

Gemeente Zwartewaterland
Bestemmingsplan
Burg. Malcorpslaan 99, Hasselt

Toelichting, regels en analoge verbeelding

4 april 2024

NL.IMRO.1896.BP0092-VS01

Kenmerk 1896-08-T01

Projectnummer 1896-08

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Historie	3
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	9
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.2.1.	Omgevingsvisie Overijssel	11
3.2.2.	Omgevingsverordening Overijssel	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Structuurvisie tevens woonvisie 2013	12
3.3.2.	Woonvisie Zwartewaterland	13
3.3.3.	Beleidsontwikkeling Ontwerp Omgevingsvisie Zwartewaterland	14
3.3.4.	Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland	15
4.	Milieu- en overige aspecten	17
4.1.	Luchtkwaliteit	17
4.2.	Geluid	17
4.3.	Externe veiligheid	18
4.4.	Bodemkwaliteit	19
4.5.	Ecologie	20
4.6.	Kabels, leidingen, antennemasten en elektromagnetische velden	23
4.7.	Water 23	
4.8.	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.8.1.	Archeologie	26
4.8.2.	Cultuurhistorie	26
4.9.	Milieuzonering	26
4.10.	Verkeer en parkeren	30
4.10.1.	Verkeer	30
4.10.2.	Parkeren	31
4.11.	Lichthinder	33

4.12.	Vormvrije mer-beoordeling	33
5.	Verklaring van de regels	35
5.1.	Algemeen	35
5.2.	Bestemmingsplan	35
5.3.	Plansystematiek	35
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	35
6.	Uitvoerbaarheid	37
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	37
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2.1.	Participatie	37
6.2.2.	Vooroverleg	38
6.2.3.	Zienswijzen	38
7.	Bijlagen	
	Bijlage 1 - Bezonningsonderzoek	
	Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek industrielawaai	
	Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
	Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek	
	Bijlage 5 - AERIUS-berekening	
	Bijlage 6 - QuickScan ecologie	
	Bijlage 7 - Nota van zienswijzen	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Burg. Malcorpslaan 99 te Hasselt in de gemeente Zwartewaterland bevindt zich een voormalig schoolgebouw. Het voornemen is om dit schoolgebouw te slopen en 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.

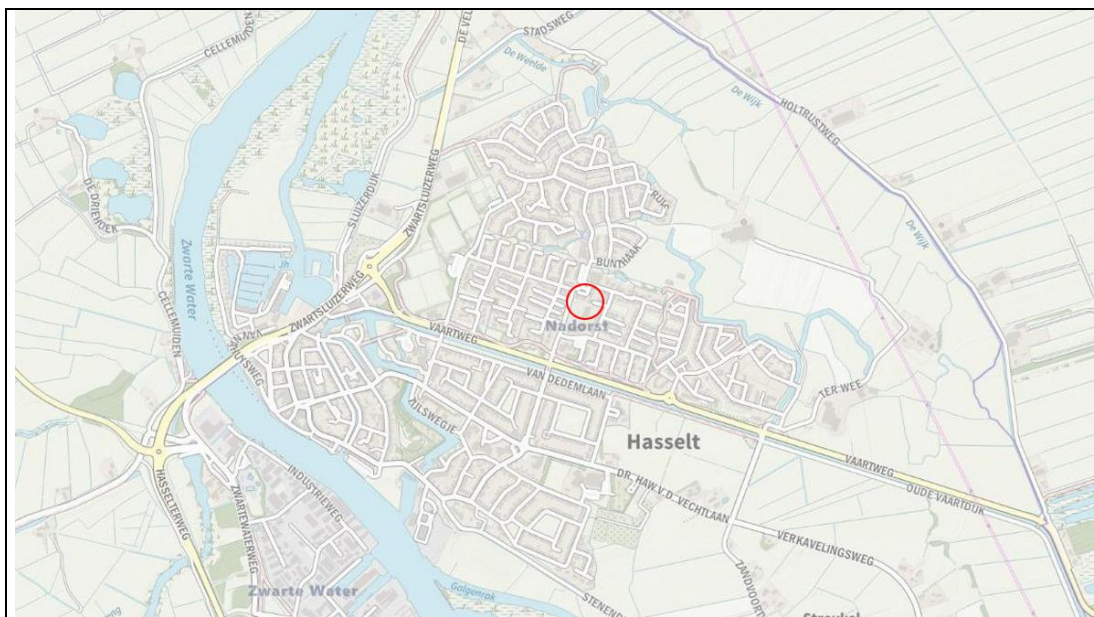
De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het geldende 'Bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland'. Daarom dient een bestemmingsplanherziening doorlopen te worden.

Dit bestemmingsplan maakt bovenstaande ontwikkeling mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Het bestemmingsplan dient als basis voor de bouw, 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 Burg. Malcorpslaan 99 te Hasselt in de gemeente Zwartewaterland. De locatie bevindt zich in de wijk de Nadorst en wordt begrensd door de Burg. Malcorpslaan aan de westzijde, woningen aan de noord- en oostzijde en Christelijke Basisschool 'Op de Hoeksteen' aan de zuidzijde. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hasselt, sectie c met nummer 2160. Het perceel heeft een oppervlak van 4.542 m².

