

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Burg. Malcorpslaan 99, Hasselt”

Datum laatst gewijzigd: 8 februari 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Procedure voorliggend ontwerpbestemmingsplan	4
1.3	Inleiding	5
1.4	Binnengekomen zienswijzen, waar mogelijk gebundeld	5
1.5	Binnengekomen zienswijzen van overlegpartners	13
2	Wijzigingen aan het bestemmingsplan	14

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen op het Ontwerpbestemmingsplan “Bestemmingsplan Burg. Malcorpslaan 99, Hasselt” (met identificatienummer NL.IMRO.1896.BP0092-OW01) behandeld.

De gemeente Zwartewaterland is voornemens om, samen met een projectontwikkelaar, deze locatie te herontwikkelen. Het voornemen is om dit bestaande voormalige schoolgebouw te slopen. Als gevolg van een fusie tussen enkele scholen, is dit schoolgebouw (sinds enkele jaren) overbodig geworden. Het staat dan ook leeg. Daarmee is de locatie vrijgekomen voor herontwikkeling en het voornemen is dan ook om de locatie te herontwikkelen naar toekomst- en levensloopbestendige woningbouw. De helft van deze woningen is bedoeld voor starters en senioren en de andere helft voor cliënten van de JP van den Bent Stichting die hier zelfstandig zullen wonen. In totaal zullen er 40 wooneenheden worden gebouwd, in een tweetal gebouwen.

1.2 Procedure voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Na voorafgaande publicaties via officiële bekendmakingen.nl en het gemeentelijke huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van woensdag 18 oktober 2023 voor een periode van zes weken (tot en met donderdag 30 november 2023) het ontwerpbestemmingsplan “Bestemmingsplan Burg. Malcorpslaan 99, Hasselt” voor eenieder ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis van de gemeente Zwartewaterland te Hasselt worden ingezien. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.zwartewaterland.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn een tweetal partijen (onder partijen worden eveneens individuen verstaan) die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn hiermee ontvankelijk.

In paragraaf 2.2 worden de binnengekomen zienswijzen genoemd, samengevat en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien. Ten slotte wordt (waar van toepassing) de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet (gedeeltelijk) heeft geleid tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt dat er voor de omwonenden van het plangebied alsook belangstellenden op 18 mei 2022 en 16 november 2022 (voorafgaand aan het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan) een tweetal informerende inloopavonden zijn georganiseerd geweest, hieruit is aanvullende informatie opgehaald. Ook zijn met een tweetal omwonenden individuele gesprekken gevoerd, door de gemeente en/of de ontwikkelaar. Met deze opgehaalde informatie is,

waar mogelijk, het ontwerpbestemmingsplan vooraf al aangescherpt en/of zijn bepaalde wensen van deze twee omwonenden waar mogelijk reeds verwerkt in de plannen.

Ook wordt opgemerkt dat er gedurende het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan ook circa 5 partijen informerende vragen hebben gesteld over deze plannen. Gezien de aard en de omvang van deze vragen zijn deze niet als zienswijzen aan te merken, aangezien voornamelijk gevraagd werd naar tekeningen van het plan (indien mogelijk gedeeld en anders nog niet beschikbaar), eventuele beschikbaarheid en prijzen (interesse in de woningen, nog niet van toepassing echter in deze fase van de plannen)), planningen van het bouwplan (planning geschetst) en interesse in verder tekenwerk/architectuur (nog niet beschikbaar in deze fase, aangezien het een bestemmingsplan betreft en geen omgevingsvergunning).

Keten-/overlegpartners

Gedurende de hiervoor genoemde termijn hebben wettelijke keten-/overlegpartners eveneens de mogelijkheid om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren, deze hebben echter van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

1.3 Inleiding

Door een tweetal betrokkenen zijn zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend; hierna kortweg aangeduid als reclamant(en).

Het college van Burgemeester en wethouders heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende zienswijzen. Indien onderdelen van een zienswijze niet expliciet worden benoemd, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De ingediende zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en afgewogen.

