



GEMEENTE  
ZWARTEWATERLAND

*Bestemmingsplan  
Hasselt, Om de Weede fase 1B Zuid*

*Juni 2019*

*Vastgesteld*

## BESTEMMINGSPLAN

### HASSELT, OM DE WEEDE FASE 1B ZUID

Plannaam: Hasselt, Om de Weede fase 1B Zuid  
IMRO-code: NL.IMRO.1896.BP0062-VS01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Datum: Juni 2019  
Status: Vastgesteld



Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1.	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN .....</b>	<b>8</b>
2.1	HASSELT .....	8
2.2	BESCHRIJVING NIEUWBOUWWIJK OM DE WEEDE EN HET PLANGEBIED .....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	ALGEMEEN .....	11
3.2	DE ONTWIKKELING VAN FASE 1B ZUID .....	11
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>18</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	24
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	35
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>40</b>
5.1	GELUID .....	40
5.2	BODEM .....	41
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	42
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	43
5.5	MILIEUZONERING .....	45
5.6	GEUR .....	47
5.7	ECOLOGIE .....	48
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	51
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	52
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>55</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	55
6.2	WATERTOETS .....	56
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>60</b>
7.1	INLEIDING .....	60
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	60
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	61
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>64</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSpraak EN REACTIES .....</b>	<b>65</b>
9.1	VOOROVERLEG EN INSpraak .....	65
9.2	REACTIES .....	65
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>67</b>	
BIJLAGE 1:	BEELDKWALITEITSPLAN .....	68
BIJLAGE 2:	WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN .....	69
BIJLAGE 3:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER .....	70
BIJLAGE 4:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	71
BIJLAGE 5:	QUICKSCAN NATUURTOETS .....	72
BIJLAGE 6:	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK .....	73
BIJLAGE 7:	VORMVRIJE M.E.R. .....	74

BIJLAGE 8:	REACTIENOTA VOORONTWERPBESTEMMINGSPAN .....	75
BIJLAGE 9:	NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN .....	76

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Ten noordoosten van de kern Hasselt is de nieuwbouwwijk Om de Weede in ontwikkeling. Het gebied is opgedeeld in verschillende fases. Fase 1A is reeds in ontwikkeling. Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte voor de kern Hasselt is verdere uitbreiding van de nieuwbouwwijk noodzakelijk.

De volgende fase die in ontwikkeling zal worden gebracht is fase 1B. Deze fase is opgesplitst in verschillende fases: fase 1B Zuid, 1B Midden en 1B Noord.

Fase 1B Zuid (De Weede Hoven) is de eerste fase die in ontwikkeling zal worden gebracht. Dit gebied sluit aan op Om de Weede fase 1A en ligt hier ten oosten van. Het plan voorziet in de realisatie van circa 62 woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. Wat betreft woningtypen gaat om vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, rijenwoningen en levensloopbestendige woningen. De woningen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen waaronder (door)starters, gezinnen en senioren.

De ontwikkeling van fase 1B Zuid is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de gronden grotendeels een agrarische bestemming hebben. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Hasselt en ten noorden van de Vaartweg (N377). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Hasselt en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Hasselt, Om de Weede fase 1B Zuid" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1896.BP0062-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

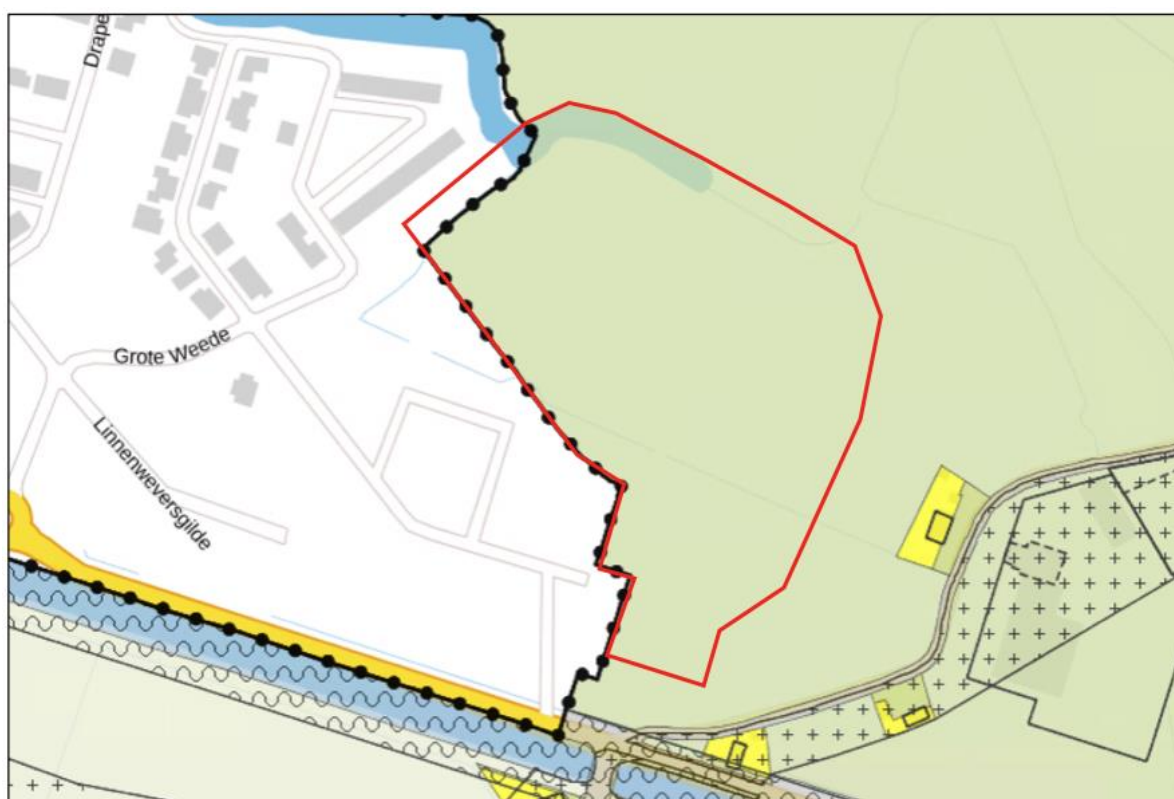


toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidig planologisch regime

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland' en voor een zeer beperkt deel binnen het bestemmingsplan 'Om de Weede - Hasselt'. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 10 oktober 2013 en 25 juni 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Zwartewaterland. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'buitengebied Zwartewaterland' opgenomen. Het rode gebied geeft de gronden aan die onderdeel uitmaken van het plangebied. Het plangebied heeft binnen het bestemmingsplan 'Om de Weede - Hasselt' de bestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland' hebben de gronden een agrarische bestemming.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Zwartewaterland" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Ter plaatse van het projectgebied zijn de gronden hoofdzakelijk bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast zijn deze gronden bedoeld voor het behoud, herstel, en ontwikkeling van de daar voorkomende landschapswaarden zoals deze tot uitdrukking komen in de kernwaarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta.

### 1.4.3 Strijdigheid

Het ontwikkelen van een woonbuurt is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen. Een herziening van de bestemmingsplannen is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

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

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

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

Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

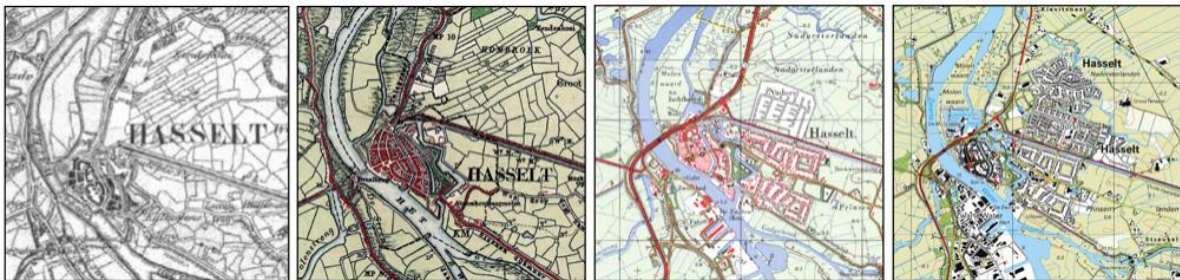
## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

### 2.1 Hasselt

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

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

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



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

### 2.2 Beschrijving nieuwbouwwijk Om de Weede en het plangebied

#### 2.2.1 Nieuwbouwwijk Om de Weede

Aan de noordoostzijde van de kern Hasselt ligt een gebied dat de komende jaren verder wordt ingericht als woonwijk, genaamd "Om de Weede". De keuze voor de locatie vindt zijn grondslag in de structuurvisie "Zicht op Zwartewaterland". Daarin is op basis van een afweging van verschillende aspecten gekozen voor de ontwikkeling van woningbouw aan deze rand van Hasselt. De stedenbouwkundige uitwerking en landschappelijke inpassing is gebaseerd op de ligging van het gebied in de delta van de rivieren IJssel en Zwarte Water. In de Nota van Uitgangspunten (2006) zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze uitwerking vastgelegd. Op basis van deze nota is vervolgens een Masterplan opgesteld, waarin rekening houdend met tal van relevante aspecten - de basis is gelegd voor het stedenbouwkundig plan.

De eerste fase (fase 1A), bestaande uit circa 230 woningen, is grotendeels afgerond. De volgende te ontwikkelen fase is fase 1B welke uit drie fases bestaat, te weten Zuid, Midden en Noord.



## 2.2.2 Om de Weede fase 1B

In 2015/2016 is duidelijk geworden dat Hasselt Om de Weede naar verwachting niet zal uitgroeien tot een omvang van 1.200 woningen op basis van het eerder door de gemeente vastgestelde Masterplan van 2006, maar dat deze een omvang van in totaal circa 550 woningen zal krijgen.

Eind 2016/begin 2017 heeft het college ruimtelijke en financiële verkenningen verricht naar de verdere uitbreiding van de wijk Om de Weede. Er zijn toen meerdere modellen voor de volgende fase ontwikkeld. Op 25 januari 2018 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de volgende fase van Hasselt Om de Weede (fase 1B). Besloten is toen om te starten met fase 1B-Zuid.

Belangrijke uitgangspunten voor fase 1B zijn als volgt:

- het Masterplan vormt de basis, inclusief Stadsweide met wachters;
- het geheel vormt een afgeronde fase, waar echter wel uitbreiding mogelijk is;
- landelijk, maar ook compact karakter en verbinding met het landschap;
- het gaat om circa 250 woningen in diverse categorieën;
- het plan dient onderscheidend ten opzichte van Zwolle te zijn;
- zorgvuldige afhechting van de nieuwe stadsrand (Standrandvisie);
- benutten van de kwaliteiten van het wonen aan het water;
- duurzaam en toekomstbestendig karakter, er wordt gasloos gebouwd;
- maatschappelijk draagvlak;
- het creëren van een compacte stadsrand.

In afbeelding 2.2 is de gehele nieuwbouwwijk “Om de Weede” weergegeven, waarbij onderhavig plangebied met rode omlijning is aangegeven.



Afbeelding 2.2: Realisatie van nieuwbouwwijk “Om de Weede” (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

## 2.2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied omvat de gronden die behoren tot fase 1B Zuid. Het plangebied wordt globaal begrensd door agrarische gronden aan de noord- en oostzijde, de Vaartweg (N377) aan de zuidzijde en een onderdeel van fase 1A aan de westzijde.

Vanuit ruimtelijk opzicht vormen de Vaartweg en de parallel lopende Dedemsvaart de belangrijkste ruimtelijke structuurdragers. De omgeving kenmerkt zich vanuit functioneel opzicht door woongebied aan de oostzijde en agrarische gronden aan de overige zijden.

Het plangebied zelf is onbebouwd en ingericht als agrarische cultuurgrond. In afbeelding 2.4 is de huidige situatie op (lucht)foto's weergegeven.



Afbeelding 2.4: Huidige situatie in het plangebied (Bron: Google streetview & maps)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Algemeen

Voordat kan worden gestart met het realiseren van het woongebied moet het bestemmingsplan worden herzien en het terrein bouwrijp worden gemaakt. Vanwege de grote woningbehoefte in Hasselt is besloten het planologische traject in twee fasen op te delen:

1. Een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan om zodoende het bouwrijp maken van het plangebied te kunnen toestaan;
2. Een herziening van het bestemmingsplan waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het woongebied planologisch wordt vastgelegd.

Door het planologische traject als zodanig in te delen kan al voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is worden gestart met het bouwrijp maken van het gebied. Dit scheelt de nodige ontwikkeltijd, waardoor eerder aan de woningbehoefte kan worden voldaan.

De concrete invulling van het woongebied met bijbehorende bestemmingen zijn in dit bestemmingsplan uitgewerkt.

### 3.2 De ontwikkeling van fase 1B Zuid

#### 3.2.1 Hoofdopzet de Weede Hoven

##### 3.2.1.1 Algemeen

Het gebied van fase 1B Zuid, met een oppervlakte van circa 4 hectare, is nu nog onbebouwd agrarisch gebied. Het doel is om ter plaatse een nieuwe woonbuurt met circa 62 woningen te realiseren. Het genoemde aantal is indicatief, de exacte invulling kan nog wijzigen. Deze woonbuurt wordt 'De Weede Hoven' genoemd. In afbeelding 3.1 is het stedenbouwkundig plan van het gewenste voornemen weergegeven. Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen, die is bijgevoegd als bijlage 1 van deze toelichting.