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

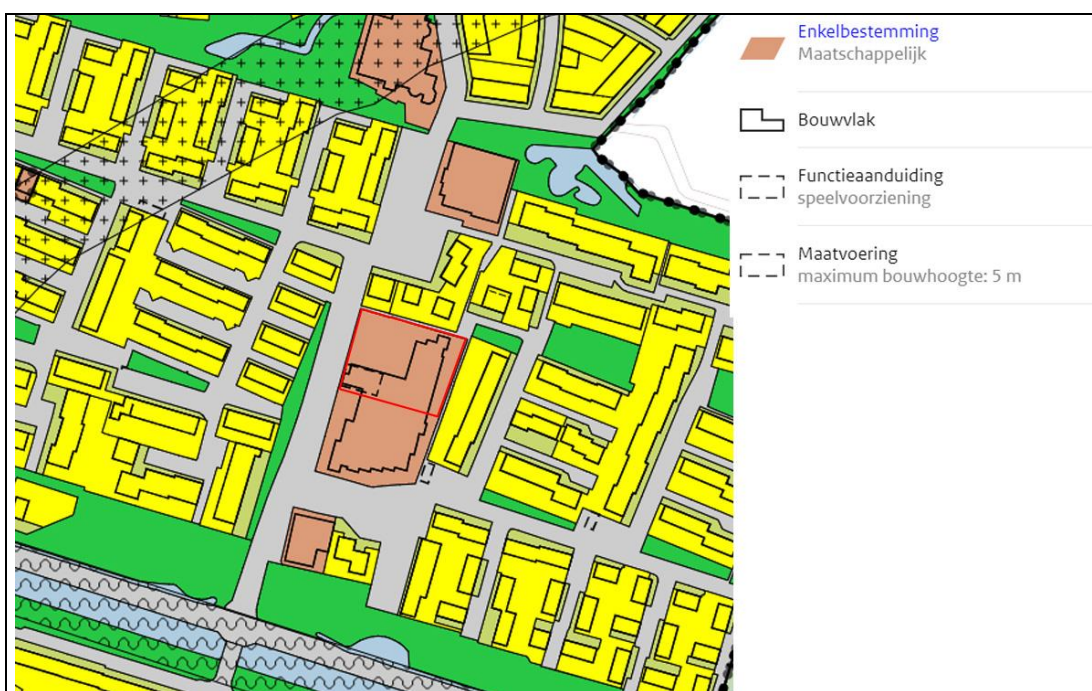


1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland', vastgesteld op 11 januari 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Zwartewaterland. Daarnaast geldt het 'Paraplubestemmingsplan Wonen', vastgesteld op 14 oktober 2021. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Binnen die bestemming is wonen niet toegestaan. Verder is er een bouwvlak opgenomen en geldt er een maximale bouwhoogte van 5 meter en is een speelvoorziening specifiek aangeduid. Een maximale goothoogte is niet opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat wonen en het bouwen van woningen niet is toegestaan binnen de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk'. 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

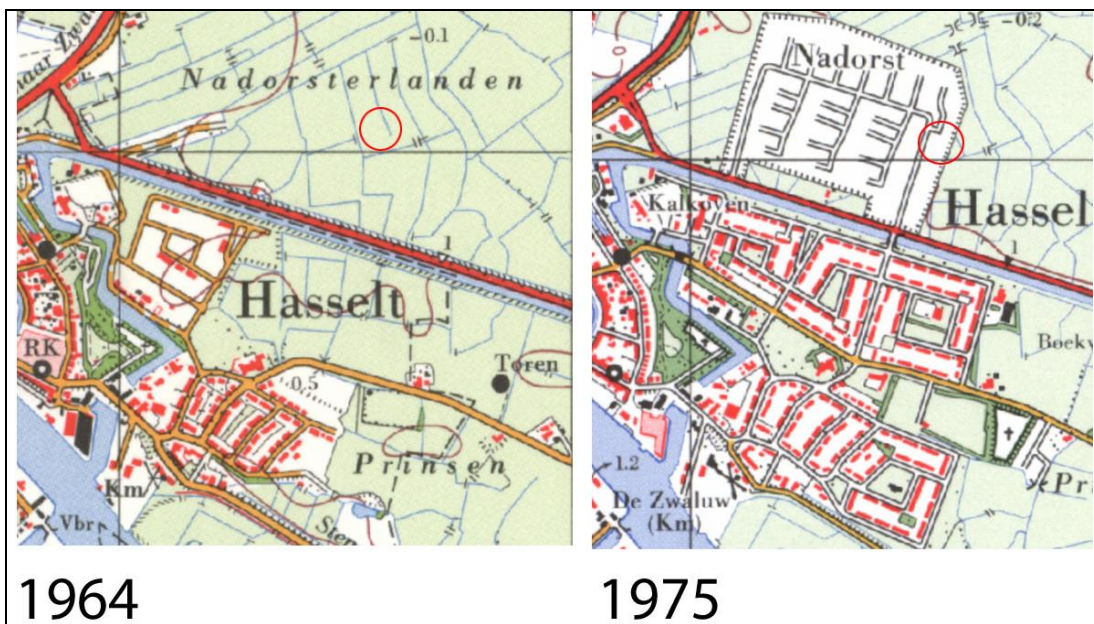
2.1. Historie

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

Opgravingen hebben uitgewezen dat in een deel van Hasselt al rond 1000 voor Christus mensen aanwezig waren. Met het toenemen van de mobiliteit over de weg, het groter worden van schepen en het toenemende verbruik van steenkolen en later olie en gas verloor de Dedemsvaart en daarmee Hasselt haar economische betekenis. Het kanaal in Hasselt is nog aanwezig. Het veenpakket in het noordoosten van Overijssel is verdwenen en voor de afvoer van overtollig water zijn andere oplossingen gevonden. Het succes van het kanaal werd tevens zijn ondergang. Langs het kanaal ontstond in het verleden bewoning en er kwam industrie en dat vereiste in de loop der jaren goede verbindingen over de weg. Die kwamen er ten koste van het kanaal.

Vanaf de jaren 60 van de 19e eeuw heeft zich in Hasselt een industrie ontwikkeld die haar speerpunten heeft in de (woning)bouw, wegenbouw en vloerbekleding. Ook zijn in deze plaats enkele bedrijven gevestigd die een logistieke functie hebben of daaraan gerelateerd zijn. Door haar rijke verleden en de aanwezigheid van vele oude gebouwen is er in Hasselt met het toenemen van de welvaart vanaf de jaren 70 de bedrijfstak het toerisme ontstaan. Vanaf 1975 is in het plangebied voor het eerste bebouwing in de vorm van het wegenpatroon te zien.

Afbeelding 3: topografie Historie



2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een voormalige basisschool met schoolplein. De bebouwing is op de achterzijde van het perceel gesitueerd gezien vanaf de Burg. Malcorpslaan en bestaat uit één laag bebouwing. Op de voorzijde van het perceel bevindt zich het voormalig schoolplein met speelvoorzieningen. Ter afscheiding met de omliggende bebouwing is er groen aanwezig in de vorm van bomen, gras en hagen.

Afbeelding 4: Bestaande situatie



Afbeelding 5: Bestaande situatie



2.3. Toekomstige situatie

Op het perceel van de oude basisschool aan de Burg. Malcorpslaan komen appartementen voor cliënten van de JP van den Bent stichting én woningen voor starters en senioren. De JP van den Bent stichting ondersteunt mensen bij hun leven. Bijvoorbeeld bij wonen, werken, vrije tijd of contacten met anderen. De cliënten krijgen ondersteuning waar nodig, echter zullen zij in dit gebouw nadrukkelijk zelfstandig wonen. Dit betekent bijvoorbeeld dat een groot deel van de bewoners te voet, de fiets of met eigen vervoer naar hun werk of dagbesteding gaat. Voor degenen die geen vervoer hebben, regelt de stichting het vervoer van en naar hun werk of dagbesteding. Op deze manier ondersteunt de JP van den Bent stichting de bewoners in zaken waar ze zelf niet in kunnen voorzien.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 20 appartementen voor de JP van de Bent stichting. Naast de 20 appartementen voorziet het appartementengebouw ook in 4 'reguliere' appartementen voor zowel senioren als starters. Daarnaast worden er voor senioren 8 levensloopbestendige benedenwoningen gerealiseerd op de begane grond en worden er 8 starters bovenwoningen gerealiseerd. In totaal voorziet het programma in de woningbehoefte van 40 woningen.