1.4 Binnengekomen zienswijzen, waar mogelijk gebundeld

1.4.1 Zienswijzen 1

1. Reclamanten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan leidt tot een forse uitbreiding van de bestaande bouwmogelijkheden. Daarbij worden ten behoeve van het bouwplan veel bomen gekapt en verdwijnen grasveldjes in de directe omgeving. Dit zal leiden tot zogenaamde 'hittestress'. Reclamant is van mening dat het bouwplan te fors is voor deze locatie en op deze manier te weinig ruimte overblijft voor groen en meer bomen. Daarnaast zouden er regels in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden opgenomen teneinde af te kunnen dwingen groene tuinen te realiseren en 'hittestress' te voorkomen of te beperken. Tenslotte zou het plan in strijd zijn met eigen gemeentelijk beleid.

Beantwoording:

Het nieuwe bouwplan draagt bij aan de woningnood van cliënten van JP van den Bent en draagt eveneens bij aan de woningbehoefte van starters en senioren in de gemeente Zwartewaterland. Verder is er sprake van inbreiding, zodoende dat voldaan wordt aan het eigen gemeentelijke beleid (zoals ook is omschreven in de 'Bouwsteen Wonen') maar ook het provinciale beleid, wat regelt dat eerst sprake van inbreiding dien te zijn, alvorens uitgebreid mag worden. Daarbij is deze locatie in de huidige situatie reeds vergaand verpauperd en ligt vernieling en criminaliteit

steeds op de loer. Zodoende is op korte termijn een vervolgplan noodzakelijk en komt het plangebied vrij voor herontwikkeling. Daarbij dient het bouwplan te voldoen aan meerder criteria, zowel stedenbouwkundig als ook groenaspecten. Teneinde het ruimtebeslag zo beperkt mogelijk te houden, is er een relatief nauwe woonbestemming opgenomen. Dit betekent dat de woonbestemming niet groter is dan noodzakelijk voor het ruimtebeslag van de nieuwe bebouwing. Na de realisatie van de parkeerplaatsen en de bergingen blijft er daarmee ruimte over voor nieuwe verspreid groeiende bomen en struiken. Ook wordt in de nadere uitwerking van de plannen gekeken welke bestaande bomen ingepast kunnen worden in het plangebied. De groenbestemming kan dan ook, naast dat het bedoeld is voor flora en fauna, ook het hemelwater bergen en piekbuien op vangen.

2. Reclamanten zijn van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan, als gevolg van de verwijdering van het bestaande groen, geen rekening is gehouden in het ontwerp en beheer van de openbare ruimte met de fysieke en mentale invloed van groen op inwoners.

Beantwoording:

Er heeft in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling op diverse momenten en op diverse wijzen reeds (één op één) participatie/overleg plaatsgevonden met deze reclamant. Het stedenbouwkundige plan (en ook het concept-bestemmingsplan) is daarbij gedurende zoveel als mogelijk aangepast naar diens wens (zoveel als mogelijk groen in het plan). Meer groen in het plangebied is echter niet mogelijk, gezien ook rekening moet worden gehouden met ontsluiting- en parkeervoorzieningen. Er wordt dan ook zeker niet onderkend dat een groene woonomgeving zorgt voor meer “geluksgevoel” bij de bewoners en omwonenden (zie ook de Bouwsteen Wonen). Uiteindelijk is de gemeente van mening dat in het plangebied alle functies zijn opgenomen die noodzakelijk zijn voor een ontwikkeling als deze, dus wonen, groen, verkeer en parkeren.

3. Reclamant verbaast zich er ook over dat er geen openheid van zaken wordt gegeven (zowel door de gemeente als ontwikkelaar) over de gehele onderzoeksresultaten betreffende het bezonningsonderzoek. Reclamant wijst erop dat niet in geding is dat de lichte TNO-norm geen wettelijke norm is waaraan voldaan moet worden. Omdat er door beide partijen volgens reclamant geen duidelijkheid is gegeven aangaande de getoetste normen heeft deze zelf een onderzoek uitgevoerd, hieruit is gebleken dat, in plaats van de natuurlijke schaduw in de 3-30-300 regel, de woning van reclamant (perceel De Horst 15-b te Hasselt) in het nieuwe plan ligt in de schaduw van de te bouwen gebouwen. Juist daarom moet volgens reclamant elke verdere verslechtering worden voorkomen.