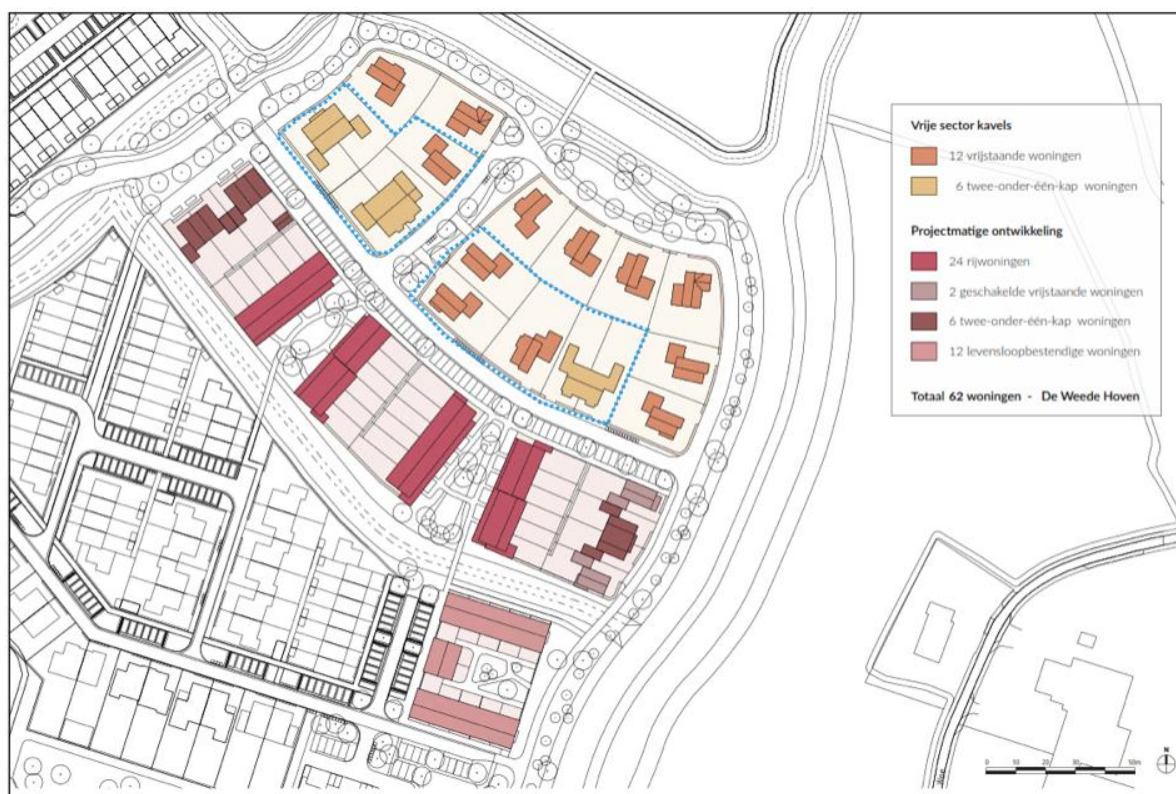


Afbeelding 3.1: Inrichtingsschets van "Om de Weede fase 1B Zuid" (De Weede Hoven) (Bron: Buro MA.AN)

### 3.2.1.2 Woningtypologieën en beeldkwaliteit

Wat betreft woningtypen gaat het om circa 14 vrijstaande koopwoningen, 12 twee onder één kap woningen, 24 rijwoningen en 12 levensloopbestendige woningen. De vrijstaande woningen en 6 twee-onder-één kappers worden als bouw kavels in de vrije sector verkocht. De overige woningen (24 rijwoningen, 6 twee-onder-één kappers, 2 vrijstaande woningen en 12 levensloopbestendige woningen) worden projectmatig ontwikkeld. Langs de noord- en oostrand zijn uitsluitend vrijstaande woningen beoogd. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de gewenste woningtypologieën weergegeven. In een deel van het plangebied kunnen de woningtypen met bijbehorende aantallen nog wijzigen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat kavels voor vrijstaande woningen worden gewijzigd ten behoeve van twee-onder-één kap woningen. Deze mogelijkheid wordt enkel geboden in het centrale deel van het plangebied (blauwe stippellijnen op afbeelding 3.2). In de verkavelingsschets op afbeelding 3.2 zijn nu in het noordelijke woonveld 5 woningen ingetekend. Het bestemmingsplan regelt dat hier maximaal 6 woningen gebouwd mogen worden. In dit woonveld kan de ene vrijstaande woning worden omgezet naar een tweekapper. In de verkavelingsschets op afbeelding 3.2 zijn nu in het zuidelijke woonveld 5 woningen ingetekend. Het bestemmingsplan regelt dat hier maximaal 7 woningen gebouwd mogen worden. In dit woonveld kunnen twee van de drie vrijstaande woning worden omgezet naar tweekappers.





Afbeelding 3.2: Woningtypologieën (Bron: Buro MA.AN)

De woningen aan de oostelijke rand vormen een herkenbare ruimtelijke eenheid die de stadsrand definiëren. Het betreffen woningen die zijn gericht op het landschap. Deze woningen hebben een lagere goothoogte, teneinde een passende overgang naar het landelijk gebied te realiseren. De woningen begeleiden de openbare routing langs de watergang.

De woonvelden in het noordelijke deel van de buurt vormen ruim opgezette woonvelden met rondom groene afscheidingen. Het betreffen statige woningen, die de schakel vormen naar de toekomstige uitbreiding '1B Midden'.

De woningen aan de westelijke rand zijn georiënteerd op de wijkontsluiting van de Grote Weede. De meest noordelijke woning markeert de overgang van het water.

De woningen aan de zuidelijke rand (aansluitend op de fase 1A) worden gebouwd in autovrije, groene hoven. Deze woningen vormen de schakel tussen de woonbuurten en de openbare ruimte.

De woningen op beeldbepalende plaatsen in de buurt worden voorzien van architectonische accenten, om deze uitstaling goed tot zijn recht te laten komen.

### 3.2.1.3 Groenstructuur

Het groen in de Weede Hoven kenmerkt zich door een (bio)diverse beplanting in zowel sortiment, als beleving. In de hoven staan verschillende kleinere bloeibomen met een hoge sierwaarde en vakken met vaste beplanting geven kleur en beleving jaarrond. Richting de waterkant van de Weede hebben de bomen een meer natuurlijk uiterlijk. Sortiment zoals wilgen, elzen en zoete kers maken een aangename groene verblijfsruimte bij de Weede. Langs de stadsrand vormt de bloemrijke berm met riet, solitaire wilgen, wilgenstruweel en elzenstoelen, een afwisselend beeld. De entreeaan is het middelpunt waar verschillende beplantingssferen bij elkaar komen. De bomen tussen de parkeervakken staan in kleurrijke blokbeplanting. De kavels worden omzoomd met beukenhagen, aansluitend op het bestaande deel van de wijk. Op deze manier is er jaarrond een afwisselend groen beeld in de Weede Hoven.



De entree van de Weede Hoven sluit aan op de hoofdboomstructuur van de wijk. In de Weede Hoven komen op de entree twee verschillende groensferen bij elkaar. In de autovrije hoven staan kleinere bomen met een hoge sierwaarde. Meer richting de Weede worden de bomen groter en wordt de rand van de buurt beëindigd met een open plek aan het water, de Weede. Het water en het groen vormen coulissen langs de stadsrand, die zorgen voor een aangename overgang van stad naar landschap. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de groenstructuur weergegeven.



Afbeelding 3.3: Groenstructuur (Bron: Buro MA.AN)

### 3.2.2 Verkeer en parkeren

#### 3.2.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie.

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

### 3.2.2.2 Situatie plangebied

#### Algemeen

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

In het voorliggende geval gaat het om drie verschillende woningtypen, namelijk rijenwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. De gemeente Zwartewaterland hanteert voor deze woningtypen een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, dit valt voor alle woningtypen binnen de bandbreedte zoals opgenomen in de CROW. Het kan zijn dat er in plaats van een aantal vrijstaande woningen alsnog wordt gekozen voor twee-onder-één kap woningen. Dit kan vanwege de toename van het aantal woningen een geringe verandering in de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie met zich meebrengen. In dit geval is echter uitgegaan van de situatie zoals deze op dit moment in het ontwerp is opgenomen. In de regels van dit bestemmingsplan is echter bepaald dat te allen tijde aan de parkeernorm voldaan zal moeten worden.

Wat betreft de levensloopbestendige woningen is ervan uitgegaan dat dit rijenwoningen betreffen, aangezien dit type woning niet specifiek is benoemd in de CROW, en de woning qua kenmerken het meest overeen komen met rijenwoningen. Het betreffen namelijk zowel tussen- als hoekwoningen. Aangezien het gaat om levensloopbestendige woningen, waar naar verwachting met name senioren zullen gaan wonen, hanteert de gemeente voor deze woningen een lagere parkeernorm aangezien het autogebruik onder deze doelgroep lager ligt. Bovendien zijn dit kleinere woningen, waardoor er naar verwachting minder personen zullen wonen. Dit geldt ook voor de verkeersgeneratie, echter zijn daar geen specifieke cijfers voor en wordt de reguliere aantallen aangehouden. De parkeernorm voor deze woningen is bepaald op 1,5 parkeerplaats per woning. Hiermee wordt gemotiveerd afgeweken van de CROW.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende functies met bijbehorende verkeersgeneratie en parkeercijfers zoals in de CROW-uitgave is benoemd.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie (per woning)	Parkeerkcijfer (per woning)
Koop, vrijstaand	14	8,2 verkeersbewegingen per woning	2 parkeerplaatsen per woning
Koop, twee-onder-één-kap	12	7,8 verkeersbewegingen per woning	2 parkeerplaatsen per woning
Koop, tussen/hoek (rijenwoning)	24	7,4 verkeersbewegingen per woning	2 parkeerplaatsen per woning
Levensloopbestendige woningen	12	7,4 verkeersbewegingen per woning	1,5 parkeerplaats per woning

#### Parkeren

Op basis van bovenstaande gegevens bestaat er de volgende parkeerbehoefte:

- Koop, vrijstaand:  $14 * 2 = 28$  parkeerplaatsen;
- Koop, twee-onder-één kap:  $12 * 2 = 24$  parkeerplaatsen;
- Koop, tussen/hoek (rijenwoning):  $24 * 2 = 48$  parkeerplaatsen;
- Levensloopbestendige woningen:  $12 * 1,5 = 18$  parkeerplaatsen.

Ten gevolge van de ontwikkeling bestaat er een totale parkeerbehoefte van 118 parkeerplaatsen.

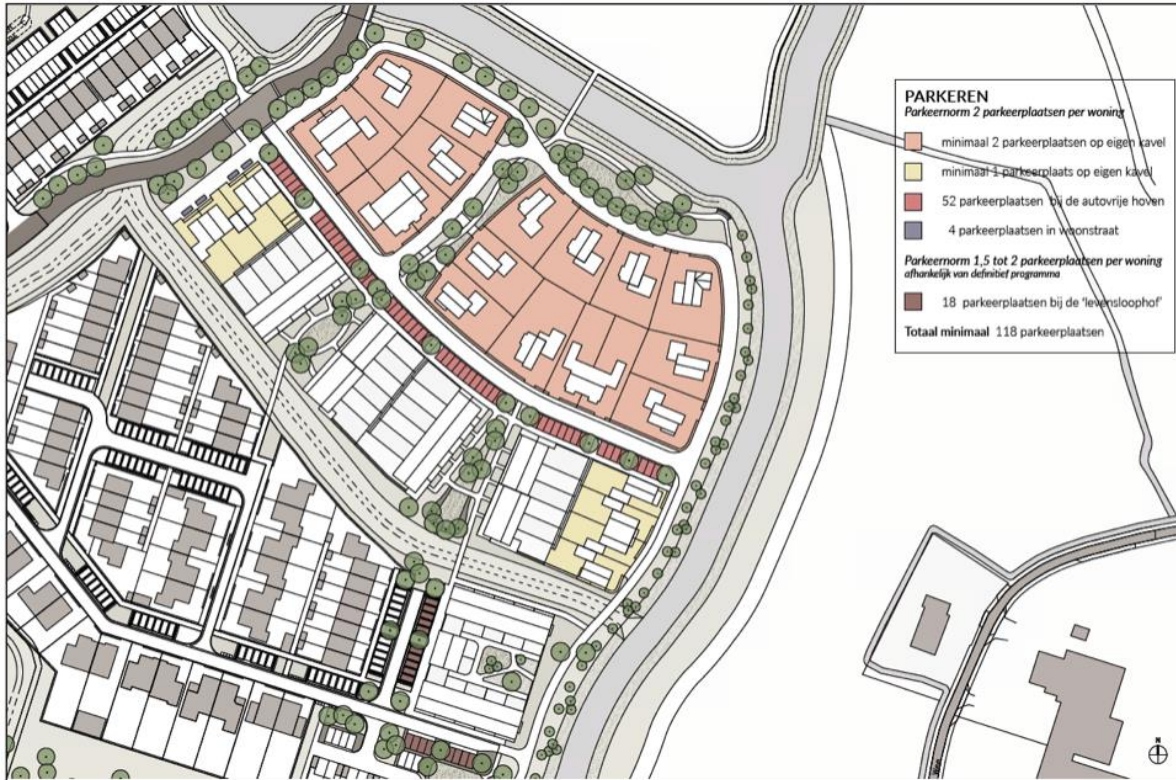
In voorliggend geval wordt er ten aanzien voor de 12 vrijstaande en de 6 twee-onder-één kapwoningen in het noordelijke deel van de uitbreiding voorzien in de aanleg van 2 parkeerplaatsen op elke kavel. In totaal zijn dit 36 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van de 8 overige twee-onder-één-kapwoningen in het centrale deel van de uitbreiding wordt voorzien in de aanleg van minimaal 1 parkeerplaats op elke kavel. Dit maakt in totaal 8 parkeerplaatsen.

Voor de 12 levensloopbestendige woningen worden in totaal 18 parkeerplaatsen openbaar aangelegd.

Tot slot worden in het openbaar gebied in totaal 56 parkeerplaatsen aangelegd. 52 van deze plaatsen worden aangelegd langs de straat, welke centraal van oost naar west door de buurt loopt. De overige 4 parkeerplaatsen worden aangelegd in de woonstraat, gelegen aan de westzijde van de buurt.

In totaal worden er 118 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. Het één en ander is weergegeven in afbeelding 3.4.



Afbeelding 3.4: Verdeling van parkeerplaatsen in de buurt (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

## Verkeer

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is de volgende verkeersgeneratie berekend:

- Koop, vrijstaand:  $14 \cdot 8,2 = 114,8$  verkeersbewegingen per weekdagemaal;
- Koop, twee-onder-één kap:  $12 \cdot 7,8 = 93,6$  verkeersbewegingen per weekdagemaal;
- Koop, tussen/hoek (rijenwoning):  $36 \cdot 7,4 = 266,4$  verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Dit maakt een totaal van circa 475 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

In onderhavig plan is bij het opstellen van het ontwerp rekening gehouden met de verkeerskundige afwikkeling. De ontsluiting van het plangebied zal zijn gericht op de wijkontsluiting de 'Grote Weede'. Deze weg is van voldoende omvang om de extra verkeersgeneratie af te wikkelen. Het betreft met name het autoverkeer, aangezien het fiets- en voetgangersverkeer op verscheidene andere locaties in de wijk ontsloten zal worden. Het autoverkeer, fietsverkeer en voetgangersverkeer zal zoveel mogelijk worden gescheiden.

Al het autoverkeer zal de wijk via de Grote Weede in zuidelijke richting ontsluiten, aangezien dit de enige ontsluiting is. Deze weg loopt middels een rotonde op een veilige en overzichtelijke wijze op de Vaartweg (N377), waar het verkeer in westelijke en oostelijke richting wordt verspreid. In afbeelding 3.5 is de verkeersafwikkeling in een overzicht weergegeven.