Afbeelding 6: Impressie toekomstige situatie.



Het bouwplan bestaat uit twee bouwlagen met een kap en past daarmee voor wat betreft de bebouwingshoogte goed in de omgeving waar ook vooral bebouwing die uit één of twee bouwlagen met een kap aanwezig is.

De appartementen voor cliënten van de JP van den Bent stichting en de woningen voor starters en senioren worden verdeeld over twee bouwvlekken. De ontsluitingsweg verdeelt deze twee vlekken. Het plangebied wordt door middel van één in- en uitrit op de Burg. Malcorpslaan voor auto's ontsloten. Voor voetgangers en fietsers is de hof zowel via de oostelijke en westelijke zijde bereikbaar. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Iedere woning krijgt een eigen berging. Deze bergingen zullen deels inpandig zijn en deels als zelfstandige bergingen op het perceel worden geplaatst. Op afbeelding 6 en 7 wordt een impressie gegeven van de voorgenomen ontwikkeling.

Afbeelding 7: Impressie toekomstige situatie.



Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is ten behoeve van de planontwikkeling een bezonningsonderzoek¹ uitgevoerd. Er zijn in Nederland geen wettelijke eisen gesteld aan de hoeveelheid zon dat op of in een gebouw minimaal dient toe te treden. De gemeente Zwartewaterland hanteert geen specifieke bezonningsnorm.

Voor woningen is door TNO een richtlijn opgesteld. De TNO-norm 'Licht' is in Nederland de meest gangbare bezonningsnorm. Deze norm is toegepast voor de bezonningsonderzoek. Uit die studie blijkt dat de realisatie van Malcorpshof niet leidt tot schaduw hinder voor de woningen gelegen aan Het Ambt. De woningen gelegen aan de Weedebrink, met name 8, zal na half vijf op 31 maart een beperkte schaduwtoename in de achtertuin gewaar worden.

¹ Bezonningsonderzoek Burgermeester Malcorpslaan Hasselt, iTX.2023.0477, versie 1.0, Enter, 10 augustus 2023

De bezonningsduur op de voorgevel van De Horst 15b wordt niet beïnvloed door de voorgenomen bouw van Malcorpshof. Op de achtergevel van de Horst neemt het gemiddelde aantal zonuren per dag af van 02:31 uur naar 02:17 uur. Dit is een beperkte afname van 14 minuten.

Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw Malcorpshof qua maat en schaal passend is in de omgeving en de beperkte toename van schaduwhinder past in een binnenstedelijk gebied zoals hier in Hasselt.

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.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om 40 nieuwe woningen op te richten. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk:

- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- De planontwikkeling is verder 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".

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 of minder niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van 40 woningen en is een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling dient in een behoefte te voorzien. Dat wordt voorzien in een behoefte wordt onderstaand toegelicht.

Kwantitatief

Naast de gemeentelijke woonvisie waarin het gemeentelijke beleid is vastgelegd is er in Overijssel een systeem van regionale woonafspraken. Uitgangspunt is dat iedere gemeente ontwikkelt voor de eigen behoefte, de provincie borgt dit. In het RWP Twente/West-Overijssel zijn afspraken vastgelegd waaraan gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden. De woningvraag en -aanbod voor deze regio's zijn in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en er zijn afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen. Over het plan heeft regionale afstemming plaatsgevonden, omdat het aantal woningen in het plan meer is dan 25. Het voornemen is in overeenstemming met de afspraken.

Het plan voorziet in de realisatie van 40 woningen. Er is in de gemeente Zwartewaterland nog ruimte in de verhouding tussen de woningvraag en het planologische aanbod van woningen. De woningen vullen een deel van deze ruimte in. Het plan is in overeenstemming met de woonafspraken. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2. en 3.3.3.

Kwalitatief

In 2017 heeft de gemeente Zwartewaterland een woonvisie vastgesteld. Voorafgaand aan deze woonvisie is in de gemeente Zwartewaterland een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. In de woonvisie staat aangegeven dat het toekomstbeeld een gemeente met een onderscheidend woon- en leefklimaat betreft. De woonvisie gaat uit van zes pijlers, die leiden tot een toekomstbeeld. Het betreffen de volgende 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.

Om een gedifferentieerde en evenwichtige bevolkingsopbouw te behouden is meer differentiatie in de woningvoorraad gewenst, zodat zowel jongeren als ouderen en gezinnen in Zwartewaterland kunnen (blijven) wonen. De gemeente wil voorkomen dat bepaalde doelgroepen wegtrekken vanwege een gebrek aan passend aanbod in gemeente Zwartewaterland. Met onderhavig plan wordt bijgedragen aan deze gewenste differentiatie. Een deel van het programma (8 benedenwoningen) voorziet in levensloopbestendige woningen. De 8 bovenwoningen zijn uitermate geschikt voor starters. Verder zijn er 20 appartementen die zullen worden geëxploiteerd door JP van den Bent stichting die een behoefte hebben aan woningen. Deze woningen zijn bedoeld voor hun cliënten die hier ondersteuning krijgen van de JP van den Bent stichting, maar hier nadrukkelijk zelfstandig zullen wonen. In dit gebouw is ook nog ruimte voor 4 appartementen. Deze woningen zijn bedoeld voor aan hun cliënten die hier ondersteuning krijgen van de JP van den Bent stichting, maar hier nadrukkelijk zelfstandig zullen wonen. Met dit plan wordt bijgedragen aan de pijlers om te bouwen voor vitale kernen, het realiseren van voldoende woningen voor jongeren en het realiseren van levensloopbestendige woningen (pijler 'wonen, services en zorg').

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Een nadere onderbouwing daarvoor wordt ook nog gegeven in paragraaf 3.3.2. en 3.3.3. Wanneer in een behoefte wordt voorzien, dient een ontwikkeling in eerste instantie binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden (volgens het principe inbreiding vóór uitbreiding). Het plangebied ligt binnen het gebied dat in de Omgevingsvisie Overijssel is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De locatie betreft een inbreidingslocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het principe inbreiding vóór uitbreiding.

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voldoet zowel aan de eerste als de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Zoals blijkt uit paragraaf 3.1.2 wordt aan de ladder van duurzame verstedelijking uit het besluit ruimtelijke ordening voldaan.

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.

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 2022 vastgesteld op 22 november 2022. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

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

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

De omgevingsvisie geeft aan dat bij ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt. Bij de voorgenomen ontwikkeling is dit aan de orde en sluit daarbij dus aan op die doelstelling.