Beantwoording:

Met betrekking tot de vermindering van het dag- en zonlicht in de achtertuin van reclamant wordt opgemerkt dat er geen wettelijke eis bestaat voor de bezonning van woningen. Dat neemt niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging plaats vindt van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet hierop is een bezonningsstudie uitgevoerd. In deze bezonningsstudie is de schaduwwerking van de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt in de zomer en winterperiode. Deze zijn vergeleken met de huidige situatie. Zoals aangegeven is er geen wettelijke norm. Wel bestaan de normen van TNO, te weten een lichte en een strenge norm. De ‘lichte norm’, is een norm die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft. In dat geval is er sprake van een aanvaardbare bezonningsituatie. De ‘strenge norm’, schrijft 3 uur zon per dag in de

periode 21 januari tot en met 22 november voor. De uitgevoerde bezonningsstudie geeft aan, dat met dit bestemmingsplan een zeer lichte verandering op treedt qua zonlicht en schaduwwerking voor het perceel van reclamant, echter deze verandering betekent geen onevenredige wijziging in de bezonnings situatie op het perceel van reclamant.

Daarbij is in één op één-gesprekken aangegeven dat de zonnestudie geen formeel onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze, en om transparantie en openheid te geven in het onderzoek, zal dit onderzoek als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen. Het maakt dan, cf. wens van reclamant, onderdeel uit van het bestemmingsplan. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat het onderzoek is op 3 aspecten uitgevoerd, dan enkel alleen de TNO norm.

Tegemoetkoming aan reclamanten

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze worden aangepast, in die zin dat het bezonningsonderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan (toelichting) en in het milieuhoofdstuk zal worden toegevoegd.

4. Eveneens is reclamant van mening dat het planvoornemen leidt tot geluidsoverlast en het een inbreuk verzorgt op de privacy, aangezien de toekomstige bewoners van de woningen inkijk zouden hebben in de woning van reclamant. Dit zou ten koste gaan van diens privacy dat tevens een gevoel van sociale onveiligheid met zich meebrengt.

Beantwoording:

Wat betreft de gevreesde geluidsoverlast, kan de gemeente aangeven dat vergeleken moet worden met de planologisch maximaal toegestane situatie. In dat geval is een basisschool, met schoolplein en bijbehorende verkeersstromen en geluidspieken in de dagperiode toegestaan. Deze functie is passend in een woonomgeving, de wijziging van het huidige bestemmingsplan ten behoeve van een woningbouwlocatie brengt dan hierin geen aanzienlijke verandering, omdat de geluiden van spelende kinderen hiermee planologisch vervallen. Daarbij zijn geluiden van een woningbouwcomplex inherent aan een woonomgeving, zodoende kan dan ook gesteld worden dat het woon- en leefklimaat geen aanzienlijke verandering zal ondergaan. De functie is dan ook passend in de omgeving. Daarbij wordt tenslotte opgemerkt dat in vergelijkingen altijd gerekend moet worden met wat maximaal planologisch mogelijk is, niet met wat nu in de bestaande situatie feitelijk aanwezig is. Immers is het logisch dat indien een vervallen locatie wordt herontwikkeld, er in vergelijking met de bestaande situatie, weer verkeersbewegingen ontstaan. De zorgen met betrekking tot een doorgaande route voor wandelaars, fietsers, brommers en scooters, zijn in een fysiek overleg tussen de gemeente – ontwikkelaar – reclamant besproken, en ontwikkelaar zal de omzoming van het perceel dusdanig inrichten dat een aantrekkelijke ‘sluiproute’ zoveel als mogelijk is wordt voorkomen. Het is in het plan echter wel de bedoeling dat hier wandelaars, fietsers en brommer/scooters langs kunnen, om zo ook het plan in geval van calamiteiten op meerdere plekken te kunnen ontvluchten. Het zal echter zodanig worden ingericht, met bijvoorbeeld ‘nietjes’ of hekken, dat het in beginsel geen aantrekkelijke ‘sluiproute’ voor omwonenden wordt.

Wat betreft de inkijk snapt de gemeente deze gevoeligheid en wil daarom graag enige verduidelijking bieden. Volgens de geldende rechtspraak, zoals onder meer vastgesteld in de

uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 30 mei 2018 & 24 augustus 2011, met kenmerken ECLI:NL:RVS:2018:1780 & ECLI:NL:RVS:2011:BR5649, is het belangrijk te benadrukken dat het recht op vrij uitzicht geen absoluut recht is dat juridisch kan worden afgedwongen. Daarbij dient er in een stedelijke (lees: dorpskern Hasselt in dit geval) omgeving rekening mee te worden gehouden dat woningen dicht bij elkaar gebouwd kunnen worden en bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht. Herontwikkeling en ruimtelijke ordening wegen vaak zwaarder in deze belangenafweging.