Afbeelding 3.5: Ontsluiting van Om de Weede fase 1B Zuid (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

Ten oosten van de betreffende rotonde (in het zuidoosten van het plangebied) zal een nieuwe fietsontsluiting op de Vaartweg worden gerealiseerd. Deze is niet bedoeld is voor gemotoriseerd verkeer, maar enkel voor fietsverkeer. Voor het uitwerken van dit plan zal een separate procedure worden gevolgd. In dit kader wordt deze ontwikkeling verder dan ook buiten beschouwing gelaten.

### 3.2.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

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

#### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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



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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

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

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

#### Wat is een stedelijke ontwikkeling

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

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

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

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

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

Het ontwikkelingsgebied Hasselt om de Weede fase 1B Zuid is een woningbouwlocatie met circa 62 grondgebonden woningen. Hieruit volgt de conclusie dat met dit totaal aantal woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

#### Een stedelijke ontwikkeling dient in een behoefte te voorzien.

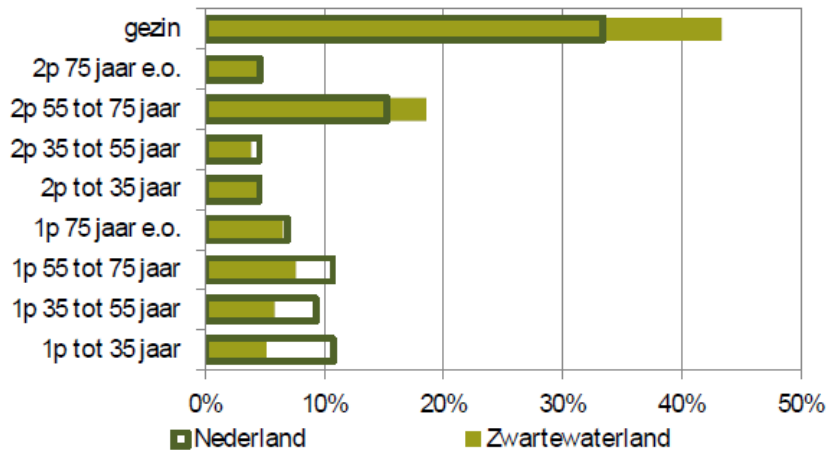
In 2017 heeft de gemeente Zwartewaterland een woonvisie vastgesteld. Voorafgaand aan deze woonvisie is in de gemeente Zwartewaterland een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd.

Het woonbehoefteonderzoek geeft een actueel inzicht in de huidige woonsituatie, de te verwachten ontwikkelingen en welke bijsturing mogelijk en nodig is om de ambities te realiseren, kortom: de veranderopgave. Het onderzoek is gebaseerd op bestaande gegevens (onderzoeken, beleidsstukken,

databestanden, demografische prognoses), een representatieve enquête onder de bevolking in de kernen van de gemeente Zwartewaterland. Het onderzoek geeft inzicht in:

- De kwantitatieve opgave: Hoeveel woningen zijn er op termijn nodig?
- De kwalitatieve opgave: Welke aanpassingen en verbeteringen in de bestaande voorraad zijn er nodig? En welke kwalitatieve toevoeging aan de bestaande voorraad is gewenst om in de woningbehoefte van verschillende doelgroepen te voorzien?

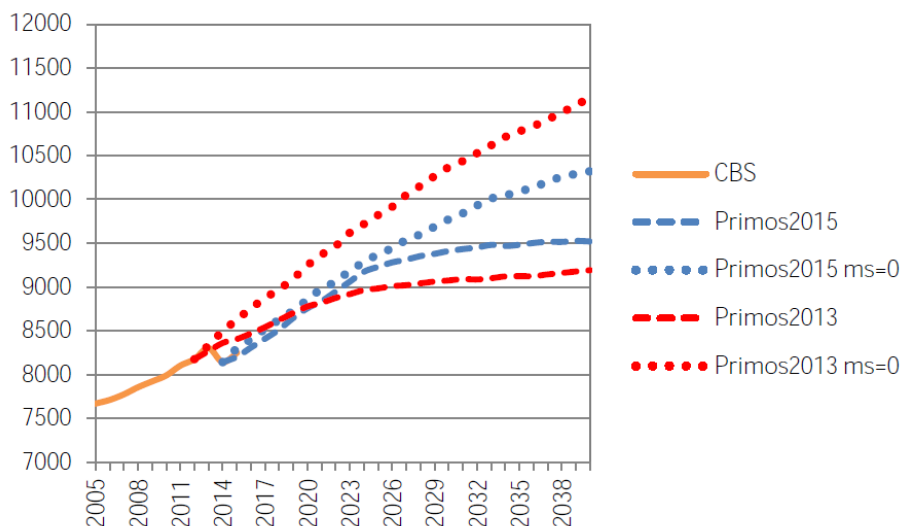
Zwartewaterland is niet de gemiddelde gemeente in Nederland. Er wonen relatief veel gezinnen en maar weinig jonge eenpersoonshuishoudens. Zwartewaterland kent dan ook relatief veel koopeengezinswoningen. De (sociale) huursector en het aantal appartementen is relatief klein. Het hoge aandeel gezinnen zorgt in de gemeente Zwartewaterland voor veel aanwas van jonge kinderen.



Bron: CBS-statline

Tabel 1: Huishoudenssamenstelling in Zwartewaterland en Nederland, 2016 (Woonvisie 2017)

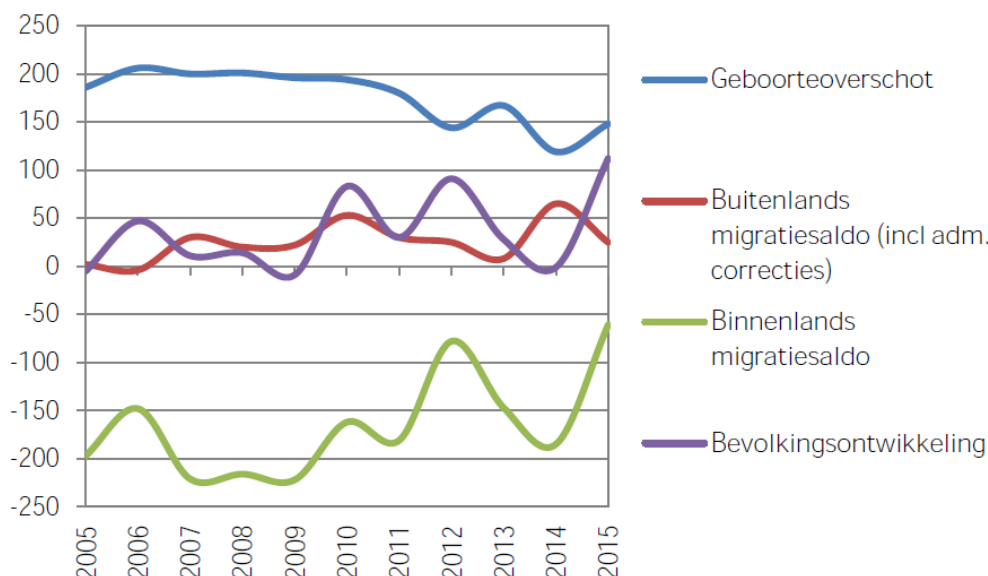
Zoals aangegeven kent de gemeente Zwartewaterland met 43% relatief veel gezinnen met kinderen. Ter vergelijking: In de Corop-regio Noord-Overijssel ligt dit aandeel op 37% en in Nederland als geheel op 33%. Ook de tweepersoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar zijn in de gemeente oververtegenwoordigd. De eenpersoonshuishoudens daarentegen komen in Zwartewaterland met 25% aanmerkelijk minder vaak voor dan gemiddeld (33% in Noord-Overijssel en 38% in Nederland).



Bron: CBS Statline, Primos 2013, Primos 2015

Tabel 2: Huishoudensprognoses Zwartewaterland 2015-2040 (Woonvisie 2017)

De gemeente Zwartewaterland kent een hoge natuurlijke bevolkingsgroei. Er worden aanzienlijk meer mensen geboren dan er sterven. Het geboorteoverschot schommelt de laatste jaren rond de 150 personen per jaar.



Bron: CBS-Statline

Tabel 3: Kerncijfers bevolkingsontwikkeling gemeente Zwartewaterland, 2005-2015 (Woonvisie 2017)

Naast de gemeentelijke woonvisie waarin het gemeentelijke beleid is vastgelegd is in Overijssel is 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.

gemeente/ (sub)regio	woningvraag periode 2017 t/m 2026*	beschikbare harde plaaicapaciteit per 1-1-2018			vraag-aanbod verhouding*	harde plannen naar type locatie	
		directe bouwtitel	uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	totaal		inbreiding	uitbreiding
<b>OVERIJSSSEL</b>	<b>24.595 tot 30.065</b>	<b>10.477</b>	<b>5.361</b>	<b>23.038</b>	<b>75% tot 90%</b>	<b>9.312</b>	<b>14.526</b>
West-Overijssel	14.505 tot 17.735	9.683	3.250	12.933	70% tot 85%	3.707	9.226
<b>Kop Noord</b>	<b>1.530 tot 1.070</b>	<b>034</b>	<b>300</b>	<b>1.134</b>	<b>60% tot 70%</b>	<b>293</b>	<b>041</b>
Staphorst	465 tot 570	182	300	482	85% tot 105%	18	466
Steenwijkerland	1.065 tot 1.200	652	000	652	90% tot 90%	277	375
<b>Kop Zuid</b>	<b>6.935 tot 9.475</b>	<b>3.996</b>	<b>2.060</b>	<b>6.056</b>	<b>70% tot 85%</b>	<b>1.656</b>	<b>4.400</b>
Kempen	1.525 tot 1665	1.058	327	1.385	85% tot 75%	442	943
Zwartewaterland	500 tot 610	156	256	412	85% tot 80%	20	392
Zwolle	4.910 tot 6.000	2.782	1.477	4.259	70% tot 85%	1.194	3.065
<b>Vochtdal</b>	<b>2.525 tot 3.000</b>	<b>2.485</b>	<b>000</b>	<b>2.485</b>	<b>80% tot 95%</b>	<b>476</b>	<b>2.009</b>
Dalfsen	640 tot 1.020	764	000	764	75% tot 90%	112	672
Hardenberg	1.365 tot 1.680	1.453	1.453	1.453	85% tot 105%	248	1.205
Ommen	310 tot 380	248	000	248	85% tot 75%	116	132
<b>Salland</b>	<b>3.520 tot 4.300</b>	<b>2.368</b>	<b>890</b>	<b>3.258</b>	<b>75% tot 95%</b>	<b>1.282</b>	<b>1.976</b>
Deventer	2.455 tot 3.000	1.561	800	2.361	90% tot 95%	901	1.500
Oost-Wijthe	420 tot 515	217	90	307	80% tot 75%	67	240
Raalte	645 tot 785	590	000	590	75% tot 90%	354	236

Bron: Provincie Overijssel (2017), actualisatie huishoudensprognoses, 2017. Opgave planaanbod door gemeenten via planmonitor wonen. \*Afronding op vijfjaren. Dwerkering team Beleidsinformatie Provincie Overijssel.

Tabel 4: Woningvraag en -aanbod per gemeente en regio in West-Overijssel per 1-1-2018 (Bron: Provincie Overijssel)

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

In de gemeente Zwartewaterland is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte van 670 woningen voor de periode 2017 t/m 2026. Hiertoe komen we door de vraag op basis van actuele huishoudensprognose af te zetten tegen het aanbod in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden\*).

- Woningvraag voor gemeente Zwartwaterland bedraagt 670 woningen.
- Aanbod in harde plannen goed voor 412 woningen.
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 258 woningen.

Er is dus nog ruimte in de verhouding tussen de woningvraag en het planologisch aanbod van 258 woningen. De 62 woningen in Hasselt om de Weede 1B Zuid vullen een deel van deze ruimte. Er resteert naast Hasselt om de Weede 1B Zuid nog ruimte voor 196 woningen.

\*Op basis van een aantal recente uitspraken (ECLI:NL:RVS:2018:522/ECLI:NL:RVS:2018:1371) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn er nieuwe inzichten over de status van de wijzigings-bevoegdheden i.r.t. de ladder voor duurzame verstedelijking. De wijzigingsbevoegdheden tellen niet mee als harde plancapaciteit. De cijfers zijn nog niet aangepast op deze recente uitspraken.

### *Regionale afstemming*

In Overijssel is een systeem van regionale afspraken zodat iedere gemeente binnen de eigen behoefte ontwikkelt, de provincie borgt dit. In het RWP Twente/West-Overijssel zijn afspraken vastgelegd waaraan gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en zijn afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen. Dit zijn de onder andere de volgende hoofdafspraken (dit is niet een uitputtend overzicht van alle woonafspraken):

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

### *Toelichting*

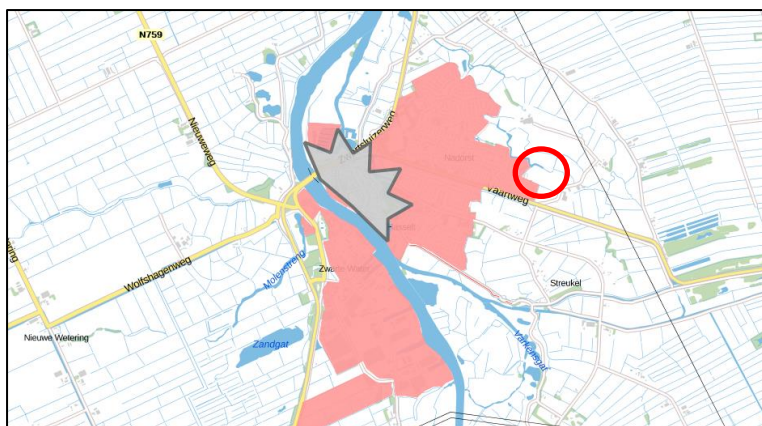
1. De woonbehoefte op basis van Primos 2016 bedraagt 670 woningen. Met een plancapaciteit van 412 woningen + 62 woningen in Hasselt om de Weede fase 1B zuid is sprake van een plancapaciteit van 71% ten opzichte van de prognose.
2. Deze afspraak is gemaakt voor de scenario's waarbij sprake is van een plancapaciteit die groter is dan de regionale woonvraag, en ziet toe op deprogrammeren. In de gemeente Zwartwaterland is dit niet aan de orde.
3. Met de subregio Zwolle, Zwartwaterland en Kampen zijn afspraken gemaakt over afstemming. Afsproken is dat de gemeenten Zwolle en Kampen woningbouwplannen van meer dan 50 woningen ter afstemming aan de gemeente Zwartwaterland voorleggen en dat de gemeente Zwartwaterland woningbouwplannen van meer dan 25 woningen ter afstemming aan de gemeenten Zwolle en Kampen voorlegt. Hasselt om de Weede fase 1B Zuid bevat 62 woningen en is daarom conform de afspraken ter afstemming voorgelegd aan de gemeenten Zwolle en Kampen. Deze afstemming vond plaats in de voorontwerpfase.