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 22 november 2022 hebben Provinciale Staten de Actualisatie 2022 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 ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

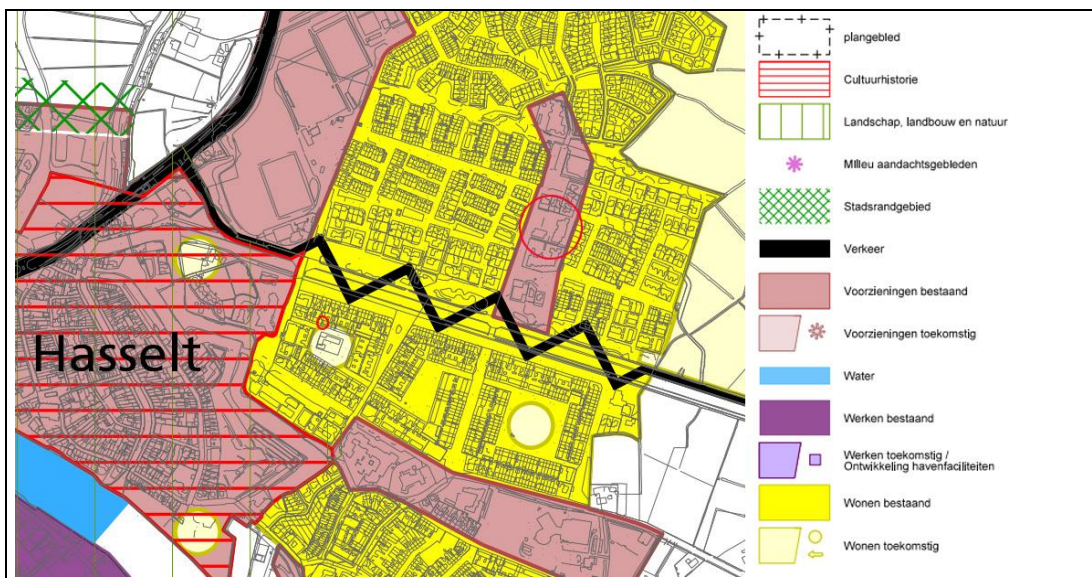
Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Daarnaast moeten nieuwe woningen voldoen aan het gemeentelijke woonbeleid en voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve opgave. In paragraaf 3.1.2., 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 'voorzieningen bestaand'.

Afbeelding 8: Fragment structuurvisiekaart.



De voorgenomen ontwikkeling zorgt er voor dat er binnen het plangebied woningen worden toegevoegd. Dit sluit aan op de behoefte aan woningen die er in Hasselt is (zie ook paragraaf 3.1.3, 3.3.2 en 3.3.3). De locatie betreft een herstructureringslocatie. In de structuurvisie wordt hierover gezegd dat er meer aandacht besteed moeten worden aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de oudere wijken en dat waar mogelijk herstructurering kan plaatsvinden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een leegstaand voormalig schoolpand gesloopt en komt hiervoor een nieuwe invulling waar behoefte aan is terug. Deze ontwikkeling sluit aan op de ambities uit de structuurvisie.

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.

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. Volgens recentere cijfers in het kader van de 'Bouwsteen Wonen' (zie ook paragraaf 3.3.3) moet de

gemeente tot 2030 750 woningen realiseren. 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 40 nieuwe woningen binnen het plangebied vullen een deel van deze behoefte.

3.3.3. Beleidsontwikkeling Ontwerp Omgevingsvisie Zwartewaterland

De Beleidsontwikkeling 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 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.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en daarnaast is een deel van het woonprogramma levensloopbestendig en een deel geschikt voor starters. Dit sluit aan op de doelstelling rondom het thema wonen uit de omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie wordt ook aangegeven dat er een 'bouwsteen wonen' wordt opgesteld. Momenteel is de gemeente hiermee bezig. Hierin zijn de volgende pijlers van belang:

- inbreiding gaat boven uitbreiding;
- woningbouwplannen moeten passen binnen de vastgestelde woonbehoefte;
- minimaal tweederde van het woningbouwprogramma moet betaalbaar zijn;
- de woningtypen moeten aansluiten op de woonbehoefte per gebied en doelgroepen;
- focus op starters en senioren;
- ruimte bieden voor bijzondere woonvormen;
- toegankelijk bouwen;
- aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad;
- toekomstgericht bouwen;
- wonen als vliegwiel voor andere gebiedsopgaven.

De voorgenomen ontwikkeling sluit op alle tien de pijlers uit de 'bouwsteen wonen' aan:

- zo is sprake van inbreiding;
- sluit de ontwikkeling aan op de woonbehoefte (zoals is aangetoond in paragraaf 3.1.3, 3.3.2 en 3.3.3);
- is minimaal tweederde van het programma betaalbaar;
- passen de woningtypen bij de woonbehoefte van het gebied;
- worden er woningen gerealiseerd voor starters en senioren;
- is er ruimte voor een bijzondere woonvorm, namelijk appartementen voor cliënten van de JP van den Bent stichting;
- de woningen worden conform de huidige wetgeving gasloos gebouwd;
- de woningen zijn toekomstgericht, omdat ze voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen;
- wonen vormt in dit geval een vliegwiel voor andere gebiedsopgaven, omdat er een nieuwe invulling wordt gegeven aan een locatie met daarop een leegstaand, verouderd en verpauperd pand.

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 'Naorloges 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.

Er heeft een vooroverleg plaatsgevonden met de commissie welstand, stedenbouw en vergunning. In dit overleg is op 5 april 2022 een voorlopig positief advies afgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Vervolgens is het verder uitgewerkte plan in 2023 nogmaals met de commissie welstand besproken en als positief beoordeeld. 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 oprichting van de gewenste 40 woningen. 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. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn in dit kader niet aan de orde omdat zich in de omgeving van het plangebied geen spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein bevindt. Ten aanzien van de omliggende wegen zal aangetoond moeten worden dat sprake is van een goed- woon en leefklimaat.

Er is akoestisch onderzoek² uitgevoerd betreffende het bepalen van de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de te bouwen woningen gelegen aan de Burgemeester Malcorpslaan 99 te Hasselt, gemeente Zwartewaterland. Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de woningen de 53 dB overschrijdt op de noordwestgevel van de zuidelijk gelegen woningen. Daarmee wordt voor deze gevels niet voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit. Extra geluidwerende voorzieningen zijn voor deze gevels noodzakelijk. Dit zal in een gevelweringonderzoek moeten worden aangetoond bij de aanvraag omgevingsvergunning. De overige gevels voldoen aan de maximale waarde van 53 dB in het kader van het Bouwbesluit.

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 voldoen de 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.