Wat betreft het voorkomen van inkijk, wil de gemeente en ook de ontwikkelaar benadrukken dat privacy een essentiële overweging is bij deze bouwplannen. Om privacy te waarborgen schrijft het Burgerlijk Wetboek voor dat binnen 2 meter van de erfgrans geen direct zicht mag zijn op naastgelegen terreinen. De nieuwe bebouwing en de raampartijen maar ook de terrassen in de kamers van de nieuwe bebouwing zijn, zoals reclamant zelf ook aangeeft, met 22 meter afstand ruimschoots op meer dan 2 meter van de erfgrans gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan de regels van het Burgerlijk Wetboek voor waarborging van de privacy. De stedenbouwkundige inrichting en het ontwerp zullen daarbij ook zo veel mogelijk rekening houden met het behoud van privacy voor zowel de bewoners als ook de omwonenden. Er worden ontwerpprincipes toegepast om inkijk richting het perceel van reclamant te minimaliseren.

Hoewel volledige uitsluiting van inkijk niet altijd haalbaar is, en eveneens sprake is van enige afstand tussen de nieuwe woningen en de woning van reclamant, zal in de verdere uitvoering van de plannen zorg worden gedragen om deze inkijk en de bijbehorende impact tot een minimum te beperken en eveneens zorgen voor een evenwichtige afweging tussen verschillende belangen.

5. Reclamant is van mening dat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente onvoldoende is gemotiveerd waarom de in het plan voorziene maximale bouwhoogte, gelet op de bebouwing in de wijk, een goede ruimtelijke ordening inhoudt.

Beantwoording:

Door een woongebouw met een hoogte van 10 meter toe te voegen op een inbreidingslocatie, wordt een bestaande vergaande locatie, nieuw leven in geblazen. Op deze manier kan worden bijgedragen aan een visueel interessantere omgeving en de monotone uitstraling van overwegend lage bebouwing hiermee worden doorbroken.

De contouren van het stedenbouwkundige plan zijn naar aanleiding van de gevoerde participatie reeds verankerd in het bestemmingsplan, immers is de woonbebouwing (hoofdgebouwen alsook bijgebouwen, dan wel ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen) uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Conform het vastgestelde beleid is het anno 2024 belangrijk om de beschikbare ruimte op de juiste wijze te benutten. Een gebouw van twee bouwlagen met kap (geen drie bouwlagen zoals reclamant benoemt) biedt de mogelijkheid om meer woningen te creëren (en daarmee een grotere bijdrage aan de woningbouwbehoefte te leveren) zonder de horizontale uitbreiding te vergroten, wat de ruimte-efficiëntie bevordert. Een mix van jongere en oudere bewoners in het plangebied, met een mix van leeftijden in de nabije omgeving is naar de mening van de gemeente niet bezwaarlijk voor het planvoornemen, maar juist positief. Zo draagt het planvoornemen bij aan een gebalanceerde mix van woningtypologieën (met bijbehorende verschillende typen

bewoners), dit bevordert juist op deze manier sociale interactie en gemeenschapsgevoel, wat belangrijk is in woonwijken.

Inzake de voorstellen voor laagbouw, hierin kan de gemeente aangeven dat door in de hoogte te bouwen, op deze manier meer grondoppervlakte kan worden vrijgehouden voor groenvoorzieningen, speelplekken of parkeergelegenheid. Dit draagt bij aan het behoud van open ruimtes en de kwaliteit van de leefomgeving. Dit is ook zo verankerend in het bestemmingsplan, middels passende bestemmingen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat door de ontwikkelaar nog wordt onderzocht er nog meer mogelijkheden zijn voor een duurzaam ontwerp, zoals zonne-energie-installaties, groene daken en andere milieuvriendelijke voorzieningen. Dit past in de trend van duurzaam stedelijk ontwerp en draagt bij aan milieubewustzijn.