### *Conclusie 1<sup>e</sup> trede:*

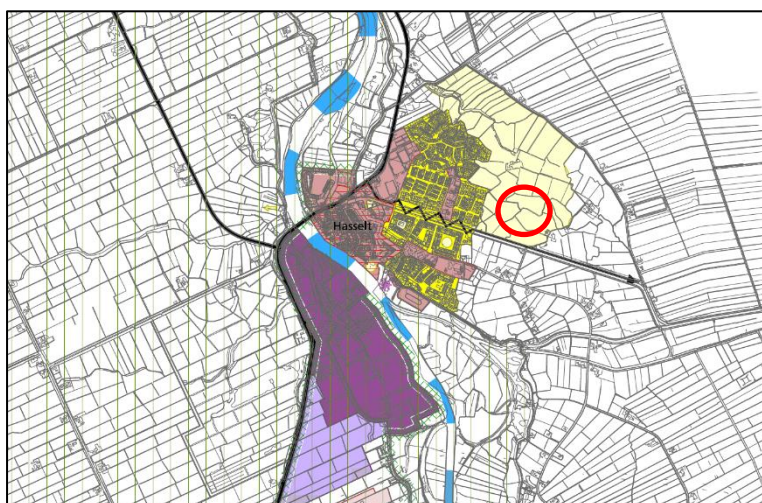
De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

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

Hasselt om de Weede fase 1B Zuid is gelegen net buiten het gebied dat in de Omgevingsvisie Overijssel is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. In de Structuurvisie Zwartwaterland, ligt de locatie binnen het gebied dat aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied is aangeduid als toekomstig woongebied.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Omgevingsvisie Overijssel: stedelijk gebied en buitengebied (Bron: Provincie Overijssel)



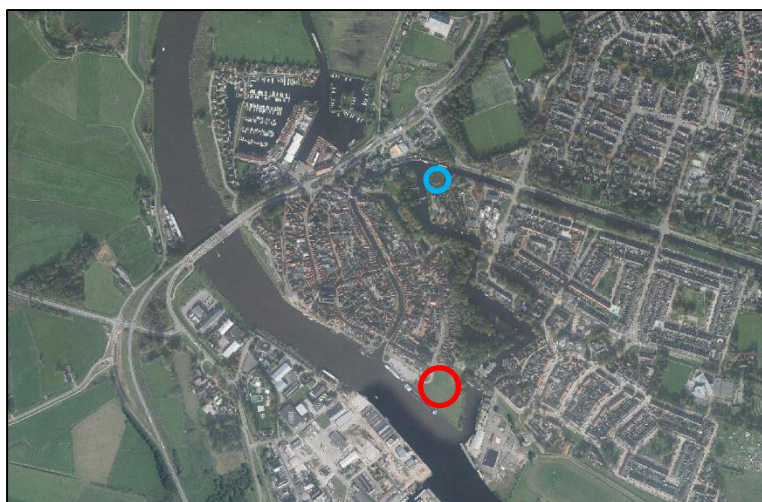
Afbeelding 4.2: Uitsnede Structuurvisie Zwartewaterland: lichtgeel, uitbreiding stedelijk gebied (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Hasselt zijn twee transformatielocaties: locatie Aalvanger en locatie Diamanten Bolwerk.

Locatie Aalvanger betreft een voormalige stadsboerderij. Gezien de beperkte oppervlakte van deze locatie ligt een invulling met een beperkt aantal appartementen meer voor de hand. Hasselt om de Weede 1B Zuid bevat geen appartementen waardoor de locatie Aalvanger in redelijkheid geen optie is voor (een deel) van de beoogde woningontwikkeling in 1B Zuid.

De locatie Diamanten Bolwerk bevindt zich in de binnenstad, in het beschermde stadsgezicht van Hasselt aan het Zwartewater. Ook op deze locatie ligt een invulling met appartementen meer voor de hand, gezien de beperkte omvang van de locatie en de ligging in de binnenstad. Op de locatie Diamanten Bolwerk is een meer stedelijk woonmilieu passend, terwijl in Hasselt om de Weede landelijk woning in een grondgebonden ruim opgezette woonwijk wordt beoogd. De locatie Diamanten Bolwerk is daarom in redelijkheid geen optie voor (een deel) van de beoogde woningontwikkeling in Hasselt om de Weede 1B Zuid.





Afbeelding 4.3: Luchtfoto met inbreidingslocaties: blauw locatie Aalvanger, rood Diamanten Bolwerk (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

Binnen het bestaande stedelijk gebied van de kern Hasselt zijn geen geschikte locaties aanwezig om de woningbouwbehoefte te kunnen opvangen. Ook zijn er geen gronden binnen de kern Hasselt beschikbaar die door herstructurering of transformatie als zodanig geschikt te maken zijn. Alle gronden binnen de kern worden in de huidige situatie benut ten behoeve van een bepaalde functie en het is niet te verwachten dat op korte termijn een functie wordt beëindigd waardoor voldoende ruimte beschikbaar komt voor de gewenste woningbouw. Daarnaast is meervoudig ruimtegebruik, gezien de functie, geen optie.

#### *Conclusie 2<sup>e</sup> trede*

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat binnen het bestaand stedelijk gebied redelijkerwijs geen locaties aanwezig zijn of geschikt te maken zijn voor de ontwikkeling van circa 62 woningen. Het uitbreiden van de bestaande kern is dan ook noodzakelijk, teneinde te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Het projectgebied grenst aan een bestaande woonwijk en vormt hierdoor een logische uitbreidingslocatie.

#### *Conclusie*

De woningbouwontwikkeling in Hasselt om de Weede fase 1B Zuid is aan te merken als plan dat voorziet in een behoefte zoals bedoeld in de 1<sup>e</sup> trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er zijn geen gronden binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar die door herstructurering of transformatie als zodanig geschikt te maken zijn. Hierdoor wordt eveneens voldaan aan de 2<sup>e</sup> trede van de ladder.

#### **4.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid**

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

## **4.2 Provinciaal beleid**

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

### **4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)**

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

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

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

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

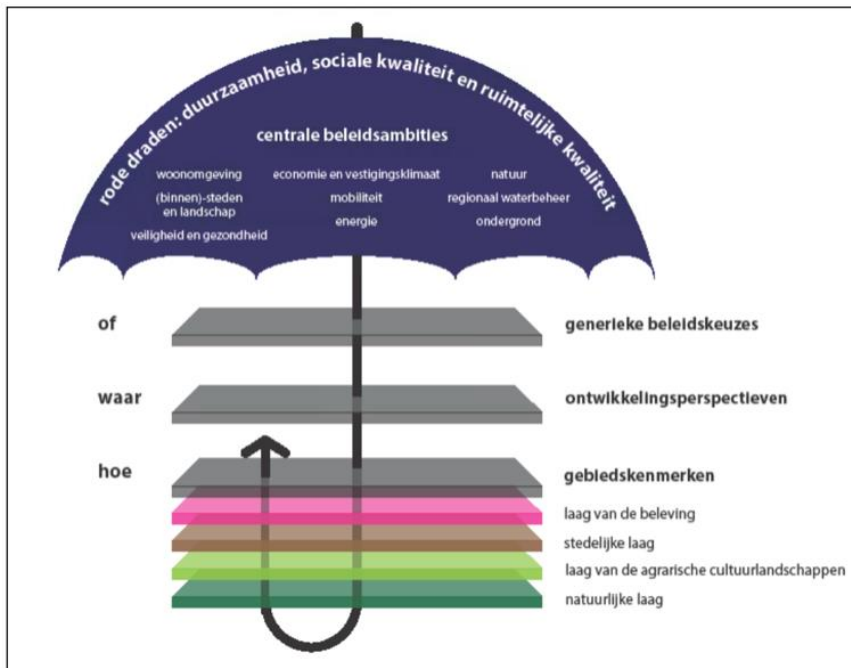
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen, waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 4.4 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.4: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### *Of - Generieke beleidskeuzes (normstellend)*

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

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

#### *Waar - Ontwikkelingsperspectieven (richtinggevend)*

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

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

#### *Hoe - Gebiedskennmerken (normstellend, richtinggevend of inspirerend)*

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskennmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskennmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een

gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype verstaan. Voor alle gebiedstypen in Overijssel beschrijft de Catalogus Gebiedskenmerken welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

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

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

##### Artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving, wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

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

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

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Voorliggende ontwikkeling betreft realiseren van 62 woningen. De woningen voldoen aan de kwantitatieve behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 4.3.2). Binnen het bestaand stedelijk gebied van Hasselt zijn twee transformatielocaties: locatie Aalvanger en locatie Diamant Bolwerk. Locatie Aalvanger betreft een voormalige stadsboerderij. Gezien de beperkte oppervlakte van deze locatie ligt een invulling met een beperkt aantal appartementen meer voor de hand. Hasselt om de Weede 1B Zuid bevat geen appartementen waardoor de locatie Aalvanger in redelijkheid geen optie is voor (een deel) van de beoogde woningontwikkeling in 1B Zuid. De locatie Diamant Bolwerk bevindt zich in de binnenstad, in het beschermde stadsgezicht van Hasselt aan het Zwartewater. Ook op deze locatie ligt in een invulling met appartementen meer voor de hand, gezien de beperkte omvang van de locatie en de ligging in de binnenstad. Op de locatie

Diamant Bolwerk is een meer stedelijk woonmilieu passend, terwijl in Hasselt om de Weede landelijk woning in een grondgebonden ruim opgezette woonwijk wordt beoogd. De locatie Diamant Bolwerk is daarom in redelijkheid geen optie voor (een deel) van de beoogde woningontwikkeling in Hasselt om de Weede 1B Zuid. Voor het overige worden alle gronden binnen de kern in de huidige situatie benut ten behoeve van een bepaalde functie en is het niet te verwachten dat op korte termijn een functie wordt beëindigd waardoor voldoende ruimte beschikbaar komt voor de gewenste woningbouw. Daarnaast is meervoudig ruimtegebruik, gezien de functie, geen optie.

Gezien het vorenstaande is voldoende aannemelijk te gemaakt dat binnen het bestaand stedelijk gebied redelijkerwijs geen locaties aanwezig zijn of geschikt te maken zijn voor de ontwikkeling van circa 62 woningen. Het uitbreiden van de bestaande kern is dan ook noodzakelijk, teneinde te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Het projectgebied grenst aan een bestaande woonwijk en vormt hierdoor een logische uitbreidingslocatie.

#### Artikel 2.2.2:

##### **Realisatie nieuwe woningen (leden 1 en 4)**

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

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

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

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

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

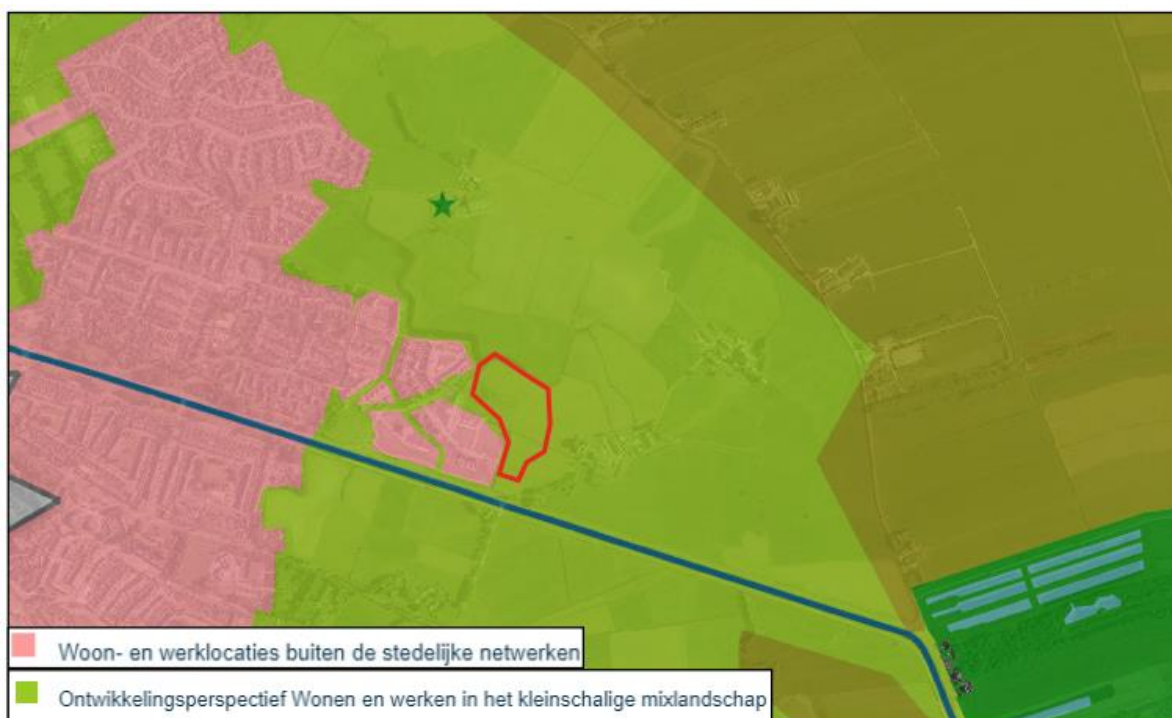


#### 4.2.4.2 Waar – Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Na de uitbreiding zal het gebied qua kenmerken echter meer aansluiten bij het nabijgelegen gebiedstype 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Daarom wordt aan beide gebiedstypen getoetst. In afbeelding 4.5. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.5: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

