spoorweglawaai is in dit kader niet aan de orde omdat zich in de omgeving van het plangebied geen spoorweg bevindt. Ten aanzien van de omliggende wegen en het gezoneerde industrieterrein 'Zwarte Water' zal aangetoond moeten worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wegverkeerlawaai

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. De wegen rondom het plangebied behoren tot een 30 km/uur-gebied. Op een klein stukje van de Stenendijk waar de weg nog toegankelijk is voor al het verkeer geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. Deze weg gaat ech-

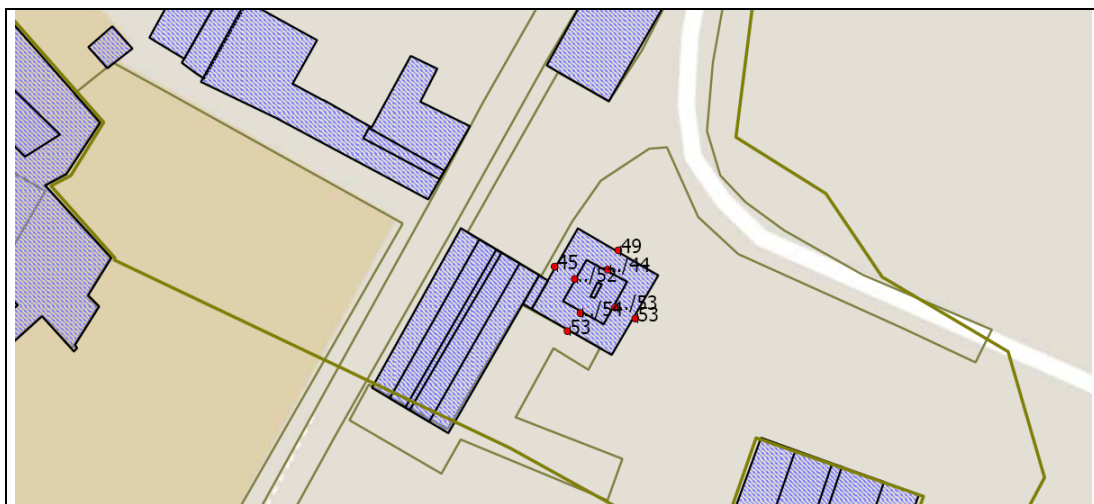
ter over in een weg die voor gemotoriseerd verkeer enkel toegankelijk is voor bestemmingsverkeer en is dus in feite doodlopend. De weg is relatief smal en totdat deze doodloopt voor niet-bestemmingsverkeer is deze weg enkel bestemd om het parkeerterrein van de molen 'De Zwaluw' te kunnen bereiken. Gezien het karakter van deze weg is op voorhand uit te sluiten dat akoestische belasting op de gevel van de nieuwbouw aan de orde is. Er is sprake van een goed- woon en leefklimaat.

Industrielawaai

De omgevingsdienst IJsselland heeft berekend wat de akoestische belasting van het gezonde industrieterrein 'Zwarte Water' is op de geplande nieuwbouw. Hierop wordt ook ingegaan in het akoestisch onderzoek dat voor dit plan is uitgevoerd¹. Uit de resultaten blijkt dat de hoogste geluidbelasting 53, 46 en 43 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag, avond en nachtperiode. Op afbeelding 8 is de etmaalwaarde weergegeven. Dit betekent dat de grenswaarden worden overschreden. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet dus een hogere grenswaarde procedure worden doorlopen. De hogere grenswaarde die aangevraagd moet worden bij de gemeente is 53 dB(A). Deze procedure wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan opgestart.

Maatregelen bij de bron of in de overdracht zijn in deze situatie uit financieel oogpunt en stedenbouwkundig niet wenselijk en of stuit op bezwaren. Een nieuw te bouwen woning heeft een minimale geluidreductie van 20 dB(A) en mogelijk zelfs tot 25 dB(A) afhankelijk hoe er geventileerd wordt. Dit houdt in dat het binnenniveau minimaal 33, 26 en 23 dB(A) bedraagt. Een goed woon en leefklimaat kan hiermee gewaarborgd worden.