6. Reclamant stelt dat het aspect 'verkeer en parkeren' onvoldoende aandacht heeft gekregen in deze ontwikkelingen en dat met een verkeerde parkeernorm is gerekend. Tevens vreest reclamant dat bezoekers van het plangebied De Horst gaan gebruiken, zoals vroeger ook het geval is, zeker nu volgens reclamant geen omzoming om het plangebied aanwezig is.

Beantwoording:

Zoals is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan is gebleken uit onderzoek dat starters, maar ook senioren, doorgaans minder auto's bezitten en dat de zorgvragers (cliënten van JP van den Bent) vaak geen auto hebben. Op basis van deze feiten kan daarom worden aangetoond dat de parkeernormen voor dit specifieke woongebouw naar beneden kunnen worden bijgesteld, verder wordt verwezen naar de paragraaf 'verkeer en parkeren' in het bestemmingsplan. Hierdoor kan een meer gerichte en efficiënte parkeeroplossing worden geïmplementeerd en onnodige verstening worden voorkomen, hetgeen ten goede komt aan groenvoorzieningen. Wat betreft de omzoming van het plangebied is al eerder op ingegaan, verwezen wordt dan ook naar deze beantwoording in punt 4, sub 1.

7. Reclamant stelt dat het aspect 'lichthinder' onvoldoende aandacht heeft gekregen in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording:

Het is belangrijk om een evenwicht te vinden tussen het behoud van een leefbare woonomgeving en het accepteren van bepaalde mate van lichthinder als een normaal aspect van stedelijk wonen. Woonbuurten in stedelijke gebieden zijn vaak onderhevig aan enige mate van lichtvervuiling als gevolg van straatverlichting, verkeerslichten en andere openbare voorzieningen. Het aanvaarden van een bepaalde mate van lichthinder wordt vaak beschouwd als inherent aan het stedelijk karakter van de omgeving. Een zekere mate van lichthinder is daarom noodzakelijk om de algemene veiligheid in de buurt te waarborgen. Gemeente is het met reclamant eens dat dit aspect thans onvoldoende aan bod komt in het bestemmingsplan, dit zal in de vast te stellen versie op de juiste wijze worden toegelicht.

Tegemoetkoming aan reclamanten

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze worden aangepast, in die zin dat op dit aspect in het milieuhoofdstuk zal worden ingegaan.

8. Reclamant geeft aan dat hij meermaals naar bouwtekeningen heeft gevraagd, maar die niet heeft gekregen. Tenslotte verzoekt hij de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet op deze manier vast te stellen en de belangen van omwonenden nogmaals te wegen bij de realisering van het bouwplan.

Beantwoording:

Wat betreft de oproep en wens van reclamant, gesteld kan worden dat thans deze bouwtekeningen nog niet beschikbaar zijn, zodanig dat deze compleet voorzien zijn van de gevraagde tekeningen. Dat is een uitvoeringsaspect in het kader van de omgevingsvergunning. Zodra deze fase is aangebroken, is reclamant in de gelegenheid deze tekeningen op te vragen bij de gemeente. Tenslotte: in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling is op diverse momenten en op diverse wijzen participatie plaatsgevonden met de omwonenden en geïnteresseerden, waaronder ook reclamant. Het plan (en ook het bestemmingsplan) is daarbij gedurende het concept-traject zoveel als mogelijk aangepast naar wens van deze omwonende, hierbij wordt expliciet verwezen naar de diverse gesprekken zoals gevoerd met reclamant, op de twee informatieavonden (op 18-05-2022 en 16-11-2022) en één op één gesprek (13-11-2023). Uiteindelijk is hieruit een plan gekomen waarin is geprobeerd tegemoet te komen aan zowel de wensen van omwonenden op het gebied van omvang van de hoogte en omvang en situering van deze bebouwing, als de wensen vanuit de politiek met betrekking tot het inrichten van het plangebied én het respecteren van de belangen en wensen van JP van den Bent en de ontwikkelaar. Dat de gemeente en ontwikkelaar, ondanks de inspanningen, niet alle bezwaren van reclamant heeft kunnen wegnemen is vervelend, maar benadrukt wordt dat er wel degelijk participatie heeft plaatsgevonden, zie hiervoor ook de wijzigingen die gedaan zijn in het plan als gevolg van de inspraakreactie. Indien reclamant van mening is dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van diens woning, kan hiervoor - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Het gaat dan om schade die dan redelijkerwijs, rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven.