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

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten

deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'*

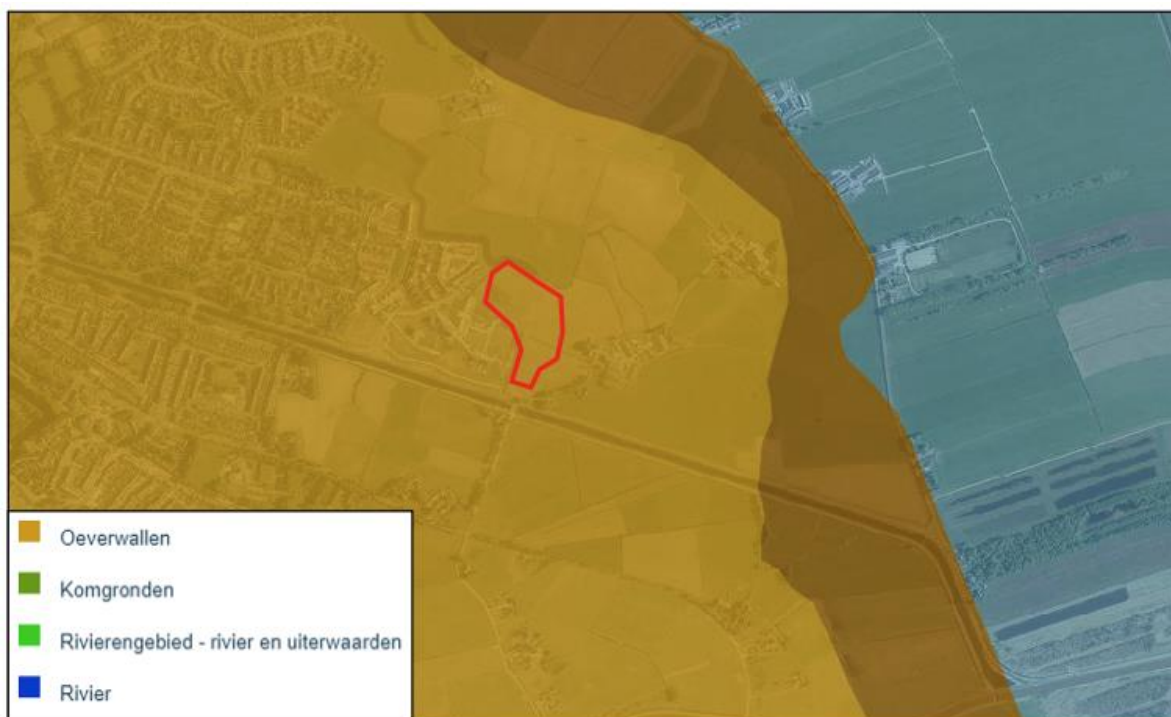
De verdere uitbreiding van nieuwbouwwijk Om de Weede sluit aan bij de ambitie om ook de komende jaren voor de kern Hasselt zowel kwantitatief als kwalitatief te voorzien in de lokale woningbehoefte. De woningbehoefte kan niet worden opgevangen binnen de kern Hasselt, hierdoor is uitbreiding noodzakelijk. Het plangebied grenst aan een bestaande woonwijk en vormt hierdoor een geschikte uitbreidingslocatie. De fase 1B Zuid is een voortzetting van fase 1A. Met de fasen 1B Zuid, Midden en Noord wordt de stedenbouwkundige structuur van fase 1A voortgezet en afgerond. De uitbreiding wordt ingepast in de contouren van het bestaande landschap, zodat een uniek en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. In subparagraaf 3.2.1.3 is dit nader toegelicht. Van een belemmering van omliggende (agrarische) functies is geen sprake. Voor een nadere onderbouwing hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hier wordt gesteld dat de ontwikkeling zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar is.

#### *4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

##### 1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstype "Oeverwallen".



Afbeelding 4.6: De "Natuurlijke laag": Hoogveengebied (in cultuur gebracht) (Bron: Provincie Overijssel)

### "Oeverwallen"

De rivier is een lineaire, continue structuur die als ruimtelijke eenheid fungeert. De oeverwallen langs met name de IJssel zijn de hogere gronden langs de rivier; ze bestaan uit zand en leemhoudend materiaal, dat door de rivier ooit is afgezet. Van nature zijn deze gronden de drager van rijke en hele afwisselende loofbossen (hardhoutooibos) met een weelderige struikenlaag. Het zandige materiaal van de oeverwallen verwaaide in de omgeving van de oeverwal hier en daar tot 'rivierduinen'. De oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt. Fungeerden als uitvalsbasis bij het in cultuur brengen van de omgeving. Vanwege de hoge natuurlijke dynamiek is het winterbed lang het domein van natuurlijke processen gebleven. Door de voedselrijkdom van de gronden en de regelmatige overstromingen zijn deze gronden al eeuwenlang als wei- en hooiland in gebruik.

### *Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”*

De oorspronkelijke gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’ zijn ter plaatse van het plangebied nauwelijks nog waarneembaar. Dit heeft met name te maken met het feit dat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Bij de hoofdopzet is aansluiting gezocht bij de daar voorkomende landschapsstructuren en de stedenbouwkundige opzet van Om de Weede, waarbij gekeken is naar de inpassing van het plan in relatie tot het watersysteem (onder andere voldoende waterberging en beleefbaar/zichtbaar maken van water) en de randen van het gebied. Geconcludeerd wordt dat voldoende rekening is gehouden met de gebiedskenmerken ten aanzien van de ‘Natuurlijke laag’.

### 2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met de gebiedstype “Oeverwallen”.



Afbeelding 4.7: De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”: Veenkoloniaal landschap (Bron: Provincie Overijssel)

### “Oeverwallen”

In dit gebiedstype is het de ambitie om de contrasten tussen het dynamische natuurlijke winterbed, de kleinschalige oeverwallen met dorpen, boomgaarden en beplantingen en lage grote open komgronden met verspreide erven op duintjes te vergroten en meer beleefbaar te maken. Rivierverruimende maatregelen worden ingezet om de identiteit van de rivier als ruimtelijke eenheid te versterken en het onderscheid tussen drukke en rustige zones te accentueren. Eventuele nieuwe bebouwing bouwt voort op de bestaande structuur van gehuchten, landgoederen, linten en erven. Op de oeverwallen wordt er specifiek gestreefd naar een mix van functies.

### *Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”*

Zoals ook bij de toetsing aan de ‘Natuurlijke laag’ is beschreven, is de hoofdropzet gebaseerd op de bestaande landschapsstructuur en het reeds gerealiseerde deel van de nieuwbouwwijk. De nieuwe woonbuurt is passend binnen de ruimtelijke- en functionele structuur van de omgeving. De buurt en met name de randen van de buurt wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.1.3.

### 3. De “Stedelijke laag”

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

Het plangebied heeft op basis van de ‘Stedelijke laag’ momenteel geen specifieke kenmerken. Met de beoogde woningbouw krijgt het dit echter wel. De uitbreiding zoekt aansluiting bij de naastgelegen woonwijk, welke valt onder het kenmerk ‘woonwijken 1955-nu’.

#### ***“Woonwijken 1955 – nu”***

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

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

#### *Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’*

Het realiseren van de woningbouwontwikkeling ter plaatse is zowel vanuit functioneel als stedenbouwkundig oogpunt passend in de omgeving. De woonbuurt zal aansluiten op het reeds gerealiseerde deel van de nieuwbouwwijk. Wat betreft de bouwmogelijkheden wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bouwregels voor woningen zoals deze voor de woonwijken in Hasselt zijn opgenomen. Hiermee zullen de woningen qua maatvoering en vormgeving goed passen binnen de woonomgeving van Hasselt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de ‘Stedelijke laag’.

### 4. De “Laag van de beleving”

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met ‘Donkerte’ en ‘Ijssellinie inundatieveld’. In afbeelding 4.8 wordt dit weergegeven.





Afbeelding 4.8: De "Laag van de beleving": Donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

### "Donkerte"

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

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

### "Bakens in de tijd – Ijssellinie inundatieveld"

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

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

Ten aanzien van het aspect donkerte is het van belang om op te merken dat nagenoeg de volledige kern Hasselt als zodanig is aangemerkt. In de omgeving van het projectgebied is reeds sprake van verlichting door stedelijke functies. Daarnaast is het gebruik van verlichting inherent bij woon- en werkgebieden. Wel zal

geprobeerd worden onnodige verlichting (lichtvervuiling) te voorkomen onder meer door de toepassing van LED verlichting. LED kenmerkt zich door de gerichte verlichting en weinig verstrooiing van licht naar de omgeving. Wat betreft de IJssellinie inundatieveld kan worden gesteld dat er in het projectgebied geen bijzondere geologische danwel bouwkundige monumenten aanwezig zijn. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5, waar nader wordt ingegaan op het aspect archeologie. Geconcludeerd wordt dat de ‘Laag van de beleving’ zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

### 4.3 Gemeentelijk beleid

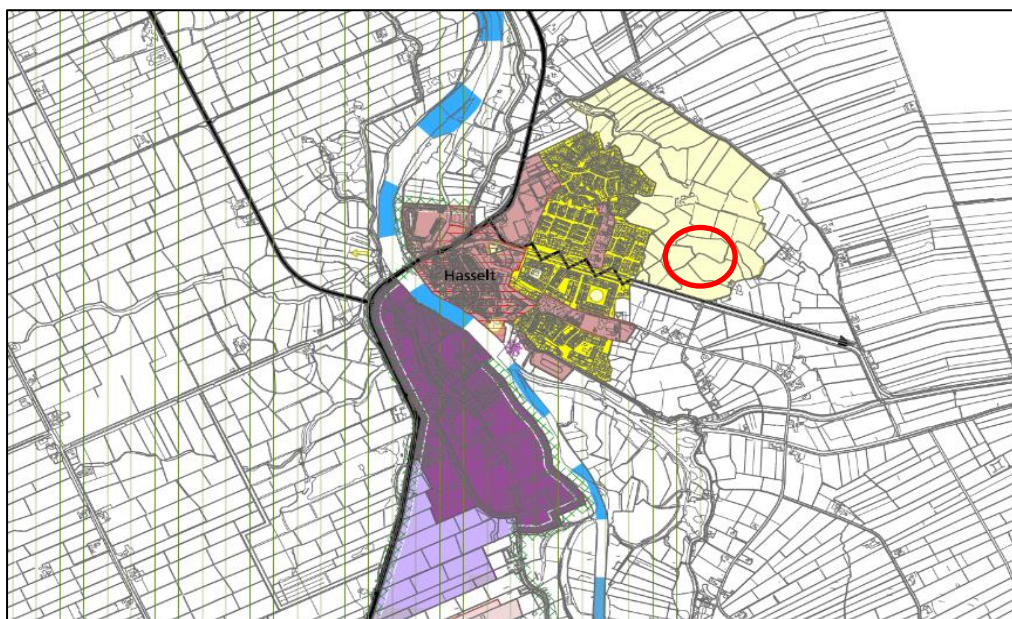
#### 4.3.1 Structuurvisie

##### 4.3.1.1 Algemeen

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad de ‘Structuurvisie, tevens woonvisie Zwartewaterland 2013’ vastgesteld. Met de structuurvisie spreekt het gemeentebestuur zich uit over het beoogde beleid voor de komende jaren.

De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger, op basis van de structuurvisie worden nog geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties. Deze zijn wel rechtstreeks bindend voor de burger.

Het plangebied ligt, op basis van de Structuurvisie Zwartewaterland, binnen het gebied dat aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied is aangeduid als toekomstig woongebied (afbeelding 4.9).



Afbeelding 4.9: Uitsnede Structuurvisie Zwartewaterland: lichtgeel, uitbreiding stedelijk gebied (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

#### 4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie

Voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridische kaders ten behoeve van de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie 'Om de Weede fase 1B Zuid'. Het plan borduurt voort op de aanwezige stedenbouwkundige structuur en past qua maatvoering bij bebouwing in de omgeving. Het project draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen in Hasselt en past binnen de woningbouwprogrammering (zie ook paragraaf 4.1.3 en 4.3.2). Daarnaast draagt het bij aan het bevorderen van de woningbouwdifferentiatie in Hasselt en het realiseren van voldoende levensloopbestendige woningen. Voorliggende bestemmingsplan toont aan dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 4.3.2 Woonvisie Zwartewaterland

#### 4.3.2.1 Algemeen

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

#### 4.3.2.2 Programma

De huishoudensgroei zet in de komende jaren nog stevig door in gemeente Zwartewaterland. In de periode 2015-2025 komen er zo'n 1.000 huishoudens bij. Vanaf 2025 wordt een afvlakking van de toename verwacht. In de trendvariant van Primos blijkt Hasselt het snelste te groeien in de periode 2015-2025. De verwachte toename bedraagt 18%. In absolute termen neemt in Hasselt tot 2025 het aantal huishoudens toe met ruim 500. In onderstaande tabel is de behoefte in de gemeente Zwartewaterland afgezet tegen de plancapaciteit in aantallen tot 2026.

gemeente/ (sub)regio	woningvraag periode 2017 t/m 2026*	beschikbare harde plancapaciteit per 1-1-2018			vraag-aanbod verhouding*	harde plannen naar type locatie	
	Netto woningvraag (prognose)	directe bouwttal	uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	totaal		inbreiding	uitbreiding
<b>OVERIJSEL</b>	<b>24.595 tot 30.065</b>	<b>10.477</b>	<b>5.361</b>	<b>23.838</b>	<b>75% tot 90%</b>	<b>9.312</b>	<b>14.526</b>
West-Overijssel	14.505 tot 17.735	9.683	3.250	12.933	70% tot 85%	3.707	9.226
<b>Kop Noord</b>	<b>1.530 tot 1.870</b>	<b>834</b>	<b>300</b>	<b>1.134</b>	<b>60% tot 70%</b>	<b>293</b>	<b>841</b>
Staphorst	485 tot 570	182	300	482	85% tot 105%	18	468
Steenwijkerland	1.065 tot 1.300	652		652	50% tot 60%	277	375
<b>Kop Zuid</b>	<b>6.935 tot 8.475</b>	<b>3.996</b>	<b>2.060</b>	<b>6.056</b>	<b>70% tot 85%</b>	<b>1.656</b>	<b>4.400</b>
Kampen	1.525 tot 1865	1.050	327	1.385	65% tot 75%	442	943
Zwartewaterland	500 tot 610	186	236	422	85% tot 90%	20	392
Zwolle	4.910 tot 6.000	2.782	1.477	4.259	70% tot 85%	1.194	3.065
<b>Vachtdal</b>	<b>2.525 tot 3.090</b>	<b>2.485</b>		<b>2.485</b>	<b>80% tot 95%</b>	<b>476</b>	<b>2.009</b>
Dalfsen	840 tot 1.030	764	764	764	75% tot 90%	112	672
Harderberg	1.365 tot 1.680	1.453	1.453	1.453	85% tot 105%	248	1.205
Omman	310 tot 380	248		248	85% tot 75%	118	132
<b>Salland</b>	<b>3.520 tot 4.300</b>	<b>2.368</b>	<b>890</b>	<b>3.258</b>	<b>75% tot 95%</b>	<b>1.282</b>	<b>1.976</b>
Deventer	2.455 tot 3.000	1.561	800	2.361	80% tot 95%	861	1.500
Gist-Wijhe	420 tot 515	217	90	307	90% tot 75%	67	240
Raate	648 tot 785	590		590	75% tot 90%	354	236

Bron: Provincie Overijssel (2017), actualisatie huishoudensprognoses, 2017. Opgegeven planaanbod door gemeenten via planmonitor wonen. \*Afronding op vijfjallen. Dwerkering team Beleidsinformatie Provincie Overijssel.