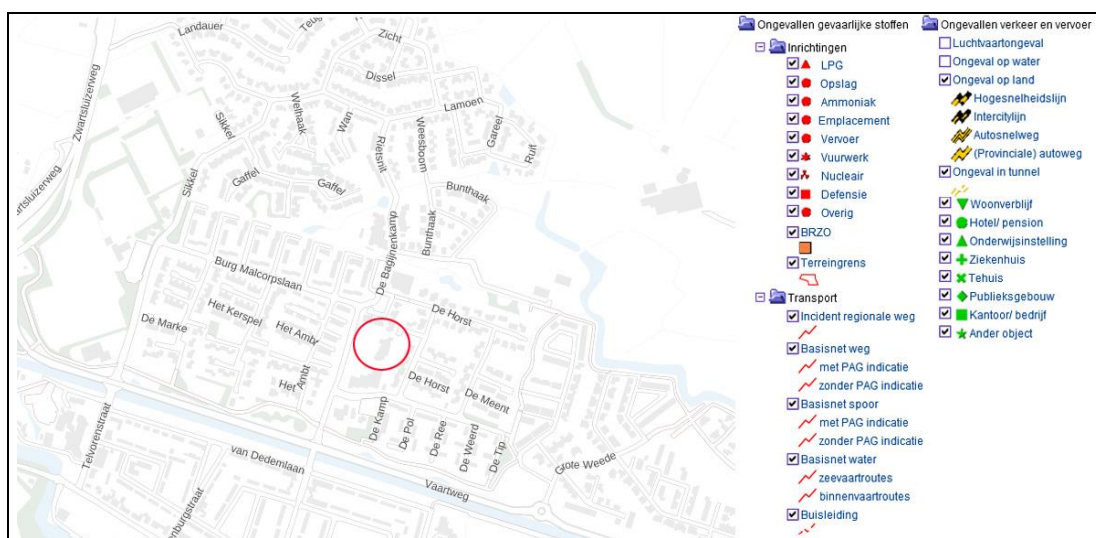
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

² Musterhuis, Akoestisch onderzoek wegverkeer Plan woningen Burgemeester Malcorpslaan 99, Hasselt, B01.22.087-RM, Borne, 24 juni 2022

- 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 risicovolle Bevi-inrichting. 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 bouw-

werk 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 bodemonderzoek³ uitgevoerd. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

In de onderzochte boven- en ondergrond zijn maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen aan onderzochte componenten aangetoond. Dit betreft een achtergrondwaarde overschrijding met zink. In het grondwater is een streefwaarde overschrijding met barium aangetoond. Het gehalte aan zink in de grond is mogelijk te relateren aan de waargenomen bijmengingen met resten metaal in de ondergrond. De concentratie aan barium in het grondwater betreft vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde.

Op grond van het bodemonderzoek zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) 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 QuickScan⁴ en AERIUS-berekening⁵ uitgevoerd.

³ Mateboer Milieutechniek, Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 Burgemeester Malcorpslaan 99 te Hasselt, 203056/TB, Kampen, 30 januari 2020

⁴ Ecoreest, Quicksan Wet natuurbescherming Burg. Malcorpslaan 99 te Hasselt, 220516 220484, Zuidwolde, 10 mei 2022

⁵ BJZ, AERIUS-Berekening Burg. Malcorpslaan 99 Hasselt, Zwolle, 13 januari 2023

Uit de QuickScan Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming wordt het volgende geconcludeerd.

Gebiedsbescherming en houtopstanden

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 840 meter afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten. Geadviseerd wordt een AERIUS-berekening voor de gebruiksfase te maken om inzichtelijk te maken of sprake is van (toename van) stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Om die reden is alleen voor de gebruiksfase en de aanlegfase een stikstofberekening gemaakt.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de tijdelijke aanlegfase blijkt dat tijdens de bouwwerkzaamheden van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Echter blijkt dat als gevolg van de aanwezige N-emissie in de referentiesituatie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie. Deze depositie vervalt permanent als gevolg van het voornemen. Wanneer de depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, waardoor geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de gewenste gebruiksfase geldt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (> 800 meter), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde. Het NNN heeft geen schaduwwerking op naastliggende gronden (Provincie Overijssel, 2021).

Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens Wnb van Hasselt. Voor de betreffende te kappen bomen geldt het beschermingsregime vanuit de Wet natuurbescherming niet. Vervolgstappen in het kader van de Wnb zijn zodoende niet aan de orde.

Soortenbescherming

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

- nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten kunnen binnen het plangebied worden uitgesloten;
- binnen het plangebied is een nest van een ekster (categorie 5 vogelsoort) aangetroffen. Er zijn in de omgeving voldoende geschikte alternatieven waardoor dit nest niet jaarrond beschermd is. Echter wanneer zoals in dit geval een broedgeval aanwezig is, is het nest wel beschermd totdat het laatste kuiken is uitvlogen;

- het plangebied is geschikt als nestplaats voor algemene vogelsoorten. Ieder in aanbouw zijnde of bezet nest is beschermd totdat het laatste kuiken is uitgevlogen;
- verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen gezien de openingen in de gevels en boeidelen van het schoolgebouw niet worden uitgesloten;
- binnen het plangebied is geschikt habitat (rust- en nestplaatsen en foerageergebied) voor de egel aanwezig;
- essentieel leefgebied van sleedoornpage wordt niet binnen het plangebied verwacht gelet op het ontbreken van eitjes en de ligging buiten het bekende verspreidingsgebied;
- groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten;
- in het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, amfibieën en ongewervelden te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Advies en vervolgstappen

Om te bepalen of er vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Leidraad voor vleermuisonderzoek is het vleermuisprotocol van 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging (2021)). Voor een volledig vleermuisonderzoek zijn meerdere veldbezoeken nodig in de periode half mei - september. Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

Op basis van de ecologische functiekaart en gelet op de aard van de werkzaamheden worden potentiële rust- en / of voortplantingsplaatsen van egel vernield en weggenomen. In dit geval is een ontheffing nodig. Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een mitigatieplan opgesteld te worden. In het mitigatieplan wordt beschreven hoe de ecologische functies voor egel duurzaam behouden blijven.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te laten voeren om vast stellen of binnen de invloedssfeer van de werk-

zaamheden broedvogels aanwezig zijn. Indien deze afwezig zijn, kunnen werkzaamheden doorgang vinden.

Geadviseerd wordt om na de sloop van de bebouwing direct het terrein toegankelijk te maken voor de rugstreeppad. Met behulp van amfibieschermen kan het terrein afgezet worden zodat rugstreeppad niet zijn intrede kan doen binnen het plangebied.

Het te herontwikkeling plangebied met de te realiseren nieuwbouw en in te richten buitenruimte biedt mogelijkheden voor het realiseren van verblijfplaatsen en leefgebied voor onder andere vleermuizen, gierzwaluw en huismus. Hiervoor zijn vele mogelijkheden. Geadviseerd wordt in een vroeg stadium van de planvorming een ecooloog te betrekken om mee te denken bij een natuurinclusieve invulling met faunavoorzieningen in de realiseren bebouwing en een ecologische meerwaarde in de buitenruimte.