1.4.2 Zienswijze 2.

- a. Reclamant vraagt naar verslagen van de gesprekken zoals zijn gevoerd naar aanleiding van de inloopavonden tussen gemeente – ontwikkelaar – architect -reclamant. De genoemde terminologie in het ontwerpbestemmingsplan zou naar mening van reclamant niet stroken met zijn interpretaties van de gedane participatie en de gedane toezeggingen van de gemeente en/of de ontwikkelaar. Daarbij vraagt reclamant deze op papier, tezamen met een fysiek afschrift van de planpresentaties (stedenbouwkundige plan) en een fysiek exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan. Het verbaast reclamant dat er gesproken wordt over ‘verslagen’ terwijl die bij reclamant niet bekend zijn, zodoende zou geen sprake van geldige verslaglegging kunnen zijn.
- b. Daarbij is reclamant van mening dat ‘het verwerken van de wensen in het plan’ niet het geval is. Hij baseert dat op een aantal punten, die in navolgende subleden aan bod komen.
- c. Bouwhoogte. Reclamant geeft dat dat eerst sprake zou zijn van 9 meter bouwhoogte (eerste inloopavond), daarna 11 meter (tweede inloopavond), dan toch weer 9 meter (uiteindelijk gesprek tussen gemeente – ontwikkelaar - reclamant). Deze laatste aanpassing, welke op de participatie zou zijn gebaseerd, komt alsnog niet tegemoet aan de wensen van reclamant. Volgens reclamant is 9 meter hoog met 3 woonlagen niet passend en niet bestaand in de

omgeving en daarmee veel te hoog. Daarbij interpreteert reclamant het zo dat deze hoogte is ontstaan door de enorme omvang van 40 wooneenheden. Tegen de komst van de 20 eenheden voor JP van de Bent is geen bezwaar van reclamant, en mocht er dan met een passende oplossing met een acceptabele bouwhoogte (aanzienlijk lager dan 9 meter), dan nog ruimte zijn voor seniorenappartementen laagbouw zou dat prima zijn, maar niet in deze hoedanigheid.

- d. Parkeren. Reclamant vreest voor significante negatieve effecten en overlast als gevolg van deze situering van de parkeerplaatsen. Hij suggereert om het parkeren in de hof, of aan de straatzijde te situeren, maar niet aan de tuinzijde van de bestaande woningen. Of een afgesloten parkeervoorziening, alleen voor bewoners en bezoekers, verboden voor alle anderen.
- e. Boomkap/groenvernietiging. De bomen zijn volgens reclamant uitzichtbepalend groen, deze bomen (tenzij het een eikenboom betreft met mogelijkheid op overlast door de rups) ziet hij dan ook graag blijven bestaan. Daarbij wijst hij de gemeente op het 'tegelpkampschap'.
- f. Heien. Om de bouwhoogte van 9 meter te bereiken, zullen er volgens reclamant meerdere heipalen de grond in moeten, dit is naar mening van reclamant onwenselijk aangezien dit overlast geeft en kans op schade.
- g. Voorzieningen voor de jeugd. Om de herontwikkeling van de Malcorpslaan 99 mogelijk te maken, wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat de speelvoorziening zal wijken naar een nader te bepalen locatie. Reclamant vraagt zich af: Waar gaan deze heen? Is die locatie net zo veilig te bereiken als deze locatie?
- h. Reclamant sluit af met een oproep en wens. Hij eist dat de wensen van de omwonenden op één dienen te staan bij herontwikkelingen op deze locatie, en dat mogelijke plannen op twee dan dienen te staan. Er moet dan ook een dusdanig plan worden gemaakt, wat passend is in de wijk, wat kan rekenen op draagvlak van zowel gemeente – ontwikkelaar als de omwonenden en belanghebbenden. Hij sluit dan ook af met de tip om dit bestemmingsplan niet door te zetten in deze vorm.