In de gemeente Zwartewaterland is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte van 670 woningen voor de periode 2017 t/m 2026. Hiertoe komen we door de vraag op basis van actuele huishoudensprognose af te zetten tegen het aanbod in harde plannen (directe bouwttitels, uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden<sup>1</sup>).

- Woningvraag voor gemeente Zwartewaterland bedraagt 670 woningen.
- Aanbod in harde plannen goed voor 412 woningen.
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 258 woningen.

Er is dus nog ruimte in de verhouding tussen de woningvraag en het planologisch aanbod van 258 woningen. De 62 woningen in Hasselt om de Weede 1B Zuid vullen een deel van deze ruimte. Er resteert naast Hasselt om de Weede 1B Zuid nog ruimte voor 196 woningen.

<sup>1</sup> Op basis van een aantal recente uitspraken (ECLI:NL:RVS:2018:522/ECLI:NL:RVS:2018:1371) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn er nieuwe inzichten over de status van de wijzigingsbevoegdheden i.r.t. de ladder voor duurzame verstedelijking. De wijzigingsbevoegdheden tellen niet mee als harde plancapaciteit. De cijfers zijn nog niet aangepast op deze recente uitspraken.



Voor de periode tot 2040 wordt een verdere toename van het aantal huishoudens voorzien. Afhankelijk van de prognose (Primos 2015 of 2016 en Primos 2015 migratiesaldo = 0') ligt dit binnen de bandbreedte 290 tot 950 woningen. Deze prognose biedt voldoende ruimte om in ieder geval de lopende ontwikkelingen Om de Weede en Tag-West ook na 2025 af te ronden met het geplande programma.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 62 woningen is passend binnen de kaders van de woonvisie en het woningbouwprogramma. Voor een nadere toelichting op de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

### 4.3.3 Waterplan

#### 4.3.3.1 Algemeen

Goed functioneren van de waterhuishouding is een voorwaarde voor een goede en veilige woon-, werk- en leefomgeving. Water is tevens een economisch belangrijk transportmiddel. Water biedt tevens kansen voor recreatief medegebruik en een aantrekkelijke leefomgeving voor bewoners en toeristen. Een goede waterhuishouding heeft dan ook het uitgangspunt gevormd bij de totstandkoming van het Waterplan Zwartewaterland uit 2008. De visie in het Waterplan is opgesteld vanuit de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterveiligheid en medegebruik van water. Hierna worden vanuit deze thema's de belangrijkste punten aangestipt:

##### 1. Waterkwantiteit

Om wateroverlast te voorkomen is de stedelijke wateropgave voor oppervlaktewater uitgewerkt. Verder zijn knelpunten geïnventariseerd in de zin van hogere grondwaterstanden en water-op straat. Problemen doen zich vooral voor in lager gelegen gebieden in combinatie met hoge grond- en oppervlaktewaterpeilen. Binnen het kader van het gemeentelijk rioleringsplan wordt de wateropgave voor grondwater en de riolering nader in beeld gebracht. Bij nieuwe ontwikkelingen is water medeordenend. Hemelwater wordt vastgehouden en vervolgens oppervlakkig afgevoerd naar grond- en oppervlaktewater. Tevens wordt er rekening gehouden met klimaatveranderingen.

##### 2. Waterkwaliteit

Een goede waterkwaliteit is de basis voor aantrekkelijk en functioneel water. In het kader van het verbeteren van de waterkwaliteit wordt ingestoken op inrichting van oevers en wordt het beheer afgestemd op de functies en geldende wetgeving. Hiermee wordt beoogd het natuurlijk zuiverend vermogen van watergangen te versterken waardoor de waterkwaliteit toeneemt. Daarnaast wordt ingestoken op het voorkomen van toekomstige verontreinigingen door toepassing van een brongerichte aanpak.

##### 3. Waterveiligheid

Inundatie wordt voorkomen door veilige dijken, welke worden getoetst conform de normen die daar voor gelden. De consequenties van klimaatverandering en mogelijke peilopzet van het IJsselmeer worden zoveel mogelijk in regionaal verband opgepakt, zodat er een goede integrale afweging kan plaatsvinden.

##### 4. Medegebruik van water

Water biedt meerwaarde voor inwoners, middenstand en bezoekers. De beleving van het water, beroepsvaart en recreatie worden gezien als medegebruik, gelet op de prioriteitstelling die gesteld is bij waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterveiligheid. Ook cultuurhistorische elementen worden beleefbaar gemaakt en watergebonden recreatieve mogelijkheden versterkt. Daarnaast worden de transportmogelijkheden van het Zwarte Water door bedrijven benut. Primair staan gemeente en waterschap voor een veilige en bewoonbare leefomgeving, waardoor allereerst de aandacht uitgaat naar droge voeten, goede waterkwaliteit en bescherming tegen hoog water achter veilige dijken.

#### 4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het Waterplan

Voor de ontwikkeling van de gehele woonwijk 'Om de Weede' is door de gemeente Zwartewaterland een waterhuishoudkundig plan opgesteld. In dit plan zijn voor de ontwikkeling de waterhuishoudkundige aspecten uitgewerkt. In het ontwerp is er vanuit gegaan dat hemelwater zoveel mogelijk binnen de wijk wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Fase 1B Zuid voegt zich naadloos in dit overkoepelende waterhuishoudkundig plan. Het bouwt de wadi-structuur uit fase 1A verder uit. Fase 1B is geheel ontworpen op basis van het waterhuishoudkundig plan. Het waterhuishoudkundig plan is opgenomen in bijlage 2 bij deze onderbouwing.

#### 4.3.4 Stadsrandvisie Hasselt

##### 4.3.4.1 De Visie

De historische ontwikkeling van de Hanzestad Hasselt heeft geleid tot een aantal zelfstandige ruimtelijke gebieden met elk een stadsrand. Het stadshart, rivier en dijken, omliggend landschap, 20e-eeuwse woongebieden, recreatie en bedrijven vormen nu niet één ruimtelijk geheel met daaromheen één stadsrand, maar vormen een vlechtwerk van gebieden en randen die het historische centrum aan het zicht onttrekt. De opgave is om de barrièrewerking van de stadsranden en infrastructuur te veranderen in verbindingen, waardoor de verschillende gebieden elkaar weer meer betekenis en belevingswaarde kunnen geven. Hiertoe is de Stadsrandvisie Hasselt opgesteld. Deze visie is door de raad vastgesteld op 7 juli 2016. De Stadsrandvisie zal dienen als inspiratiebron en leidraad bij nieuwe ontwikkelingen en bij beheer van groen en gebouwen in de stadsranden. Als een particulier of een ondernemer of de gemeente een plan wil maken voor een beeldbepalende locatie in de stadsranden kan hij in de stadsrandvisie informatie en inspiratie vinden. De gemeente zal de stadsrandvisie ook betrekken bij het beoordelen van plannen van derden. Het plangebied is in afbeelding 4.10 met de gele cirkel aangeduid.



Afbeelding 4.10: Uitsnede van de Stadsrandvisie Hasselt (Bron: Gemeente Zwartewaterland)



#### 4.3.4.2 *Toetsing van het initiatief aan de Stadsrandvisie Hasselt*

Bij de uitwerking van de plannen is nadrukkelijk rekening gehouden met de stadsrandvisie. Zo hebben de landschappelijke lijnen de vormgeving van de uitbreiding bepaald en wordt met het plan een aantrekkelijke entree voor Hasselt gerealiseerd. Daarnaast voorziet het initiatief in het realiseren van meer groen in de stadsrand en worden de kwaliteiten van de waterrijke rand vergroot doordat er een watergang rondom de uitbreiding zal worden aangelegd.

### 4.3.5 **Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland**

#### 4.3.5.1 *Algemeen*

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

#### 4.3.5.2 *Deelgebied 'Buitengebied overig'*

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Buitengebied'. Voor dit deelgebied geldt het welstandsniveau '2'. Dit betreft een regulier welstandsniveau. Hier geldt niveau 2, omdat er sprake is van een naar verhouding recente verkaveling met gangbare traditionele, hoofdzakelijk, agrarische bebouwing. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

#### 4.3.5.3 *Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota*

Zoals hiervoor beschreven is het gebied gelegen in het buitengebied, waar welstandsniveau 2 geldt. Dit niveau is echter geënt op een gebied zonder bouw mogelijkheden. Voor deze ontwikkeling is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting.

### 4.3.6 **Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

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

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van de Vaartweg is er door Omgevingsdienst IJsselland een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van deze weg op het plangebied. Onderstaand wordt op de resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

In het bestemmingsplan Hasselt om de Weede fase 1B zijn woningen geprojecteerd binnen de wettelijke geluidzone van de Vaartweg. Uit berekening voor het maatgevende jaar 2028 blijkt dat zonder maatregelen er een hogere waarde ontstaat op 5 woningen in het plan gebied.

Maatregelen zijn mogelijk waarbij een combinatie van het verplaatsen van de 50 km/uur grens en een geluidreducerende deklaag (dunnedeklaag A) of scherm noodzakelijk is. Een alternatief is om het bouwblok te verplaatsen buiten de 48 dB contour.

Na het treffen van deze maatregelen (verplaatsen 50 km/uur bord en scherm of verplaatsen 50 km/uur bord en dunne deklaag A) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Gezien het geringe aantal voertuigbewegingen is de verwachting dat er een goed woon-en leefklimaat in het plan gebied aanwezig is. Dit is middels een berekening ook aangetoond. De geluidbelasting komt cumulatief nergens boven de 53 dB uit.

Aanbevolen wordt om de snelheid van 80 km/uur te verlagen naar 50 km/uur tot voorbij de woning Vaartweg 7 in combinatie met het aanbrengen van een geluidsreducerend asfalt op de Vaartweg 7 (tot ten minste 15 meter voorbij de woning Vaartweg 7).

In dit geval is er voor gekozen de bebouwde komgrens te verplaatsen in combinatie met het aanleggen van geluidsreducerend asfalt. Voor het verplaatsen van de bebouwde komgrens zal door de gemeenteraad een apart besluit worden genomen op basis van de Wegenverkeerswet.

### 5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

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

### 5.1.2.3 Industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaaï is derhalve niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

## 5.1.3 Conclusie

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

## 5.2 Bodem

### 5.2.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is door Mateboer Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest in puin (plaatselijk) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is in het bodemonderzoek opgesplitst in twee deellocaties. Het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als deellocatie B. In de volgende subparagraaf wordt nader op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

### 5.2.2 Situatie plangebied

#### *Verkennend bodemonderzoek*

Op basis van de onderzoeksresultaten en de chemische analyses kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond;
- In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond;
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium, zink en minerale olie aangetoond.

De herkomst van het licht verhoogde gehalte aan kwik in de bovengrond is van nature onbekend. Het verhoogde gehalte overschrijdt de tussenwaarde voor nader onderzoek niet. Er zijn ter plaatse geen bijmengingen die een dergelijke verontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

Het licht verhoogde gehalte aan barium betreft vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde. Het verhoogde gehalte overschrijdt de tussenwaarde voor nader onderzoek niet.

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan barium, zink en minerale olie aangetoond. Het licht verhoogde gehalte aan barium betreft vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde. De herkomst van het licht verhoogde gehalten aan zink en minerale olie is onbekend.

#### *Verkennend bodemonderzoek asbest*

In de onderzochte monsters van de puinverharding is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Situatie plangebied

Het plan heeft zoals geconstateerd bij het onderdeel verkeer ten opzichte van de huidige situatie circa 474 extra verkeersbewegingen tot gevolg. Via een NIBM-tool berekening is onderzocht of de ontwikkeling wel of niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze berekening zijn de vervoersbewegingen zoals gehanteerd bij het onderzoek naar de stikstofdepositie overgenomen. Het aandeel vrachtverkeer is op 0% gezet, aangezien het voornemen uitsluitend de functie 'wonen' betreft. Het aandeel van vrachtverkeer in de aanlegfase is buiten beschouwing gelaten, omdat dit tijdelijk van aard is. De

berekening laat het volgende beeld zien. Er is gekozen voor het jaar 2021 als jaar van planrealisatie, omdat naar verwachting in dat jaar alle woningen gebouwd zullen zijn.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	475
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,32
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

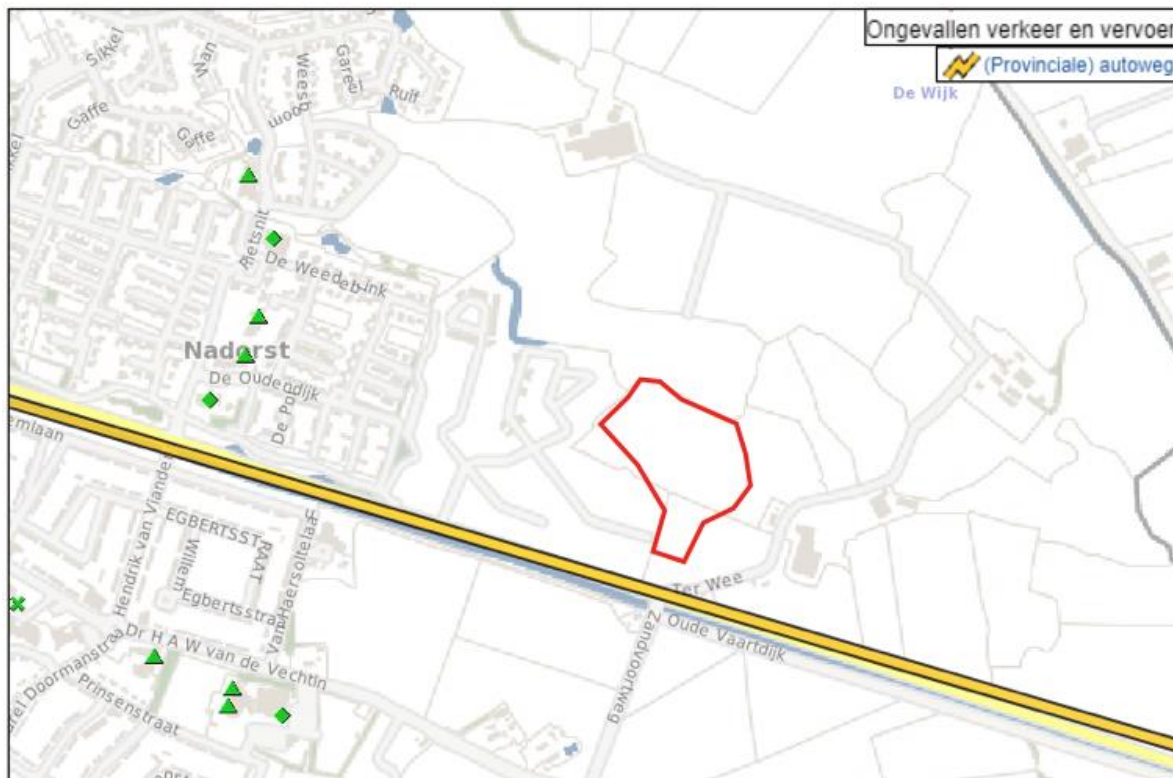
Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

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



### 5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

#### Vaartweg

In de nabijheid ten zuiden van het plan ligt een door de gemeenteraad aangewezen route gevaarlijke stoffen. Het gaat hierbij om de Vaartweg N377 tussen de snelweg (A28) en Hasselt. Conform artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient een berekening en verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

#### *Verantwoording groepsrisico*

Het gaat om een weg die is gelegen binnen de bebouwde kom (na afronding van dit bestemmingsplan). Het vervoer van gevaarlijke stoffen zal in dit geval met name bestaan uit het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) ten behoeve van de bevoorrading van de aan de weg gelegen tankstations (GF 3: brandbaar gas, is in dit geval de groepsrisicobepalende stof). Het gaat ter plaatse van het plangebied om een weg met eenzijdige bebouwing (enkel aan de noordzijde). Het gebied heeft een omgevingsadressendichtheid

van circa 31 personen per hectare (Bron: CBS). Tot slot ligt het geplande woongebied op minimaal 60 meter afstand van de betreffende weg.