Conclusie

Naar aanleiding van de uitgevoerde ecologische QuickScan worden de benodigde vervolgstappen genomen. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het schoolgebouw niet gesloopt mag worden nadat vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat er geen rust- en/of verblijfplaatsen van deze beschermde soorten worden aangetast met de sloop of ontheffing is verleend voor de genoemde beschermde diersoorten, en eventueel hieruit voortvloeiende verplichte vervolgstappen zijn genomen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing betreffende de beschermde diersoorten.

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. 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.

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 worden meer dan 10 vervuilingseenheden gerealiseerd. 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 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.

Het plangebied is in de huidige situatie voor het grootste gedeelte verhard. In de toekomstige situatie neemt het oppervlak aan verharding af. In de huidige situatie is het gebouw aangesloten op het gemengd stelsel. Het nieuwbouwplan wordt aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Vuil water en hemelwater worden apart afgevoerd.

Overstromingsrisicoparagraaf

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 klein.

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 water zijn er geen belemmeringen voor de gevraagde 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 niet toe en heeft dit plan geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en de daarmee samenhangende natuur- en beleavingswaarde. Het waterschap wordt geïnformeerd over het voornemen 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.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. 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'.

Het perceel heeft geen archeologische dubbelbestemming in tegenstelling tot andere gebieden binnen het geldende bestemmingsplan. Daarnaast 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.

4.8.2. 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 zijn geen monumenten, karakteristieke bouwwerken of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygië-

enische 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 onderhavige situatie zal ten noorden van de nieuw basisschool de nieuwbouw plaatsvinden. Derhalve ligt het voor de hand de planlocatie aan te merken als 'gemengd gebied'. De gemeente Zwartewaterland heeft samen met de Omgevingsdienst IJsselland het omgevingstype beschouwd en vastgesteld op 'gemengd gebied'

Externe werking

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Er bevindt zich ten zuiden van het plangebied één milieubelastende functie, namelijk de Christelijke Basisschool 'Op de Hoeksteen'. Er is daarom onderzoek⁶ gedaan naar het stemgeluid afkomstig van deze basisschool.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus ter plaatse van de nieuwe appartementen ten hoogste 55 dB(A) in de dagperiode bedraagt. Er is hiermee voldaan aan de voorschriften behorende bij stap 3 uit de VNG-handreiking. De maximale geluidniveaus bedragen ter plaatse van de nieuwe appartementen ten hoogste 75 dB(A) in de dagperiode. De voorschriften behorende bij stap 3 uit de VNG-handreiking worden in de dagperiode met 5 dB(A) overschreden. Het Activiteitenbesluit in artikel 2.18 lid 1 h stelt dat het stemgeluid van spelende kinderen buiten beschouwing kan worden gelaten, in bovenstaande resultaten is

⁶ Munsterhuis, Rapport stemgeluid Burg Malcorpslaan 99 te Hasselt, B06.22.087.RM, Borne, 31 januari 2023

dit echter wel meegenomen. Aangezien dit het enige relevante geluid is, zou in de praktijk in het kader van het Activiteitenbesluit wel voldaan worden aan de normstelling. Het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen bedraagt ten hoogste 75 dB(A) gedurende de dagperiode. Deze waarden voldoen eveneens niet aan het gestelde richtwaarden. Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 (VNG-publicatie) zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventuele reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Opgemerkt dient te worden dat de toekomstige woningen, zonder wezenlijke aanvullende geluidsisolerende maatregelen, een minimale geluidisolatie (gevelisolatie) van 20 tot 25 dB hebben. Het binnenniveau in de woningen bedraagt hierdoor tot ruim onder de 35 dB(A). De nieuwbouw van de appartementen zal voorzien worden van een WTW installatie. Daarnaast is belangrijk dat de binnenwaarde in de appartementen van 35 dB(A) wordt gewaarborgd.

Om aan de normen uit stap 2 uit de VNG-handreiking te kunnen voldoen zouden eventuele maatregelen uitgevoerd moeten worden. De gehanteerde voorkeursvolgorde bij het nemen van maatregelen ter beperking van geluidhinder is eerst bronmaatregelen, dan overdracht en dan pas ter plaatse van de ontvanger.

Bronmaatregelen zijn in dit geval niet logisch en ook nauwelijks mogelijk aangezien de bron een bestaande, niet-onacceptabele situatie is. Overdrachtsmaatregelen kunnen worden genomen door het plaatsen hoge geluidschermen tussen de bron en de belaste toekomstige zuidgevel. Het scherm zal over de gehele lengte van circa 45 meter met een hoogte van circa 5 meter moet zijn. Deze overdrachtsmaatregel is stedenbouwkundig niet gewenst en onevenredig hoog in kosten.

Maatregelen bij de ontvanger zijn in dit geval wel logisch, aangezien die situatie nog moet worden gerealiseerd en deze maatregelen daarin vrij eenvoudig meegenomen kunnen worden.

Aan de richtwaarde uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (55 dB(A)) wordt ter plaatse van alle beoordelingspunten wel voldaan.

Het bevoegd gezag heeft besloten in het kader van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau bij de appartementen een hogere geluidbelasting toe te staan in de dagperiode om de volgende redenen:

- maatregelen om het bronvermogen van het speelterrein terug te dringen zijn niet mogelijk zonder dat daarin de belangen van de kinderen wordt geschaad;
- indien langs de erfgrans een scherm van 45 meter lang en 5 meter hoog geplaatst wordt zal ook aan de normen van stap 2 voldaan kunnen worden. De kosten voor deze afschermdende voorziening wegen niet op tegen het effect van de maatregel. Ook is dit stedenbouwkundig niet gewenst;

- de activiteiten beperken zich tot de dagperiode. Daarnaast vindt het geluid niet continu plaats maar zijn er enkele piekmomenten;
- de nieuw te bouwen appartementen zullen, zonder wezenlijke aanvullende geluidsisolerende maatregelen, een minimale geluidisolatie van 20 tot 25 dB hebben dat een acceptabel binnen niveau ten alle tijden zal worden gegarandeerd. Het binnenniveau in de appartementen bedraagt tot ruim onder de $L_{Ar,LT}$ 35 dB(A) en L_{Amax} 55 dB(A). Een aanvaardbaar binnenniveau is hiermee zeker gewaarborgd.

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.

4.10. 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.

4.10.1. Verkeer

Met betrekking tot verkeer kan een vergelijking gemaakt worden tussen de huidige verkeersgeneratie.

De volgende uitgangspunten gelden voor het plangebied:

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

In de huidige planologische situatie is de maatschappelijke bestemming van toepassing met een perceeloppervlakte van circa 5.000 m². Er bevindt zich een voormalige basisschool op het terrein. Een basisschool en andere maatschappelijke voorzieningen hebben over het algemeen een hogere verkeersgeneratie dan woningen. In onderstaande tabellen is dit ook weergegeven voor de huidige situatie en toekomstige situatie. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie van de basisschool zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 40% van basisschool leerlingen uit groep 1 t/m 3 wordt met de auto gebracht;
- 25% van basisschool leerlingen uit groep 4 t/m 8 wordt met de auto gebracht;
- De klassen bestaan uit 25 leerlingen;
- Er wordt gerekend met een reductiefactor, te weten aantal kinderen per auto.

Afbeelding 11: Verkeersgeneratie huidige situatie.

	Leerlingen / Docenten	Percentage met auto gebracht	Halen/brengen (continuurooster)	Reductie aantal kinderen	Aantal verkeersbewegingen
Basisschool					
▪ Groep 1-3	75	40%	2	0,85	51
▪ Groep 4-8	125	25%	2	0,85	53,1
Docenten	10	100%	2	1	20,0
<i>Totaal</i>					<i>124,1</i>

Bij het berekenen van de verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de kerngetallen van de ASVV 2021.

Afbeelding 12: Verkeersgeneratie toekomstige situatie.

Functie	Aantal woningen	Ligging	Stedelijkheidsgraad	Gemiddelde verkeersgeneratie per eenheid	Totale maximale verkeergeneratie
Serviceflat	20	Rest bebouwde kom	Weinig stedelijk	2,6	52
Huur, appartement, midden/goedkoop	20	Rest bebouwde kom	Weinig stedelijk	4,1	82
<i>Totaal</i>					<i>134</i>

Op basis van bovenstaande tabellen is op te maken dat het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie in vergelijking met de huidige situatie nagenoeg gelijk is. Op basis van deze berekening zou er een lichte toename plaatsvinden van 10,1 verkeersbewegingen. Er is geen reden om aan te nemen dat het huidige wegennet in de omgeving van het plangebied dit niet aan zou kunnen.

4.10.2. Parkeren

De gemeente Zwartewaterland heeft geen eigen parkeerbeleid vastgesteld en gaat voor haar parkeernormen uit van de CROW-richtlijnen. De gemeente Zwartewaterland is volgens deze richtlijnen gekwalificeerd als 'weinig stedelijke' gemeente en de locatie ligt in de 'rest bebouwde kom'. De woningen voor de JP van den Bent Stichting passen het beste binnen de categorie 'Serviceflat' en de woningen voor de starters en senioren binnen de categorie 'Huur, appartement, midden/goedkoop'. Volgens de CROW gelden voor deze locatie de volgende parkeernormen.

Afbeelding 13: Parkeernormen conform de CROW-richtlijnen.

Functie	Minimale parkeernorm	Maximale parkeernorm
Serviceflat	1	1,4
Huur, appartement, midden/goedkoop	1	1,8

Als de parkeernormen uit afbeelding 13 voor de voorgenomen ontwikkeling worden gehanteerd moet het aantal parkeerplaatsen als opgenomen in afbeelding 14 worden gerealiseerd.

Afbeelding 14: Aantal te realiseren parkeerplaatsen conform de CROW-richtlijnen.

Functie	Aantal woningen	Minimaal aantal parkeerplaatsen	Maximaal aantal parkeerplaatsen
Serviceflat	20	20	28
Huur, appartement, midden/goedkoop	20	20	36
Totaal	40	40	64

De CROW-richtlijnen vormen een landelijk gemiddelde. Hierdoor is niet altijd een kant-en-klaar antwoord te geven op de vraag hoeveel parkeerplaatsen in een bepaalde situatie moeten worden gerealiseerd. Daarom hebben de parkeerkencijfers van CROW een bandbreedte. Door deze bandbreedte ontstaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren. De bandbreedte voor de voorgenomen ontwikkeling is een aantal parkeerplaatsen tussen de 40 en 64.

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt verondersteld dat voor de woningen van de JP van den Bent Stichting kan worden uitgegaan van een lagere parkeernorm dan de minimale norm van 1 parkeerplaats per woning. Deze veronderstelling wordt gedaan op basis van vergelijkbare projecten.

Zo ontwikkelt en realiseert initiatiefnemer een zorggebouw met 20 appartementen in de gemeente Steenwijkerland. Tevens ook gekwalificeerd als 'weinig stedelijke' gemeente. Daar is zelfs uitgegaan van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. Hier is gemotiveerd afgeweken van de 'Nota Parkeernormen 2015' van de gemeente Steenwijkerland. Voor zorg-organisatie Reinaerde in Woudenberg heeft Koraal een binnenstedelijk herontwikkeling met 24 zorgappartementen gerealiseerd met een parkeernorm van 0,75 per eenheid. Ook dit is een 'weinig stedelijke' gemeente.

Verder zijn met de JP van den Bent stichting referentieprojecten bezocht (ECU in Dronten en Vierlander in Dronten). Ook Dronten is een 'weinig stedelijke' gemeente. Bij deze twee projecten is ook een parkeernorm van 0,75 per woning gehanteerd. Deze norm komt overeen met hetgeen dat JP van den Bent stichting hanteert in haar programma van eisen. De ervaring is dat deze doelgroep veelal geen eigen auto heeft, de bewoners worden opgehaald en gebracht of er wordt gebruik gemaakt van het openbaar vervoer. De JP van den Bent Stichting gaat daarom ook uit van een parkeernorm van 0,75 parkeerplaatsen per woning.

Voor de woningen voor starters en senioren kan op basis van ervaring van vergelijkbare projecten in de gemeente worden gesteld dat een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning passend is. Het gaat om levensloopbestendige woningen, die centraal bij het centrum zijn gelegen, waarbij het autogebruik onder deze doelgroep lager ligt. Wat tevens geldt voor de starterswoningen vanwege de voorzieningen, onder andere een supermarkt en de locatie ligt op steenworp afstand van een bushalte. Deze doelgroep heeft over het algemeen 1 auto per huishouden en daarbij kan met 0,3 parkeerplaatsen het bezoekersaandeel worden opgevangen. Ter

vergelijking is voor het project 'Knarrenhof' in Hasselt, waar ook levensloopbestendige woningen zijn gerealiseerd, zelfs een parkeernorm van 1 per woning gehanteerd. Met deze uitgangspunten volstaat een totaal aantal parkeerplaatsen van minimaal 42.

Verder is het noemenswaardig dat zich in de huidige situatie geen parkeerplaatsen in het plangebied bevinden. In de voormalige situatie werd het plangebied gebruikt als basisschool waar ook een bepaalde parkeerdruk vanuit gaat. Het parkeren ten behoeve van deze school vond plaats op parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied. Doordat deze functie verdwijnt met de voorgenomen ontwikkeling ontstaan er een vermindering van de parkeerdruk op deze omliggende parkeerplaatsen. Een eventuele incidentele overloop van parkeren na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling kan dus ook goed worden opgevangen in de omgeving van het plangebied.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden minimaal 42 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal bevindt zich binnen de bandbreedte voor deze ontwikkeling zoals opgenomen in de CROW. Dat het aantal parkeerplaatsen zich aan de onderkant van de bandbreedte bevindt is verdedigbaar gezien het autobezit van de doelgroep, de ervaringen van andere projecten elders (in de gemeente) en de afname van de parkeerdruk op parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied. Eventuele incidentele overloop van parkeren kan worden opgevangen op parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

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

4.11. Lichthinder

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.

Conclusie

Gelet op het feit dat het bouwplan net als veel andere bebouwing in dit deel van Hasselt uit twee bouwlagen met een kap bestaat, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorgenomen ontwikkeling in onevenredige mate lichthinder zou kunnen veroorzaken voor omwonenden.

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 dien 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 vervangende nieuwbouw van 40 woningen 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 'Burg. Malcorpslaan 99, 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 bebouwingsmogelijkheden 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 de woonbestemming toegevoegd en ter plaatse van de nieuwe en bestaande woningen een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. Daarnaast zijn de verkeersbestemming en groenbestemming opgenomen en is de bestemming maatschappelijk van de verbeelding verwijderd.

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. In dit plan is

het bestemmingsplan al behoorlijk verfijnd op basis van het participatietraject. Het ontwerp bestemmingsplan richt zich op de volgende bestemmingen:

- **Wonen - Gestapeld:** Een woonbestemmingsvlak met daarbinnen een bouwvlak waarin maximaal 40 nieuwe woningen gebouwd mogen worden, alsmede bijgebouwen bij de woningen. Voor deze bestemming 'Wonen-Gestapeld' is gekozen omdat appartementengebouwen (met gestapelde zelfstandige wooneenheden) een ander ruimtelijk effect hebben dan grondgebonden woningen. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de bouw- en goothoogtes zoals aangegeven op de verbeelding. De maximale bouwhoogte is voor beide gebouwen 10 meter, de maximale goothoogte voor het meest noordelijke gebouw is 7 meter en de maximale goothoogte voor het meest zuidelijke gebouw is 7,5 meter. Deze maten sluiten aan op de hoogte van de geplande bebouwing waarbij 0,5 meter marge is genomen voor de verdere uitwerking en installaties.
- **Bijgebouwen** mogen buiten het bouwvlak worden opgericht waar ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' 100% van het oppervlak binnen het aanduidingsvlak mag worden bebouwd.
- **Verkeer - Verblijfsgebied:** ontsluiting en parkeren ter plaatse van de nieuw te realiseren woonstraat zijn als zodanig bestemd. Deze bestemming is gebruikt voor de erftoegangswegen en overige wegen (woonstraten) in het plangebied, waarbij de hoofdfunctie 'verblijf' is. Binnen de bestemming kunnen wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, kunstwerken, bermen, groenstroken, bermsloten en andere voorzieningen van waterhuishoudkundige aard worden gerealiseerd.
- **Groen:** Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden rondom de bouwmassa. De bestemming 'groen' is gegeven aan het structurele en te handhaven/te beschermen groen in het plangebied. Binnen de bestemming groen zijn plantsoenen, groenstroken, fiets- en voetpaden, uitritten, bermen met beplanting, water en speelvoorzieningen 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

Op 18 mei 2022 heeft een eerste informatieavond voor omwonenden van het plangebied plaatsgevonden. Omwonenden waren hiervoor schriftelijk uitgenodigd. Het doel van de bijeenkomst was om samen met de buurtbewoners de eerste plan ideeën te bespreken. Tijdens de inloopavond kregen buurtbewoners inzicht in het plan voor de locatie aan de hand van informatiepanelen. De panelen gaven inzicht in het stedenbouwkundige plan en de eerste schetsen. De weergegeven panelen waren volgorde- en weergegeven zodat buurtbewoners, meegenomen worden in de totstandkoming van de eerste ideeën. Tijdens de avond zijn vragen van bezoekers veelal mondeling zover mogelijk beantwoord. Daarnaast lagen er ook vragenformulieren waarop buurtbewoners hun vragen konden stellen.

Op woensdagavond 16 november 2022 hielden Koraal Vastgoed samen met Tim Versteegh Architecten en de gemeente Zwartwaterland een tweede informatiebijeenkomst (inloopavond) over de verdere uitwerking en opzet voor het zorg- en woningbouwplan aan de Malcorpslaan 99 te Hasselt. De onderverdeling in een zelfstandig woningbouwprogramma voor de (zorg)appartementen en een programma met beneden-bovenwoningen. Dit nieuwbouwplan voorziet in de woningnood. Het doel van de bijeenkomst was om samen met de buurtbewoners de aangepaste plannen en de verdere planontwikkeling stappen te bespreken. Door de ontwikkeling is ook toegelicht hoe het programma er uitziet en waarom er op basis van de huidige beleidsstukken en het landelijke- en provinciale woning te kort voor deze invulling is gekozen. De gemeente heeft tijdens de avond vragen beantwoord inzake de planning en verbeelding die op de panelen getoond zijn deze avond.

Naar aanleiding van de participatieavonden heeft er 19 januari 2023 een een-op-een gesprek plaatsgevonden met één van de omwonenden, architect en gemeente waarin het bezwaarpunt van deze omwonende is besproken. Als vervolg op dit overleg heeft er 6 juli 2023 een tweede overleg plaatsgevonden met hetzelfde comité waarin de uitkomsten besproken en toegelicht zijn. De voornaamste wensen van de betreffende omwonende zijn verwerkt in het plan. Van bovengenoemde bijeenkomsten is verslaglegging gemaakt.

6.2.2. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een 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 zijn gedurende zes weken van woensdag 18 oktober 2023 (tot en met donderdag 30 november 2023) ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens die periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in een Nota zienswijzen⁷. Naar aanleiding van de zienswijzen is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn samengevat in paragraaf 2.3. Verder is naar aanleiding van de zienswijzen paragraaf 4.11 toegevoegd met betrekking tot lichthinder.

⁷ Gemeente Zwartewaterland, Nota zienswijzen Bestemmingsplan Burg. Malcorpslaan 99, Hasselt, Hasselt, 8 februari 2024

7. Bijlagen

Bijlage 1 - Bezonningsonderzoek

Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 - AERIUS-berekening

Bijlage 6 - QuickScan ecologie

Bijlage 7 - Nota van zienswijzen