Beantwoording:

- a. *Met betrekking tot de zorgen van reclamant over de verslagen. Naar aanleiding van dit verzoek, wil de gemeente alsook de ontwikkelaar benadrukken dat participatie en communicatie met belanghebbenden voor beide partijen van groot belang zijn. Gemeente zal echter zorgdragen voor beschikbaarstelling van verslagen van de één op één gesprekken. De gevraagde planpresentaties maken onderdeel uit van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan. U kunt binnen aantal werkdagen een fysiek exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan, samen met de verslagen van de één op één gesprekken verwachten op het door u opgegeven adres. Hiermee hopen we uw zorgen omtrent de geldigheid van de verslaglegging weg te nemen.*
- b. *De regels en de verbeelding geven naar de mening van de gemeente duidelijke kaders aan wat mogelijk is qua bebouwing. De bouwmogelijkheden zijn naar aanleiding van van de één op één gesprekken en de inloopavonden reeds ingeperkt. Hiermee is voldoende verzekerd dat eerder gepresenteerde massievere bouwwerken uitgesloten zijn, hierna wordt op de overige subleden ingegaan.*
- c. *Inzake de bouwhoogte geeft reclamant aan dat hij deze omvang stedenbouwkundig te fors vind en dat deze het gevolg is van de hoeveelheid woningen in het plangebied. Wat betreft het stedenbouwkundige aspect is de gemeente van mening dat het ontwerp met een hoogte van twee bouwlagen met een kap en een maximale bouwhoogte van 9,5 meter (bouwplan) goed aansluit bij de omliggende bebouwing en past binnen de ruimtelijke context van de*

nieuwbouwwijk. Terug naar het gebouw, dit draagt bij aan een harmonieuze stedenbouwkundige inpassing. Het bouwplan voegt daarbij diversiteit toe aan de architectonische samenstelling van deze wijk. Door bij inbreiding of herbouw te variëren in bouwhoogten en ontwerpstijlen wordt een aantrekkelijk en gevarieerd straatbeeld gecreëerd, wat bijdraagt aan een levendige en interessante woonomgeving. De keuze voor twee bouwlagen met een kap maakt dat er efficiënt gebruik kan worden gemaakt van de beschikbare ruimte in de bouwvlakken van de woonbestemming, waardoor er meer woon- en leefruimte wordt gerealiseerd zonder onnodig ruimtegebruik op maaiveldniveau. Dit komt ten goede aan de overige functies in het plangebied, zoals groen en parkeren.

Qua aantal woningen kan gesteld worden dat de hedendaagse woningbehoefte aan dit soort type woningen fors is. Dat maakt het de gemeente dient te zoeken naar passende locaties. De locatie van het plangebied is, in overleg met stedenbouwkundigen van de gemeente, de ontwikkelaar en de provincie, als logische en passende locatie beschouwd waar tevens een stedenbouwkundig logische vervolgfunctie aan het plangebied kan worden gegeven. Tot slot wordt opgemerkt dat de regels voor deze woonbestemmingen en de verbeelding reeds behoorlijk zijn ingeperkt als gevolg van de gevoerde participatie. Deze geven dan ook duidelijke kaders aan wat mogelijk is qua bebouwing, dit cf. de 'Bouwsteen Wonen'. De woningen zijn reeds ingeperkt qua oppervlakte in combinatie met goot- en bouwhoogte.

d. Wat betreft het parkeren, vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om de parkeerplaatsen te verplaatsen naar de straatzijde. Daarbij is het vanuit efficiënt ruimtegebruik onwenselijk dit zo te situeren, zodat sprake is van een 'hof-principe'. De wens tot een afgesloten parkeervoorziening wordt meegenomen in de verdere uitwerkingen van het planvoornemen. Opgemerkt kan worden dat de parkeerplaatsen niet zijn bedoeld voor de omliggende woningen, wijk of andere functies. De omzoming van het plangebied zal hier dusdanig rekening mee houden, dat dit 'sluipgebruik' wordt voorkomen.

e. Wat betreft de boomkap/groenvernietiging, de gemeente waardeert de zienswijze van reclamant en diens betrokkenheid en zorg voor het groen in onze gemeente. Echter, na zorgvuldige overweging en in lijn met de stedenbouwkundige visie voor het plangebied, is het behoud van alle bomen niet altijd mogelijk. We houden daarbij rekening met diverse factoren, waaronder de mogelijkheid van tot behoud van bomen, de leeftijd en staat van de bomen maar ook de kans op overlast door bijvoorbeeld de eikenprocessierups. De keuze voor een herontwikkeling van een locatie dient dan ook altijd te geschieden op basis van een brede afweging van belangen. Wat betreft het 'tegelpkampschap', begrijpen we de verwijzing. We streven naar een gebalanceerde inrichting van de omgeving met respect voor groen, maar ook met oog voor andere aspecten, waaronder veiligheid en functionaliteit. We zullen uw opmerkingen meenemen in het verdere proces.

f. Wat betreft de zorgen over overlast en schade voor het heien, dit betreft allereerst een aanneme. De ontwikkelaar heeft dit nog niet bepaald. De vorm van funderingsvraagstuk worden in voorbereiding tot uitvoering nog nader onderzocht. Hiermee wordt rekening gehouden met een bouwvriendelijke methode. Daarbij is dit een uitvoeringsaspect, dat geen onderdeel uitmaakt van de benodigde planologische procedure voor voorliggend planvoornemen. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zal de ontwikkelaar, daar waar van toepassing uit hoofde van mogelijke aansprakelijkheid, door middel van een schouw door een derde partij de staat van de daarvoor in aanmerking komende gebouwen vastleggen. Mocht er schade ontstaan die een direct gevolg is van de bouw dan kan deze worden verhaald op de ontwikkelaar/aannemer.

g. Door de gemeente is uitgebreid bezien, naar welke locatie de speelvoorzieningen verplaatst kunnen worden. Het plan is dat de voetbalkooi niet terug komt in de wijk, maar in de aangrenzende wijk komt - Hasselt om de Weede. Hemelsbreed op 200 meter gaat de gemeente een geheel nieuwe speellocatie ontwikkelen, die onder andere voorziet wordt in de voorziening jeugd die op dit moment bij de 'Trekschuit' aanwezig is. Na gevoerde participatie en ontvangen (negatieve) reacties uit de omgeving van de 'Driemaster' wordt de voetbalkooi niet daar geplaatst. Om de omgeving rondom het plangebied aan de Burg. Malcorpslaan alsnog een 'voetbalkooi' terug te geven wordt het natuurlijke trapveldje in de stadswide 'Hasselt om de Weede' uitgebreid. Dit zal geschieden middels een passende uitbreiding, met daarbij het behoudt van een natuurlijke uitstraling, passend binnen het ontwerp van de stadswide.

h. Wat betreft de oproep en wens van reclamant, gesteld kan worden dat in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling op diverse momenten en op diverse wijzen participatie plaatsgevonden met de omwonenden en geïnteresseerden, waaronder ook reclamant. Het plan (en ook het bestemmingsplan) is daarbij gedurende het concept-traject zoveel als mogelijk aangepast naar wens van deze omwonende (hierbij wordt naar de diverse gesprekken verwezen, te weten de : Informatieavonden op 18-05-2022 en 16-11-2022 en de één op één gesprekken op 19-01-2023 en 6-07-2023). Uiteindelijk is hieruit een plan gekomen waarin is geprobeerd tegemoet te komen aan zowel de wensen van omwonenden op het gebied van omvang van de hoogte en omvang en situering van deze bebouwing, als de wensen vanuit de politiek met betrekking tot het inrichten van het plangebied én het respecteren van de belangen en wensen van JP van den Bent en de ontwikkelaar. Dat de gemeente en ontwikkelaar, ondanks de inspanningen, niet alle bezwaren van reclamant heeft kunnen wegnemen is vervelend, maar benadrukt wordt dat er wel degelijk participatie heeft plaatsgevonden, zie hiervoor ook de wijzigingen die gedaan zijn in het plan als gevolg van de inspraakreactie.

1.5 Binnengekomen zienswijzen van overlegpartners

Het ontwerpbestemmingsplan heeft niet geleid tot zienswijzen van overlegpartners.

2 Wijzigingen aan het bestemmingsplan

Wijzigingen aan bestemmingsplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen zijn doorgevoerd:

- 1** De toelichting is uitgebreid, in het milieuhoofdstuk, waarbij wordt ingegaan op 'lichtaspecten' en 'bezonningsonderzoek'.
- 2** De volgende bijlage bij de toelichting is toegevoegd;
 - a Bijlage PM : nota zienswijzen
 - b Bijlage PM : bezonningsonderzoek