De drempelwaarden voor overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde voor het betreffende wegtype bedraagt in dit geval 9.170 transportbewegingen per jaar<sup>2</sup>. Het gaat in dit geval om een weg die met name wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. De vervoersbewegingen bestaan in dit geval uit de bevoorrading van de aan deze weg gelegen tankstations. Redelijkerwijs kan niet worden verwacht dat dit aantal vervoersbewegingen wordt overschreden. De 10% grens zal dan ook niet worden overschreden. Het aantal transporten gevaarlijke stoffen zal beperkt blijven aangezien het alleen bestemmingsverkeer betreft. Hierdoor is een plaatsgebonden risicocontour langs de Vaartweg niet te verwachten.

#### *BLEVE (Boling Liquid Expanding Vapour Explosion)*

Op de Vaartweg kan een incident ontstaan waarbij een tankwagen met LPG betrokken is. Hierbij kan brand ontstaan waardoor de temperatuur en de druk in de tank oploopt. De tank bezwijkt hierbij waarbij LPG vrijkomt en ontsteekt. De kans op een dergelijk incident is klein. In het plan wordt hier rekening mee gehouden. In het kader van akoestiek wordt de toegestane snelheid ter plaatse van het plangebied verlaagt. Hierdoor wordt tevens de kans op een BLEVE verkleint. Daarnaast wordt er voorzien in een veilige en overzichtelijke ontsluiting van het nieuwe woongebied op de Vaartweg, waardoor de kans op ongelukken gering is. Op een andere wijze is in het plan met dit aspect rekening gehouden door de woningen zo ver mogelijk van deze weg te projecteren. Tevens zullen de hoofdingangen van de woningen niet op de Vaartweg gericht zijn, zodat men geacht is het gebied op een veilige manier in de juiste richting te kunnen ontvluchten. Tevens is de Vaartweg vanuit tweezijdige richting toegankelijk en bereikbaar, waardoor de brandweer snel ter plaatse kan zijn. Personen kunnen daarnaast in verschillende richtingen het plangebied ontvluchten. Tot slot zullen toekomstige bewoners van het woongebied worden geïnformeerd over de transportroute over de Vaartweg.

De Vaartweg is tot slot aangemerkt als risicovolle weg in het kader van verkeersaspecten. Dit houdt in dat op deze weg veel slachtoffers kunnen vallen bij een kettingbotsing, waarbij veel voertuigen betrokken kunnen zijn. Het vorenstaande heeft geen gevolgen op de veiligheidssituatie binnen het plangebied.

### **5.4.3 Conclusie**

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

## **5.5 Milieuzonering**

### **5.5.1 Algemeen**

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

---

<sup>2</sup> RIVM, Handleiding Risicoberekeningen Bevt - Bijlage, versie 1.2, 11 januari 2017

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

Het plangebied is gelegen in een stadsrandgebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

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

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen aanwezig. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft een agrarisch bedrijf (Terwee 3), het betreft een rundveehouderij. Dit bedrijf is gelegen op ten minste 135 meter van de bouwvlakken van de nieuwe woningen. Voor grondgebonden agrarische bedrijven (in dit geval ‘fokken en houden van rundvee’) geldt op basis van de VNG-publicatie veelal een grootste richtafstand voor het aspect geur. Wat betreft het aspect 'geur' is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing.

Wordt op basis van de VNG-publicatie het aspect geur buiten beschouwing gelaten, geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Omgekeerd wordt het agrarische bedrijf niet verder beperkt in de bedrijfsvoering, aangezien de afstand wordt gehaald én er reeds woningen op een kortere afstand gelegen zijn en hiermee maatgevend zijn voor een eventuele uitbreiding.

### 5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Algemeen

#### 5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

### 5.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen een woonwijk, waardoor bij grondgebonden veehouderijen een vaste afstand van 100 meter moet worden aangehouden. De dichtstbijzijnde veehouderij, een melkveebedrijf, is gelegen op ten minste 135 meter van de nieuwe woningen. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen beperking van de bedrijfsvoering op, omdat woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn bij een eventuele uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

### 5.6.4 Conclusie

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

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 Algemeen

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

### 5.7.2 Gebiedsbescherming

#### 5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht en is gelegen op een afstand van circa 800 meter. Daarnaast ligt het Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootlanden op circa 1,3 kilometer (afbeelding 5.2).

Door Ecogroen advies & ingenieursbureau is een inventarisatie en beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming opgesteld. Onderstaand wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.



In Olde Maten & Veerslootlanden geldt de bescherming specifiek voor een aantal habitattypen en watergebonden dieren. Hierop zijn effecten uit te sluiten. In Uiterwaarden Zwarte water en Vecht zijn behalve een aantal habitats en watergebonden soorten ook een aantal vogels specifiek beschermd. Vanwege de afstanden en de situering, met tussenliggende bebouwing en wegen, worden directe negatieve effecten of versturende effecten van het initiatief op de Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. Er bestaat wel een kans op externe effecten als gevolg van stikstofuitstoot. Zowel door de aanleg en als gevolg van de permanente verandering in gebruik. De bebouwing zal niet worden aangesloten op het gasnet, er is zodoende geen emissie vanuit verwarmingsinstallaties te verwachten. Er is wel een verandering in het verkeerskundig gebruik van de locatie te verwachten.

Om na te gaan of uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk tot significant negatieve effecten kan leiden op instandhoudingsdoelen is met het rekenprogramma AERIUS Calculator de stikstofdepositie op beide Natura 2000-gebieden in gebracht voor zowel eindsituatie als de aanlegwerkzaamheden.

Stikstof heeft een vermestend en verzurend effect waarvoor diverse planten en vegetaties gevoelig zijn. Daardoor kan (significant) effect ontstaan op voor stikstof gevoelige habitattypen. Het PAS (Programmatische aanpak Stikstof) heeft tot doel de effecten van stikstofdepositie op beschermde waarden weg te nemen en ruimte voor ontwikkeling te creëren door:

- emissie van stikstof (ammoniak en stikstofoxiden) te verminderen (bronmaatregelen), en
- (herstel)maatregelen in de N2000-gebieden.

Met het PAS is zodoende voor projecten ontwikkelingsruimte gecreëerd. Het rekenmodel AERIUS Calculator is ontwikkeld om de te verwachten emissie van stikstof (N) van een project te berekenen en te bepalen of er (voldoende) ontwikkelruimte in het betreffende N2000-gebied beschikbaar is. Het PAS gaat uit van een drempelwaarde en een grenswaarde, te weten 0,05 mol N/ha/jr of 1 mol N/ha/jaar. Een depositie lager dan 0,05 mol/ha/jaar wordt als verwaarloosbaar gezien. Vervolgstappen ten aanzien van stikstof zijn voor ontwikkelingen of activiteiten met een dergelijk lage depositie niet nodig. Voor een depositie hoger dan 3 mol/ha/jaar is geen ontwikkelruimte beschikbaar. Het project of de activiteit dient in dat geval te worden aangepast. Voor een depositie hiertussen is ontwikkelruimte beschikbaar. Om hiervan gebruik te maken is melding of vergunning nodig:

- Bij een depositie > 1 mol N/ha/jr (grenswaarde) moet ontwikkelruimte worden geclaimd via een toestemmingsbesluit (vergunningprocedure);
- Bij een depositie < 1 mol N/ha/jr (grenswaarde) kan worden volstaan met melding (mits sprake is van meldingsplichtige categorie) via AERIUS.

Voor de Natura 2000-gebieden Uiterwaarden Zwarte water en Vecht en Olde maten en Veerslootlanden geldt op dit moment vergunningplicht bij overschrijding van 1 mol N/ha/jaar (Bij 12, 2018). Bij de berekening van de mogelijke effecten worden twee fasen onderscheiden, de aanleg en de gebruiksfase. De berekening omvat daardoor:

- de inzet van het materieel tijdens de aanlegwerkzaamheden.
- de verkeersgeneratie van het plan.

#### *Aanlegfase (inzet materieel)*

De AERIUS-berekening toont aan dat als gevolg van de werkzaamheden van de bouwfase een toename aan stikstofdepositie van 0,06 mol N/ha/jaar te verwachten is op Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Woningbouw is geen meldingsplichtige categorie waardoor geen melding bij het bevoegd gezag hoeft te worden gedaan. Vervolgstappen zijn zodoende niet aan de orde. De Wnb geeft op dit onderdeel geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Gebruiksfase (verkeersgeneratie)*

De AERIUS-berekening levert geen rekenwaarden op boven de grenswaarde van 0,05 mol N/ha/jaar op omliggende Natura-2000 gebieden. Er zijn zodoende geen vervolgacties nodig. De Wnb geeft op dit onderdeel geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling. In het kader van stikstof is er geen Wnb-vergunning nodig.

### 5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN zijn gelegen op circa 700 meter (afbeelding 5.2). Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland (Bron: Provincie Overijssel)

### 5.7.3 Soortenbescherming

#### 5.7.3.1 Algemeen

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

#### 5.7.3.2 Situatie plangebied

Door Ecogroen advies & ingenieursbureau is een ecologisch onderzoek is uitgevoerd, waarbij getoetst is aan de gebiedsbescherming en soortenbescherming. De belangrijkste conclusies zijn hierna opgenomen. Het complete rapport is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en eind juli. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum. Door het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden minder aantrekkelijk te maken voor broedvogels kan de kans op conflicten met broedvogels worden beperkt.
- Ten behoeve van de planrealisatie worden delen van bestaande watergangen gedempt en vergraven. Dit levert schade op aan een deel van het leefgebied van Poelkikker en daarvoor is een

ontheffing vereist. De ontheffingsaanvraag dient vergezeld te gaan van een projectplan waarin onder andere staat beschreven welke mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen om schade te voorkomen of te neutraliseren.

- Voor de overige soorten zijn op basis van het uitgevoerde onderzoek geen verplichte vervolgacties nodig. Het advies is om werkzaamheden in het watermilieu uit te voeren onder ecologische begeleiding en aanwezige waterfauna zoveel mogelijk weg te vangen en over te zetten naar een geschikte locatie waar niet wordt gewerkt.
- Als gevolg van de plannen zijn geen negatieve effecten op omliggende natuurgebieden te verwachten. Vanuit de gebiedsbescherming zijn zodoende geen vervolgacties benodigd.

#### 5.7.4 Conclusie

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

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

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

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

In 2006 heeft team Monarch in opdracht van de gemeente Zwartewaterland ter plaatse van het plangebied een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Het hoofddoel van het onderzoek was om de zandhoogtes en rivierduinen in het gebied nauwkeurig in beeld te brengen. Op deze plaatsen bestaat namelijk de grootste kans op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Alvorens het onderzoek uit te voeren is een programma van eisen (PvE) en een plan van aanpak (PvA) opgesteld. Wanneer wordt gekeken naar de vragen zoals deze zijn gesteld in het PvE en het PvA kan gesteld worden dat er een vijftal archeologische vindplaatsen in het gebied zijn aan te wijzen. De archeologische vindplaatsen uit het Laat Mesolithicum zijn heel interessant gebleken, maar waren grotendeels verstoord door sporen van spitmachines en het diepploegen. Van zeker 90% van de kuithaarden was het niet meer mogelijk om monsters te nemen voor <sup>14</sup>C dateringen. Daarom is besloten geen vervolgonderzoek uit te voeren. Ook op de plek van de oude monniksmolen is geen vervolgonderzoek nodig. De locaties zijn allemaal doorgraven door latere sloten en grotendeels vernietigd.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

#### 5.8.3 Conclusie

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

### 5.9 Besluit milieueffectrapportage

#### 5.9.1 Kader

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

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

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

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

#### 5.9.2 Situatie projectgebied

##### 5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft: ‘Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht’ en ligt op een afstand van circa 800 meter. Daarnaast ligt het Natura 2000-gebied ‘Olde Maten & Veerslootlanden op circa 1,3 kilometer. Door Ecogroen advies & ingenieursbureau is een inventarisatie en beoordeling in het kader

van de Wet natuurbescherming opgesteld. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

In Olde Maten & Veerslootlanden geldt de bescherming specifiek voor een aantal habitattypen en watergebonden dieren. Hierop zijn effecten uit te sluiten. In Uiterwaarden Zwarte water en Vecht zijn behalve een aantal habitats en watergebonden soorten ook een aantal vogels specifiek beschermd. Vanwege de afstanden en de situering, met tussenliggende bebouwing en wegen, worden directe negatieve effecten of versturende effecten van het initiatief op de Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten.

#### 5.9.2.2 *Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)*

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is, zoals genoemd, gelegen op circa 800 meter afstand van het plangebied. Om na te gaan of uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk tot significant negatieve effecten kan leiden op instandhoudingsdoelen is met het rekenprogramma AERIUS Calculator de stikstofdepositie op beide Natura 2000-gebieden in gebracht voor zowel eindsituatie als de aanlegwerkzaamheden. Voor de resultaten wordt verwezen naar subparagraaf 5.7.2.1. Hier wordt gesteld dat van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geen sprake is en er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd is.