Afbeelding 8: Gecumuleerde geluidbelasting etmaalwaarde



¹ Munsterhuis, Rapport stemgeluid basisschool / industrielawaai versus Stenendijk 2 te Hasselt, B03.22.103.RM, Borne, 14 november 2022

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Externe veiligheid

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

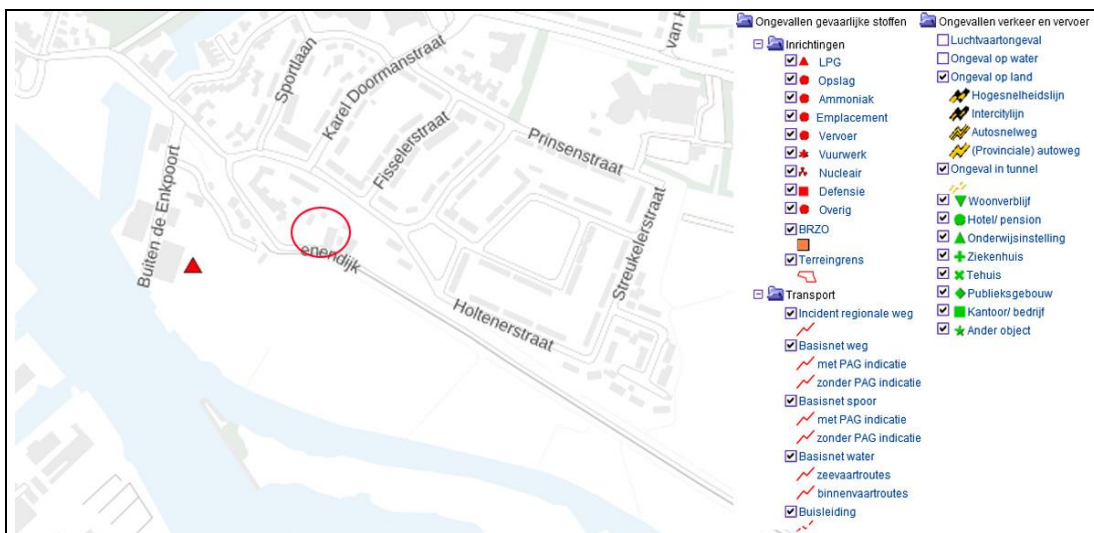
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene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

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

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

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

Afbeelding 9: Fragment risicokaart



In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart. Uit de risicokaart blijkt het volgende. Het plangebied is niet binnen de invloedssfeer gelegen van een risico-volle Bevi-inrichting. Hoewel er wel een LPG tankstation op de risicokaart in de omgeving van het plangebied is te zien reikt de invloedssfeer niet tot het plangebied. In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor vindt in de omgeving van het plangebied ook niet plaats. Verdere risicobronnen zijn in de omgeving van het plangebied ook niet aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd dat is opgenomen in bijlage 2. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

² Mateboer Milieutechniek, Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 Stenendijk 2 te Hasselt, BO223784/JHB, Kampen, 18 mei 2022

De kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie Stenendijk 2 te Hasselt is met behulp van het verkennend bodemonderzoek voldoende vastgesteld. In de boven- en ondergrond zijn maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen aan cadmium, lood, zink en minerale olie aangetoond. De herkomst van de lichte verontreinigingen met lood en minerale olie is mogelijk te relateren aan de bijmenging met baksteen en de resten met baksteen en kolen in de grond. De herkomst van de lichte verontreinigingen met cadmium en zink is niet eenduidig te verklaren. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan onderzochte componenten aangetoond.

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zijn, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op grond van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een QuickScan³ uitgevoerd welke is opgenomen in bijlage 4.

Gebiedsbescherming en houtopstanden

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming en houtopstanden wordt het volgende geconcludeerd. Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 200 meter afstand. De voorgenomen werkzaamheden zijn tijdelijk van aard en hebben gezien de lokale aard en geringe omvang van het plan, het huidige

³ Ecoreest, Quickscan Wet natuurbescherming Quickscan Wet natuurbescherming Stenendijk 2 te Hasselt, 220637, Zuidwolde, 30 mei 2022

gebruik (bewoning) en de ruime tussenliggende afstand (>200 meter) tot de dichtstbijzijnde habitattypen/leefgebieden, geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Ook stikstofdepositie is in voorliggend geval niet relevant: de gebruiksfase van het plangebied wijzigt feitelijk niet, er is sprake van een gelijkblijvend aantal woningen met bijbehorend aantal verkeersbewegingen en de schuur is zowel in de huidige als nieuwe situatie onverwarmd. Er is geen sprake van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van Natura 2000 zijn niet aan de orde. Zekerheidshalve is toch een AERIUS berekening van de gebruiksfase⁴ uitgevoerd. Planologisch gezien vindt er namelijk een toevoeging van één woning plaats. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van één woning en de verkeergegevens als berekend in paragraaf 4.11 met een totale verkeergeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal in de toekomstige situatie. Deze vervoersbewegingen zullen ter plaatse van de kruising Karel Doormanstraat/Sportlaan opgaan in het heersende verkeersbeeld. Uit de berekeningen blijkt dat de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling. Voor emissie als gevolg van de tijdelijke realisatiefase is ook een berekening uitgevoerd⁵. Hierbij is uitgegaan van kerngetallen. In het rapport 'Methode inschatting depositie woningbouwprojecten' van het RIVM (d.d. 14-11-2019) en in het rapport 'Handreiking woningbouw en AERIUS' van de Rijksoverheid (d.d. januari 2020) is een kengetal vastgesteld voor de aanleg van één woning. In beide rapporten wordt het kengetal van 3 NO_x kg/j emissie per aanlegfase van één woning gehanteerd. Binnen dit kengetal valt de inzet van mobiele werktuigen en het transport van zowel de bouwmaterialen als de werknemers van en naar de bouwlocatie (bij gebruik van lichte materialen -houtskeletbouw en modulair bouwen- kan de depositie zelfs lager zijn). Bij de voorgenomen ontwikkeling gaat het echter niet om de bouw van één woning, maar om de uitbreiding van een bestaande woning. De werkzaamheden zijn een stuk beperkter dan bij de bouw van één woning. In de stikstofberekening is dan ook uitgegaan van een lagere emissie, namelijk 2 NO_x kg/j. Uit de AERIUS berekening van de aanlegfase blijkt dat er niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar wordt uitgestoten in de aanlegfase.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en natuur buiten NNN. Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (>220 meter), de ligging binnen de bebouwde kom en de lokale aard en geringe omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Daarnaast hanteert provincie Overijssel geen externe werking ten aanzien van het NNN. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens Wnb van Hasselt. Voor de betreffende te kappen bomen geldt het beschermingsregime vanuit de Wet natuurbescherming niet. Vervolg-

⁴ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Stenendijk 2, Hasselt, Verkeer gebruiksfase, Aeriussenmerk RnyX6bXUCRF9, Amersfoort, 26 juli 2022

⁵ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Stenendijk 2, Hasselt, Uitbreiding woning, Aeriussenmerk Raso1jucqjoK, Amersfoort, 29 november 2022

stappen in het kader van de Wnb zijn zodoende niet aan de orde. Vanuit gemeentelijk beleid zijn naar verwachting ook geen vervolgstappen aan de orde.

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- De werkzaamheden binnen het plangebied kunnen leiden tot negatieve effecten tegenover nesten van de jaarrond beschermde boeren- en huiszwaluw. Nader onderzoek naar deze soorten is nodig om nesten van boeren- en huiszwaluw vast te stellen of uit te sluiten.
- De twee gebouwen waar de werkzaamheden betrekking tot hebben zijn ontoegankelijk voor vleermuizen. Dit komt door de goed aansluitende nok- en kantpannen en het ontbreken van openingen in de gevels. Wel is het van belang om uitsluitend overdag te werken om verstoring van foerageergebieden en vliegroutes te voorkomen.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Uit de QuickScan blijkt dat vervolgonderzoek naar de boeren- en huiszwaluw noodzakelijk is. Na beoordeling van deze rapportage door de Vogelbescherming Nederland blijkt dat uitsluitend om een nest van een boerenzwaluw kan gaan en niet om nest van een huiszwaluwen of gierzwaluwen. Boerenzwaluwen broeden namelijk nagenoeg uitsluitend in gebouwen. Nesten van boerenzwaluwen zijn het hele jaar beschermd. Voor alle vogels geldt dat nesten niet verstoord mogen worden als deze in gebruik zijn (nestbouw, eieren leggen, broeden, jongen in het nest), maar voor enkele soorten geldt dat de nestplaats beschermd is en dat de eigenaar van een schuur ervoor moet zorgen dat de boerenzwaluwen weer terug kunnen keren. Daar zitten echter wel grenzen aan. Als een nest al enkele jaren niet gebruikt is, geldt deze regel niet en mag het weggehaald worden. Het betreffende nest is al vele jaren niet gebruikt, waarmee de jaarrond bescherming vervalt. De schuur die wordt gesloopt wordt elders op het perceel herbouwd. Het nader onderzoek naar de aanwezigheid van boeren- en huiszwaluw kan daarmee komen te vervallen. Daarmee wordt er ook meteen een nieuwe nestplaats geboden voor de boerenzwaluw.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wat betreft de stikstofuitstoot in de aanlegfase zal door middel van een berekening moeten worden aangetoond bij de aanvraag omgevingsvergunning dat dit niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar is.

4.6. Kabels, leidingen, antennemasten en elektromagnetische velden

Er zijn geen kabels en leidingen die middels een toetsingsafstand of een zakelijk recht de voorgenomen planontwikkeling beperken. Daarnaast zijn er geen antennemasten en elektromagnetische velden aanwezig in het plangebied of de nabijheid daarvan.

Conclusie

Het aspect kabels, leidingen, antennemasten en elektromagnetische velden vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Molenbiotoop

Het plangebied heeft de gebiedsaanduiding molenbiotoop. Dit betekent dat de gronden zijn bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element. De nieuwbouw vindt plaats binnen 100 meter van de molen wat betekent dat de bouwhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek.

De onderkant van de molenwiek bevindt zich op + 9,43 meter ten opzichte van NAP en de nieuwbouw ligt op circa 75 meter van de molen. De formule wordt dan $9,43 + (1/100 \times 75) = 9,43 + 0,75 = 10,18$ meter. Er mag dan niet hoger gebouwd worden dan (afgerond) 10 meter.

In dit bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding molenbiotoop overgenomen op de verbeelding en de regels. Daarmee is geborgd dat niet hoger mag worden gebouwd dan (afgerond) 10 meter.

Conclusie

Het aspect molenbiotoop vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Water

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

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2021-2026. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan wordt slechts één wooneenheid gerealiseerd en de toename van het verharde

oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In de toekomstige situatie neemt het oppervlak aan verharding iets toe met circa 30 m². De woning is en blijft aangesloten op het bestaand rioleringsstelsel.

Waterveiligheid

In het plan ligt een primaire kering. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones.

- De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk.
- Volgens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen de gronden waarop een primaire waterkering ligt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (tot 4 m uit de teen van de waterkeringen). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk" (tot 100 m uit de teen van de waterkering).

De geldende dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is in dit bestemmingsplan overgenomen in de regels en verbeelding ter bescherming van de waterkering.

Overstromingsrisicoparaagraaf

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied worden de gebieden die normaal niet onder water staan verstaan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR).

Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en derhalve zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd kan in het plangebied een overstroming plaatsvinden. Op basis van de risicokaart is de kans op overstroming een kleine kans.

Aangezien het plangebied binnen een dijkkring ligt zijn maatregelen om het risico te beperken zeer beperkt mogelijk. Er dient aandacht te zijn voor onderhoud van het dijklichamen en de daarbij horende kunstwerken. Voordeel is dat het betreffende perceel voor deze ontwikkeling nog ligt binnen een afzonderlijk gebied dat rondom is bedijkt. De kans voor overstroming is een kleine kans voor in dit geval beschermd gebied. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en) al is de kans hier klein.

Voor nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan navolgende voorzieningen/maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatie plan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijvoorbeeld generator en dergelijke) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

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

Procedure

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak slechts met 30 m² toe en dit plan heeft geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en de daarmee samenhangende natuur- en belevingswaarde. De geldende dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is in dit bestemmingsplan overgenomen in de regels en verbeelding ter bescherming van de waterkering. De ontwikkeling vindt buiten deze dubbelbestemming plaats. Het waterschap is geïn-

formeerd over het voornemen door het invullen van de watertoets en wordt geïnformeerd in het kader van het vooroverleg conform artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit bestemmingsplan wordt dan ter beoordeling met het waterschap gedeeld.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1. Archeologie

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

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

Een deel van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken en/of ondergrondse bouwwerken worden gebouwd, voor zover de oppervlakte van deze bouwwerken meer dan 30 m² bedraagt. Alleen als door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast kan nieuwbouw groter dan 30 m² plaatsvinden. De werkzaamheden horend bij de voorgenomen ontwikkeling vindt volledig plaats buiten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Naast de archeologische dubbelbestemmingen beschikt de gemeente Zwartewaterland over een eigen archeologische verwachtingskaart. Hieruit blijkt dat het plangebied 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. Het bovenstaande neemt niet weg dat indien onverhoopt een archeologische vondst wordt gedaan, er alsnog nader onderzoek moet plaatsvinden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9.2. Cultuurhistorie

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.

Binnen het plangebied is de bestaande boerderij een gemeentelijk monument en is de Stenendijk als historische zeewering op de landelijke monumentenlijst opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze cultuurhistorische waarden en de nieuwbouw wordt op het perceel ingepast met oog voor de aanwezige cultuurhistorische elementen in de omgeving.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Milieuzonering

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

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

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

- richtafstandenlijst:
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat

uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

▪ omgevingstype:

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

Afbeelding 10: Omgevingstype

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

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

In de omgeving van het plangebied vindt voornamelijk wonen plaats en het plangebied wordt daarom aangemerkt als een 'rustige woonwijk'. Er bevindt zich ten westen van het plangebied echter wel één milieubelastende functie, namelijk een basisschool. Volgens de VNG-bedrijvenlijst hebben 'scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' een richtafstand van 30 meter binnen een 'rustige woonwijk'. Er is daarom onderzoek⁶ gedaan naar het stemgeluid afkomstig van deze basisschool.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de toekomstige woning het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 34 dB(A) in de dagperiode bedraagt. Er wordt voldaan aan

⁶ Munsterhuis, Rapport stemgeluid basisschool / industrielawaai versus Stenendijk 2 te Hasselt, B03.22.103.RM, Borne, 14 november 2022

de normen (toetswaarden) uit het Activiteitenbesluit. Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de gewenste woning moet worden aangesloten bij de beoordelingsmethodiek uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. De berekende waarde ter hoogte van de beoordelingspunten voldoen aan stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voor de dagperiode (45 dB(A)).

Uit de berekeningsresultaten blijkt verder dat ter plaatse van de toekomstige woning het maximale geluidniveau maximaal 60 dB(A) in de dagperiode bedraagt. Er wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) uit het activiteitenbesluit. Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de gewenste woning moet worden aangesloten bij de beoordelingsmethodiek uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. De berekende waarde ter hoogte van de beoordelingspunten voldoen aan stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voor de dagperiode (65 dB(A)).

Wat betreft industrielawaai afkomstig van het gedoneerde industrieterrein 'Zwarte Water' is dit in paragraaf 4.2 al uitgebreid behandeld. Ook bevindt zich in de nabijheid van het plangebied een molen binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Molen'. Binnen deze bestemming is een molen toegestaan en geen andere maatschappelijke functies. Een molen is niet als dusdanig aangewezen of benoemd in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. De molen ligt echter op een afstand van meet dan 50 meter van het plangebied. Er zullen in de molen in ieder geval geen activiteiten met een richtafstand groter dan 50 meter. Vanuit milieuzonering vormt de molen geen belemmering. Op de molenbiotoop is verder ingegaan in paragraaf 4.7. Verder zijn er geen milieubelastende functies rondom het plangebied aanwezig. Tot slot is een woning geen milieubelastende functie. Uit het oogpunt van milieuzonering is daarom sprake van een goed woon en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11. Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Wat betreft verkeer kan een vergelijking gemaakt worden tussen de huidige en toekomstige situatie en voor het onderdeel parkeren gelden parkeernormen waar bij nieuwbouw aan gehouden moet worden. Bij het berekenen van de verkeeraantrekkende werking en de parkeernormen is gebruik gemaakt van de kerngetallen van de ASVV 2021.

De volgende uitgangspunten gelden voor het plangebied:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Zwartewaterland
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

4.11.1. Verkeer

Met betrekking tot verkeer kan een vergelijking gemaakt worden tussen de huidige verkeersgeneratie. In de huidige planologische situatie is er één woning op het perceel toegestaan. In de toekomstige situatie bevinden zich twee zelfstandige woningen op het perceel. Voor een vrijstaande woning in een weinig stedelijke gemeente binnen de zone 'rest bebouwde kom' geldt een maximaal aantal motorverkeersbewegingen van 8,6 per etmaal. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is sprake van twee vrijstaande woningen op het perceel. Het gaat dus om 17,2 motorverkeersbewegingen per etmaal. Er is geen reden om aan te nemen dat het huidige wegstelsel in de omgeving van het plangebied dit niet aan zou kunnen.

4.11.2. Parkeren

Uitgaande van de ASVV 2021 geldt voor een vrijstaande woning in een weinig stedelijke gemeente binnen de zone 'rest bebouwde kom' een maximale parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per woning. Voor wat betreft parkeren is zowel in de huidige als de toekomstige situatie voldoende ruimte op het perceel.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Vormvrije mer-beoordeling

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

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

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

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

m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

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

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

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

- het betreft de bouw van slechts één woning binnen de bebouwde kom van Hasselt, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is

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

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijkingen worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij op de structuur en inhoud de vigerende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland' en 'Paraplubestemmingsplan Wonen'. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan 'Stenendijk 2, Hasselt' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Op de verbeelding is een bouwvlak toegevoegd ter plaatse van de nieuw te bouwen woning en is in de tuinbestemming de aanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van het te realiseren bijgebouw toegevoegd.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

Uitgangspunt is een globaal en flexibel bestemmingsplan, bestaande uit een beperkt aantal bestemmingen. De globaliteit en flexibiliteit kunnen gaandeweg de bestemmingsplanprocedure worden verfijnd, mocht daar op basis van nadere uitwerkingen aanleiding voor zijn. Het ontwerp bestemmingsplan richt zich op de volgende enkelbestemmingen:

- Wonen: Een woonbestemmingsvlak met daarbinnen een bouwvlak waarin vrijstaande woningen, alsmede bijgebouwen bij de woningen, mogen worden gebouwd. De bouwregels sluiten zo veel als mogelijk aan bij de regels, de structuur en inhoud van de vigerende woonbestemming uit de recente komplannen.
- Tuin: Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden rondom de woonbestemming. Binnen deze bestemming zijn tuinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin afspraken over het verhaal van plankosten (planschade) worden vastgelegd. Hierdoor zijn de plankosten anderszins verzekerd, waardoor in deze situatie van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Participatie

De direct omwonenden van het perceel zijn in aanloop tot dit bestemmingsplan al globaal de hoogte gebracht van de ontwikkeling. In het kader van dit bestemmingsplan zijn zij officieel op 9 augustus 2022 per brief geïnformeerd over het precieze planvoornemen door de initiatiefnemer. Bij initiatiefnemer zijn tot op heden geen negatieve reacties op het plan binnengekomen.

6.2.2. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Het plan wordt in het kader van het vooroverleg verzonden aan het Waterschap Drents- Overijsselse Delta en aan de provincie Overijssel.

6.2.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

Bijlagen

Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 - AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 4 - AERIUS-berekening aanlegfase

Bijlage 5 - QuickScan ecologie

Bijlage 6 - Ruimtelijke kwaliteitsplan