#### 5.9.2.3 *Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

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

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) kan worden geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. Deze toets is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie blijkt bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### 5.9.3 Conclusie

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



## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD)

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

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

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

## 6.1.5 Gemeente beleid

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

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

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

### 6.1.5.2 Waterplan Zwartewaterland

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

## 6.2 Watertoets

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'.

Het waterschap heeft naar aanleiding van de watertoets een uitgangspuntennotitie geschreven (bijlage 8). Het waterschap adviseert om deze uitgangspunten te verwerken in het plan. Hierna worden de diverse waterhuishoudkundige aspecten aan de hand van de uitgangspuntennotitie toegelicht. Deze aspecten zijn overgenomen uit het waterhuishoudkundige plan dat voor het gehele plan voor Om de Weede is opgesteld. Tot slot worden de hoofdlijnen uit het waterhuishoudkundig plan opgenomen. Het gehele waterhuishoudkundige plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

#### Watersysteem

Binnen het plangebied liggen watergangen. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden

aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van overige wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

In het plan is er geen sprake van het dempen van watergangen. Om het woongebied wordt een nieuwe watergang aangelegd. De beschermingszone zal in acht worden genomen.

#### Waterveiligheid

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Dit brengt een zeker overstromingsrisico met zich mee. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Het plangebied is gelegen binnen dijkkring 9 'Vollenhove'. Voor de keringen van dijkkring 9 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250e per jaar. De overschrijdingskans is 1/1250e per jaar. De kans voor een overstroming in deze dijkkring is relatief klein. Binnen deze dijkkring kunnen nieuwe grootschalige ontwikkelingen alleen plaatsvinden indien de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

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

De volgende maatregelen zullen worden genomen:

- Het plangebied zal worden opgehoogd. Dit is tevens noodzakelijk om voldoende drooglegging te creëren;
- Met behulp van een grondwatermodel zijn de effecten op de omgeving voorspeld en wordt de hoeveelheid oppervlaktewater hierop aangepast;
- Er wordt voldoende waterberging gerealiseerd. Daar waar niet genoeg berging kan worden gerealiseerd wordt extra waterberging gerealiseerd in de vorm van droge waterberging;
- Het plangebied wordt op een adequate wijze ontsloten zodat evacuatie en bereikbaarheid eenvoudig te regelen is.

#### Wateroverlast

Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies.

De inrichting van het watersysteem wordt zo ontworpen dat er geen overlast voor de omgeving te verwachten is. Dit betekent concreet dat er niet teveel oppervlaktewater wordt aangelegd. Met behulp van een grondwatermodel worden de effecten op de omgeving voorspeld en de hoeveelheid oppervlaktewater hierop aangepast. De hoeveelheid waterberging is berekend aan de hand van de eisen van het waterschap. Daar waar niet voldoende waterberging in oppervlaktewater kan worden gerealiseerd, wordt extra waterberging gecreëerd door middel van de aanleg van droge waterberging. Tevens wordt de bestaande Weede (rivierarm) in stand gehouden.

#### Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

De waterkwaliteit is in het gebied van groot belang. Ten eerste draagt een goede waterkwaliteit bij aan de leefomgeving. Daarnaast is de Weede aangewezen als kwaliteitswater. Dit betekent dat er specifieke eisen aan de waterkwaliteit en omgeving worden gesteld. Tot slot liggen in de omgeving KRW-waterlichamen. Een slechte waterkwaliteit in het plangebied zou de omgeving negatief kunnen beïnvloeden. Behalve voor de genoemde opmerkingen over de inrichting is het voor de ecologie ook van belang dat de waterkwaliteit goed is.

### Riolering

In het gebied wordt een gescheiden riolering aangebracht. Het afvalwater zal gescheiden worden afgevoerd. Hiervoor wordt een afzonderlijk DWA-stelsel aangelegd dat via riolen, gemalen en persleiding het afvalwater afvoert naar het bestaande hoofdgemaal.

Een mogelijke oplossing voor de afvoer van het hemelwater van verhard oppervlak is de afvoer via goten en wadi's richting het oppervlaktewater. Er is gekozen voor een bovengronden zichtbare afvoer, vanwege de controleerbaarheid van het systeem. Door de bodempassage in de wadi's wordt het hemelwater gezuiverd. Een aandachtspunt bij het ontwerp van de bovengrondse afvoer is de overlast die het voor bewoners kan veroorzaken, hier dient rekening mee te worden gehouden. Om het water snel weg te laten stromen zullen de goten met voldoende verhang aan worden gelegd.

Onder in de wadi's bevindt zich een IT-riool om overtollig regenwater, dat niet in de grond kan infiltreren, af te voeren. Deze grote drainagebuis zal op of boven de gemiddelde grondwaterstand worden gelegd, zodat deze bui niet zorgt voor een structurele afwatering van het gebied.

### Externe werking ruimtelijk plan

Bij de externe werking van het ruimtelijke plan gaat het om het beschermen en handhaven van grond- en oppervlaktewatersysteem om nadelige gevolgen op de omgeving te voorkomen. Het watersysteem zal doorlopend worden bijgehouden en gecontroleerd. Er zal niet teveel oppervlaktewater worden aangelegd, zodat het grondwaterstand op peil zal blijven. In zettingsgevoelige gebieden wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid en de relatief hoge grondwaterstanden. Bestaand grondwaterpeil wordt gehandhaafd en de bouwwijze wordt hierop aangepast.

### Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het oppervlaktewater, verhard oppervlak en groenvoorzieningen wordt afgestemd op de waterkwaliteit. Er worden hierbij geen chemische bestrijdingsmiddelen toegepast. Ten aanzien van het onderhoud worden duidelijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en het waterschap. De watergang zal worden beheerd en onderhouden middels een maaiboot.

## **6.2.3 Hoofdlijnen waterhuishoudkundig plan**

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of intrekgebied, wel heeft het voornemen gevolgen voor de waterhuishouding. Voor de gehele uitbreiding van Om de Weede is reeds een waterhuishoudkundig plan opgesteld (kenmerk: HST-126-3, 9 mei 2007).

Het plangebied is gelegen in een nat gebied, de gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt vrij hoog ten opzichte van het maaiveld. De waterhuishouding zal zo moeten worden ontworpen dat toekomstige bewoners geen overlast ondervinden van de hoge grondwaterstanden. Ook mag het project geen problemen afwentelen op de omgeving, dus geen verdroging of vernatting veroorzaken in de omgeving door te veel of te weinig oppervlaktewater aan te leggen. Er moet voldoende waterberging aanwezig zijn in het gebied.

Op basis van bovenstaande is een waterhuishoudkundig plan (bijlage 2) ontworpen waarin de volgende hoofdlijnen staan opgenomen:

- in het gebied wordt voldoende waterberging gecreëerd voor het bergen van neerslag en wordt bovendien de regionale waterberging die verloren gaat bij de ontwikkeling van het gebied gecompenseerd;
- de bestaande Weede wordt intact gehouden en verlengd in zuidelijke richting (dit deel krijgt een diepte van minimaal 1 meter). Rondom de Weede wordt tevens een groenstrook (bufferzone) intact gehouden/aangelegd;
- de watergangen rondom het plangebied worden in stand gehouden. Dit is onder andere van belang omdat de bittervoorn juist in deze watergangen voorkomt. De watergang langs het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt deels verbreed en deels in stand gehouden (in verband met de aangetroffen modderkruiper). Aandachtspunt hierbij is de verbinding met oppervlaktewater. De grote modderkruiper kan niet tegen aanwezigheid van andere vissen;
- de afvoer van hemelwater vindt oppervlakkig plaats, via goten naar wadi's en vervolgens naar het oppervlaktewater. Speelplaatsen worden op andere plaatsen gerealiseerd dan de wadi's, zodat de functie van de wadi ten behoeve van waterberging en infiltratie optimaal wordt benut.

- waterberging die niet middels oppervlaktewater kan worden gerealiseerd wordt aangelegd in de vorm van 'droge' waterberging;
- voor de grote modderkruiper is het van belang niet alle sloten in het gebied te dempen. De jonge grote modderkruiper komt in deze sloten voor, omdat deze watergangen eerder opwarmen en omdat roofdieren niet in deze watergangen voorkomen;
- in het gebied wordt een gescheiden riolering aangelegd. Een mogelijke oplossing voor de afvoer van het hemelwater van verhard oppervlak is de afvoer via goten en wadi's richting het oppervlakte. Door de bodempassage in de wadi's wordt het hemelwater gezuiverd. Er is geen sprake van de aanleg van riooloverstorten.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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



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

#### 7.2.4 Algemene regels

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

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

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

#### **Groen (artikel 3)**

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van groenstroken en groengebieden. Binnen deze bestemming ligt het accent op het gebruik als groen- en watervoorziening (waterberging). Daarnaast zijn onder meer voet- en rijwielpaden en ontsluitingen van aangrenzende bestemmingen (in- en uitritten) toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en met een bouwhoogte van 3 meter, het gaat hierbij om nutsvoorzieningen (trafo's). Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, een en ander met inachtneming van de aangegeven maximale bouwhoogten.

#### **Tuin (artikel 4)**

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de voortuinen van de woningen. De tuinbestemming betreffen de delen van de woonpercelen vóór de voorgevel. Deze gronden zijn naast voor tuinen ook bestemd voor erkers, waarvoor specifieke bepalingen zijn opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn tevens toegestaan, een en ander met inachtneming van de aangegeven maximale bouwhoogten.

#### **Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 5)**

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de infrastructuur. Deze bestemming is bestemd voor onder andere wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Gebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en met een bouwhoogte van 3 meter, het gaat hierbij om nutsvoorzieningen (trafo's). Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, een en ander met inachtneming van de aangegeven maximale bouwhoogten.

#### **Water (Artikel 6)**

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de aan te leggen watergang rondom de woonbuurt. Deze bestemming is hoofdzakelijk bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn bruggen en duikers toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

#### **Wonen (Artikel 7)**

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

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

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

Voor wat betreft de hoofdgebouwen zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd. Qua woningtypologie maakt de bestemming onderscheid in aaneengebouwde woningen, twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen. Daar waar maatwerk vereist is zijn deze aanduidingen binnen de bouwvlakken opgenomen. Daar waar flexibiliteit gewenst is, zijn deze aanduidingen niet opgenomen. De goot- en bouwhoogte van de woningen zijn middels maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding opgenomen. Tevens is bepaald dat hoofdgebouwen minstens 3 m uit de zijdelingse perceelgrens dienen te worden gebouwd.

Voor wat betreft de bijgebouwen geldt dat deze op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd, daarnaast dienen ze ten minste 1 meter uit of op de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 20 m<sup>2</sup> danwel 60 m<sup>2</sup>, mits niet meer dan 50% van het zij- en achtererf is bebouwd. In afwijking hiervan mag bij (half)vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen de oppervlakte 70 m<sup>2</sup> bedragen, mits niet meer dan 50% van het zij- en achtererf is bebouwd. Ten aanzien van de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en

aangebouwde bijgebouwen is bepaald dat deze maximaal 0,25 meter hoger mag zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 meter lager dient te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Voor vrijstaande woningen geldt dat de bouwhoogte gelijk mag zijn aan die van het hoofdgebouw, met een maximum hoogte van 6,5 meter. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximum goothoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. Tot slot bedraagt de bouwhoogte van overkappingen maximaal 3 meter.

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

In de specifieke gebruiksregels is een bepaling opgenomen die erin voorziet dat ter plaatse van woningen met een geluidbelaste gevel vanwege het verkeer op de Vaartweg maatregelen noodzakelijk zijn, alvorens deze woningen bewoond mogen worden. Hierdoor wordt een aanvaardbaar woon en leefklimaat geborgd.

#### *Afwijkingen*

Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten worden afgeweken. Deze afwijkingen geven mogelijkheid tot het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en tot het vergroten van de oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een beroep aan huis.

#### *Specifieke gebruiksregels en afwijkingen*

De specifieke gebruiksregels geven specifieke regels ten aanzien van beroepen aan huis. In de afwijkingen van de gebruiksregels worden mogelijkheden geboden om een bedrijf aan huis onder voorwaarden toe te staan.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Het bestemmingsplan voorziet in het transformeren van het plangebied naar hoogwaardig woongebied. Deze ontwikkeling maakt daarmee bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk. De gemeente is eigenaar van alle gronden binnen het projectgebied en is initiatiefnemer van dit bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Om de Weede geldt dat er sprake is van een sluitende grondexploitatie. Voor alle kosten is dekking. Hiermee is het project financieel haalbaar.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN REACTIES

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

### 9.1 Vooroverleg en inspraak

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft middels een reactie (d.d. 21 november 2018) aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bestemmingsplan. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid en de regionale woonprogrammering West Overijssel. Het overleg met de provincie is hiermee positief afgerond.

#### 9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van voorliggend plan is er een digitale watertoets uitgevoerd via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hieruit is gebleken dat de normale procedure van toepassing is. De waterparagraaf en het opgestelde waterhuishoudkundig plan zijn ter beoordeling aan het waterschap gezonden. Het waterschap heeft een reactie gegeven (d.d. 13 december 2018). Deze reactie heeft geleid tot een aantal uitwerkingen in de toelichting. Inhoudelijk is het waterplan onveranderd. Het waterschap geeft hiermee een positief advies.

#### 9.1.4 Veiligheidsregio

In het kader van vooroverleg is het plan naar de veiligheidsregio IJsselland gestuurd. De veiligheidsregio heeft op d.d. 26 november 2018 een reactie gegeven op het plan. Deze reactie heeft geleid tot een aantal uitwerkingen in de toelichting in de paragraaf Externe veiligheid (5.4). inhoudelijk is het plan onveranderd. De veiligheidsregio geeft hiermee een positief advies.

### 9.2 Reacties

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft tussen 14 november en 26 december 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er verschillende inspraakreacties ingediend. Deze reacties hebben geleid tot beperkte aanpassingen aan het plan. De behandeling van de reacties en de daaruit voortvloeiende aanpassingen zijn uitgewerkt en weergegeven in de reactienota. Deze nota is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tussen 20 februari en 3 april 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan. De behandeling van de reactie is opgenomen in de in bijlage 9 van deze toelichting opgenomen 'Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'.

Een ambtelijke wijziging is doorgevoerd om de afstand van hoofdgebouwen tot de perceelgrenzen in een bepaald gedeelte van het plangebied te regelen. Middels een specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering zijn deze gronden aangegeven.





## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan**

**Bijlage 2: Waterhuishoudkundig plan**

**Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer**

**Bijlage 4:      Verkennend bodemonderzoek**



**Bijlage 5: Quickscan natuurtoets**

**Bijlage 6: Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 7: Vormvrije m.e.r.**

**Bijlage 8:      Reactienota voorontwerpbestemmingsplan**

**Bijlage 9: Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen**