

Bestemmingsplan Dedemsvaartlocatie Hasselt

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN DEDEMSVAARTLOCATIE HASSELT

Plannaam: Dedemsvaartlocatie Hasselt
IMRO-code: NL.IMRO.1896.BP0071-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: December 2020
Status: Vastgesteld



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
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	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	8
2.1	HASSELT	8
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	ALGEMEEN	10
3.2	INITIATIEF.....	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	37
5.1	GELUID	37
5.2	BODEM.....	39
5.3	LUCHTKWALITEIT	39
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	40
5.5	MILIEUZONERING	43
5.6	GEUR	45
5.7	ECOLOGIE.....	45
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	48
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	49
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	51
6.1	VIGEREND BELEID.....	51
6.2	WATERTOETS.....	52
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	55
7.1	INLEIDING.....	55
7.2	OPZET VAN DE REGELS	55
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	56
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN REACTIES	60
9.1	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	60
9.2	REACTIES.....	60
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	61	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	62
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER	63
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	64
BIJLAGE 4	STIKSTOFBEREKENING	65
BIJLAGE 5	QUICKSCAN ECOLOGIE	66
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	67

BIJLAGE 7 WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN.....68

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

In het noordoosten van de kern Hasselt is de nieuwbouwwijk 'Om de Weede' in ontwikkeling. Het gebied is opgedeeld in verschillende fases. Fase 1A en 1B Zuid zijn inmiddels in ontwikkeling.

Onderhavig plangebied betreft de Dedemsvaartlocatie. Deze locatie maakt deel uit van de gerealiseerde en deels nog in aanbouw zijnde fase 1A. Het betreft het laatste deel van fase 1A die nog tot ontwikkeling moet worden gebracht.

Het initiatief op deze locatie gaat uit van de realisatie van 12 grondgebonden woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben de gronden echter nog een agrarische bestemming. De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van deze bestemming. Daarom dient een bestemmingsplanherziening doorlopen te worden.

In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord zijn.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Hasselt. 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 "Dedemsvaartlocatie Hasselt" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1896.BP00671-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

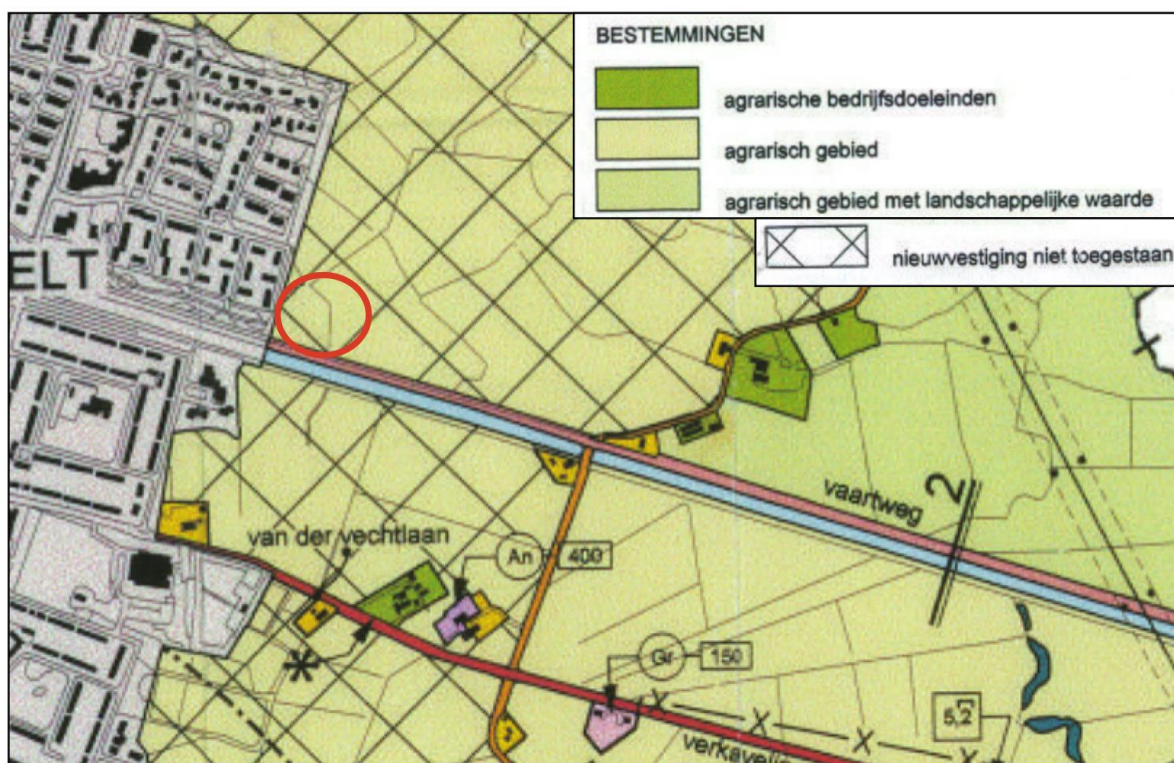
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan 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 ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied Hasselt 1999”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 mei 1999 door de gemeenteraad van de inmiddels opgeheven gemeente Hasselt. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Hasselt” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming ‘Agrarisch gebied’ met daarbij de aanduiding ‘nieuwvestiging niet toegestaan’. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming ontbreken de bouw- en gebruiksregels voor de gewenste ontwikkeling. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders.

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 in gegaan 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.

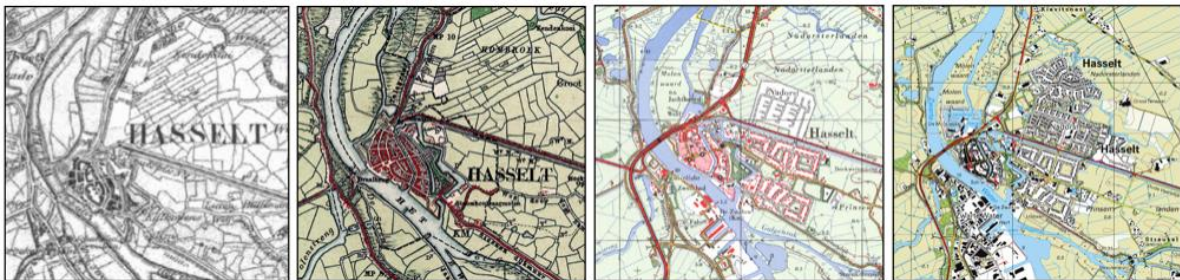
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

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 aanwezig. Het veenpakket in het noordoosten van Overijssel is verdwenen en voor de afvoer van overtollig water zijn andere oplossingen gevonden. Het succes van het kanaal werd tevens zijn ondergang. Langs het kanaal ontstond in het verleden bewoning en er kwam industrie en dat vereiste in de loop der jaren goede verbindingen over de weg. Die kwamen er, maar wel ten koste van het kanaal.

Vanaf de jaren 60 van de 19^e eeuw heeft zich in Hasselt een industrie ontwikkeld die haar speerpunten heeft in de (woning)bouw, wegenbouw en vloerbekleding. Ook zijn in deze plaats enkele bedrijven gevestigd die een logistieke functie hebben of daaraan gerelateerd zijn. Door haar rijke verleden en de aanwezigheid van vele oude gebouwen 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)

2.2 Beschrijving plangebied

2.2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt langs de Vaartweg en de Dedemsvaart. De Vaartweg en het kanaal de Dedemsvaart vormen de verbinding tussen het rechte lijnige laagveenlandschap, het krekenslandschap en Hasselt. Enkele erven en andere bebouwing in de groene berm langs de Vaartweg zijn op deze lijn gericht. Deze strook zet zich door langs de noordelijke uitbreidingswijken van Hasselt. Iets ten zuiden van het punt waar de Dedemsvaart en de Vaartweg scheiden, ligt het centrum van Hasselt.

Vanaf de A28 is de eerste ontmoeting met Hasselt de wijk Om de Weede, waar ook het plangebied onderdeel van is. De stedenbouwkundige opzet van Om de Weede is gebaseerd op de kwaliteiten van de oorspronkelijke landschappelijke krekensstructuur. De wadi's zijn de drager in de ruimtelijke opzet van de diverse woonvelden. De wijk heeft één hoofdontsluiting, de Grote Weede, die vanaf de rotonde aan de Vaartweg als het ware dwars door de landschappelijke structuur snijdt. De ruimtelijke opzet van de wijk toont zich langs de Grote Weede door een grote diversiteit aan zijgevels, erfafscheidingen gecombineerd met wadi's en soms zelfs achterkanten.

2.2.2 Plangebied

De Dedemsvaartlocatie is onderdeel van de wijk Hasselt Om de Weede en maakt deel uit van de gerealiseerde en deels nog in aanbouw zijnde plandelen van fase 1a. De Raad van de gemeente Zwartewaterland heeft 25 januari 2018 de vervolgstappen voor Hasselt Om de Weede vastgesteld. De Dedemsvaartlocatie wordt hierin als 'stedelijke entree' van Hasselt Om de Weede genoemd, samen met de inmiddels in ontwikkeling zijnde 'landelijke entree' bij het kruispunt Ter Wee/Vaartweg. Samen met de landelijke entree is de Dedemsvaartlocatie bepalend voor een herkenbare en kwalitatieve entree van Hasselt langs de Vaartweg. Tevens geven ze vorm aan de overgang naar het landelijk gebied.

Momenteel betreft het plangebied een braakliggend, onbegroeid perceel. Het plangebied wordt begrensd door de Vaartweg en de Dedemsvaart ten zuiden, de Groote Weede aan het oosten en woonwijken van de wijk 'Om de Weede' aan de overige zijden. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.3 is een straatweergave opgenomen.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Straatbeeld huidige situatie (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

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 betreft fase 1B. Fase 1B bestaat uit drie fases, te weten Zuid, Midden en Noord. Fase 1B Zuid is al in ontwikkeling. Onderhavig plangebied is het laatste deel van fase 1A die nog tot ontwikkeling moet worden gebracht. In afbeelding 3.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de andere fasen weergegeven.



Afbeelding 3.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende woongebieden (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

3.2 Initiatief

Het initiatief gaat uit van het realiseren van 12 grondgebonden woningen. De woningen worden in een soort van U-vorm gerealiseerd, waarbij de achtertuinen naar binnen zijn gericht. De woningen worden afgedekt met een kap. De locatie is de stedelijke entree van de wijk en van de kern Hasselt. Dit is in het ontwerp verwerkt. De woningen richten zich namelijk naar de Groote Weede en geven daarmee beeld aan de entree. Dit biedt naast ruimtelijke kwaliteit ook de kans om een passend woonklimaat te realiseren, wat noodzakelijk is vanwege de geluidbelasting als gevolg van de Vaartweg en de Grote Weede.

De opgave voor een stedelijke entree valt samen met de zoektocht naar een passend beeld als afronding van dit plandeel van Hasselt Om de Weede. Vanuit de landschappelijke analyse is een duidelijk hoofdgebouw van de achterliggende verkaveling beoogd. Het gekozen concept is geïnspireerd op de bestaande herenboerderijen in de regio. Deze boerderijen kenmerken door een statige, formele uitstraling van de woning van de woning/ het voorhuis en zijn vaak gelegen op terpen met imposante voortuinen.

De opbouw van de herenboerderij is vertaald op deze locatie. Het voorname en imposante hoofdgebouw staat prominent aan de Vaartweg en steekt deels in de landschappelijke strook langs de Vaartweg. Het hoofdgebouw is het gezicht aan het erf en begeleidt de fietsroute. De achterliggende bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume, maar zijn wel onderdeel van de formele opzet en architectuur van het hoofdgebouw.

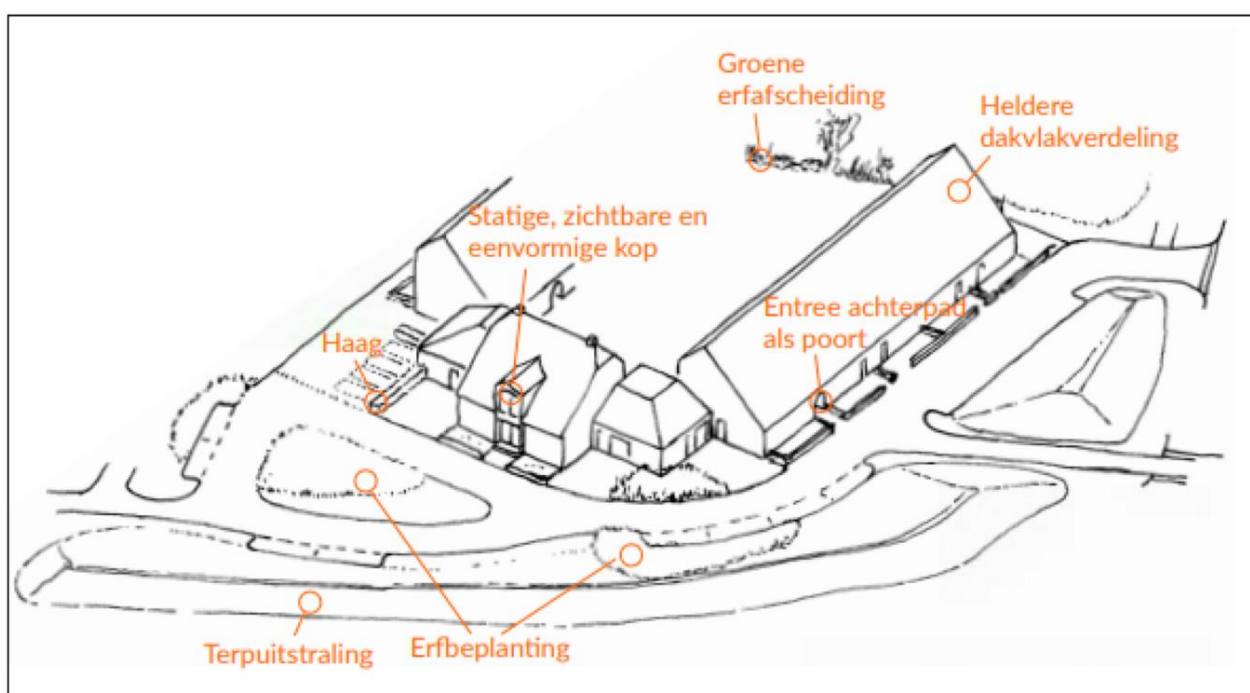
Zoals aangegeven is het onderdeel van het stedenbouwkundig plan om een zorgvuldige verwerking van de hogere geluidswaarden van de Vaartweg en de rotonde te realiseren. Vanuit de ruimtelijke betekenis van de plek als stedelijke entree van Hasselt is ervoor gekozen om met beperkte grondwallen het zicht op de stedelijke entree vanaf de Vaartweg te behouden. Door slimme aaneenschakeling van bebouwing en kappen is het voor alle woningen mogelijk minimaal één geluidsluwe zijde te realiseren. Het plan is erop gericht om zo min mogelijk hogere waarden te verlenen.

Qua woningtypologie gaat het vijf levensloopbestendige grondgebonden rijwoningen, vijf reguliere grondgebonden rijwoningen en een tweekapper. De prominente tweekapper krijgt een goot- en nokhoogte van respectievelijk 10 en 12 meter en een representatieve gevel als beeldbepalend architectonisch accent. De goot- en nokhoogte van de overige woningen bedraagt respectievelijk 8 en 10 meter. De tweekapper wordt via verbindende bebouwing verbonden met de andere woningen.

De woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluiting die naar de Groote Weede loopt. In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn impressies van het plan opgenomen.



Afbeelding 3.2: Impressie plan (Bron: MAAN)



Afbeelding 3.3: Impressie gevels (Bron: MAAN)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 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 381 (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 verkeergeneratie.

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

3.3.2 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'.

Parkeren en verkeersgeneratie

In het voorliggende geval gaat om de realisatie van 12 woningen, waarbij het specifiek gaat om 10 rijwoningen en 2 twee-onder-één kap woningen. De gemeente Zwartewaterland hanteert voor deze woningtypen een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, dit valt voor beide woningtypen binnen de bandbreedte zoals opgenomen in de CROW. In onderstaande tabel wordt de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte als gevolg van dit plan weergegeven. Vervolgens wordt dit toegelicht en getoetst.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie (per woning)	Parkeerkencijfer (per woning)	Totale verkeersgeneratie	Totale parkeerbehoefte
Koop, twee-onder-één-kap	2	7,8 verkeersbewegingen per woning	2 parkeerplaatsen per woning	15,6	4
Koop, tussen/hoek (rijenwoning)	10	7,4 verkeersbewegingen per woning	2 parkeerplaatsen per woning	74	20
Totaal				89,6	24

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, zijn er voor de woningen in totaal 24 parkeerplaatsen nodig. In dit geval worden er in het openbaar gebied 12 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden er nog eens 12 parkeerplaatsen rond de woningen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen.

De ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van afgerond 90 verkeersbewegingen per weekdagemaal. In dit geval wordt er een nieuwe ontsluiting aangelegd vanaf de straat 'Groote Weede'. De ontsluiting eindigt in een lus, zodat auto's daar kunnen keren door rond te rijden. Tevens komen er in zowel oostelijke en westelijke richting aparte fietsontsluitingen, zodat er sprake is van een gescheiden en veilige verkeersafwikkeling. De verkeersgeneratie wordt afgewikkeld via de Grote Weede richting de Vaartweg. Beide wegen zijn van voldoende capaciteit om deze verkeersgeneratie op een veilige en eenvoudige wijze te kunnen afwikkelen. In afbeelding 3.4 is een overzicht van de parkeersituatie en de verkeersstructuur opgenomen.



Afbeelding 3.4: Overzicht van de parkeerbehoefte en de ontsluiting (Bron: MAAN)

3.3.3 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 hoofdenrgienetwerk (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.

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.

Dedemsvaartlocatie

Het plan voor het de Dedemsvaartlocatie voorziet in een ontwikkeling van 12 grondgebonden woningen. Hieruit volgt de conclusie dat met dit totaal aantal woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een stedelijke ontwikkeling dient in een behoefte te voorzien

Kwantitatief

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

Het plan voorziet in de realisatie van een woongebied met 12 woningen. Er is in de gemeente Zwartewaterland nog ruimte in de verhouding tussen de woningvraag en het planologische aanbod van 344 woningen. De 12 woningen voor de Dedemsvaartlocatie vullen een deel van deze ruimte in. Er resteert naast de Dedemsvaartlocatie een woningbouwopgave van 332 woningen. Het plan is dan ook kwantitatief in overeenstemming met de woonafspraken. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

Kwalitatief

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

- Sterke positionering in de regio;
- Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar;
- Duurzame woningvoorraad en leefomgeving;
- Wonen, services en zorg;
- Bouwen voor vitale kernen;
- Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters.

Om een gedifferentieerde en evenwichtige bevolkingsopbouw te behouden is meer differentiatie in de woningvoorraad gewenst, zodat zowel jongeren als ouderen en gezinnen in Zwartewaterland kunnen (blijven) wonen. De gemeente wil voorkomen dat bepaalde doelgroepen wegtrekken vanwege een gebrek aan passend aanbod in gemeente Zwartewaterland.

Met onderhavig plan wordt een bijgedragen aan deze gewenste differentiatie. Een deel van het programma (5 woningen) voorziet in levensloopbestendige woningen. De niet levensloopbestendige rijwoningen zijn uitermate geschikt voor starters. Tot slot zijn de tweekappers geschikt voor doorstromers. Bovendien wordt met dit plan bijgedragen aan de pijlers om te bouwen voor vitale kernen, het realiseren van voldoende woningen voor jongeren/stimuleren eigen woningbezit starters en het realiseren van levensloopbestendige woningen (pijler 'wonen, services en zorg'). Tot slot zal aangesloten worden bij de pijler om duurzame woningen te realiseren nu de woningen gasloos worden uitgevoerd.

Conclusie 1^e trede:

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een zowel een kwantitatieve als kwalitatieve 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).

Het plangebied ligt net buiten het gebied dat in de Omgevingsvisie Overijssel is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. In de Structuurvisie Zwartewaterland, ligt de locatie binnen het gebied dat aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied is aangeduid als toekomstig woongebied. De omliggende gebieden worden ook ontwikkeld met woningbouw. De locatie betreft de afrondende fase van Om de Weede 1a. Het kan daarbij gezien worden als inbreidingslocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het principe inbreiding vóór uitbreiding.

Conclusie 2^e trede:

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voldoet aan trede 2 van de ladderonderbouwing.

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

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

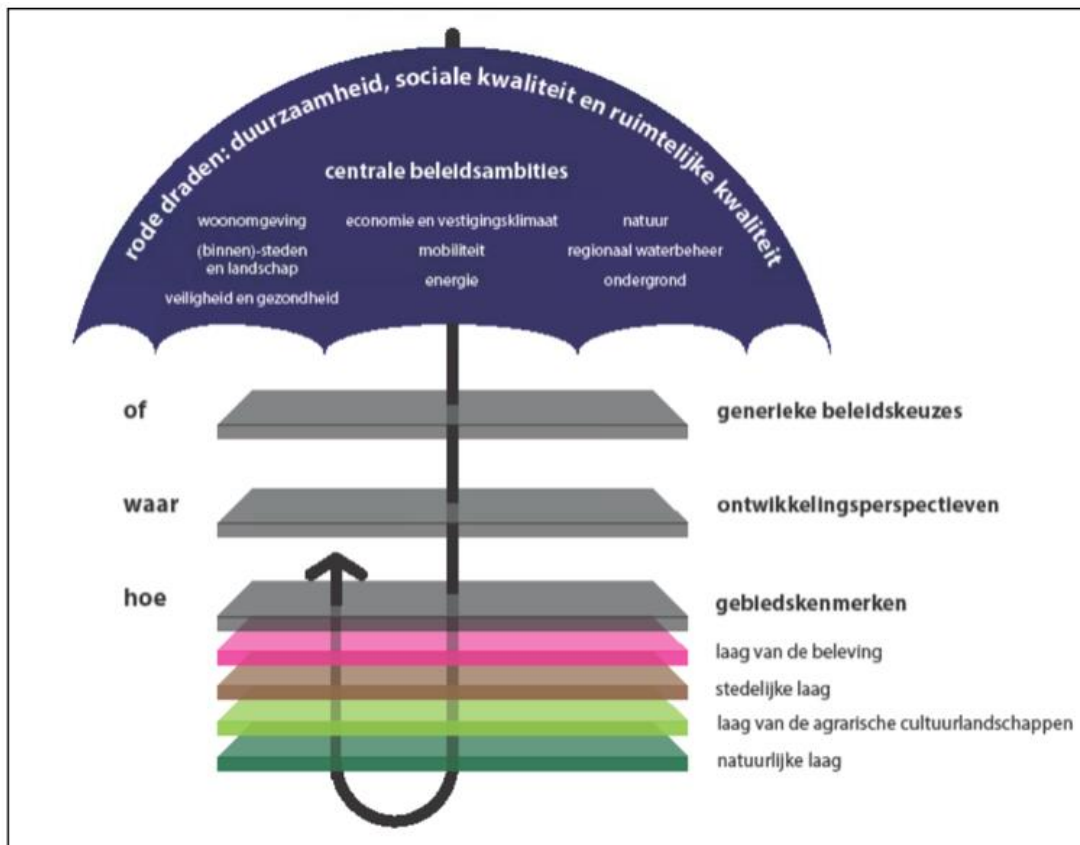
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten 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 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: 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 - Gebiedskenmerken (normstellend, richtinggevend of inspirerend)

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken 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 het realiseren van een woongebied op een inbreidingslocatie. De ontwikkeling betreft de afronding van het woongebied ‘Om de Weede 1a’. Het nieuwe woongebied wordt zodanig vormgegeven dat op een logische wijze aansluiting wordt gevonden bij de bestaande wijk Om de Weede 1A. Tevens wordt stedenbouwkundig gezien een logische overgang tussen deze woonwijk en het landelijk gebied gerealiseerd. Samengevat wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening.

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. Het plan is daarnaast tevens in overeenstemming met de afspraken die met de provincie en de regio gemaakt zijn.

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

4.2.4.2 Waar – Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'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 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 de realisatie van de nieuwbouwwijk noodzakelijk. Het plan maakt onderdeel uit van nieuwbouwwijk Om de Weede, het vormt de afronding van fase 1A. De ontwikkeling vormt tevens een passende entree van de kern Hasselt. In het stedenbouwkundig plan is qua vormgeving aangesloten bij de in de regio voorkomende herenboerderijen. Op deze manier is in een passende afronding van deze fase van Om de Weede voorzien.

Van een belemmering van omliggende 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. In dit geval zijn de 'natuurlijke laag' en de 'laag van het agrarisch

cultuurlandschap' buiten beschouwing gelaten, omdat de locatie op basis van deze lagen niet over bijzondere kenmerken beschikt.

1. De "Stedelijk 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. De provinciale kaart is echter verouderd, want de locatie maakt inmiddels deel uit van het stedelijk gebied. Het betreft de laatste fase van de uitbreidingswijk 'Om de Weede 1A'. Het plangebied sluit aan bij het gebiedstype 'Woonwijken 1955 – nu', dit is in afbeelding 4.3 weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede van de 'stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

"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'

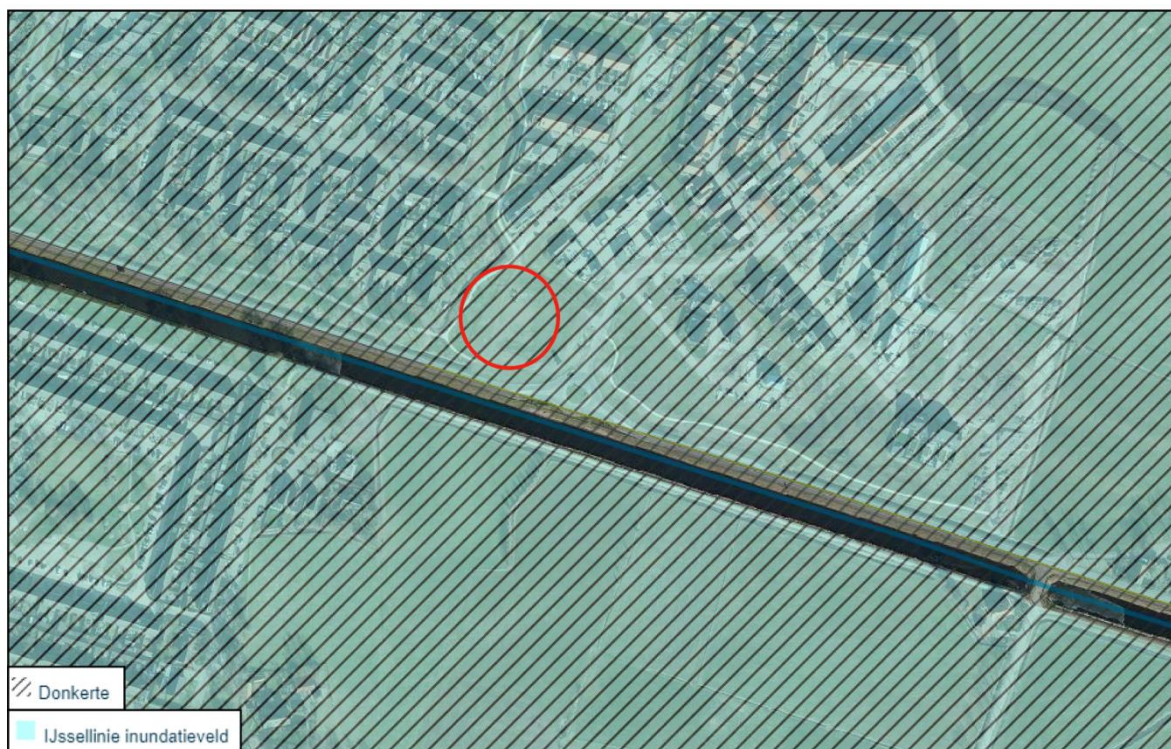
Het realiseren van het woongebied ter plaatse is zowel vanuit functioneel als stedenbouwkundig oogpunt passend in de omgeving. Het woongebied aansluiten sluit aan op het reeds gerealiseerde deel van Om de Weede fase 1A. Wat betreft de bouw mogelijkheden wordt gesteld dat deze afwijken van omliggend woongebied, omdat deze locatie moet voorzien in een logische afronding van de wijk, een goede entree van

de kern Hasselt en een passende overgang naar het landelijk gebied. 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 belevenis, 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 belevenis. Het belevenisaspect 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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte' en 'Ijssellinie inundatieveld'.



Afbeelding 4.4: Uitsnede van de 'laag van beleving' (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. Het gebruik van verlichting is 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 plangebied 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 en cultuurhistorie. 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

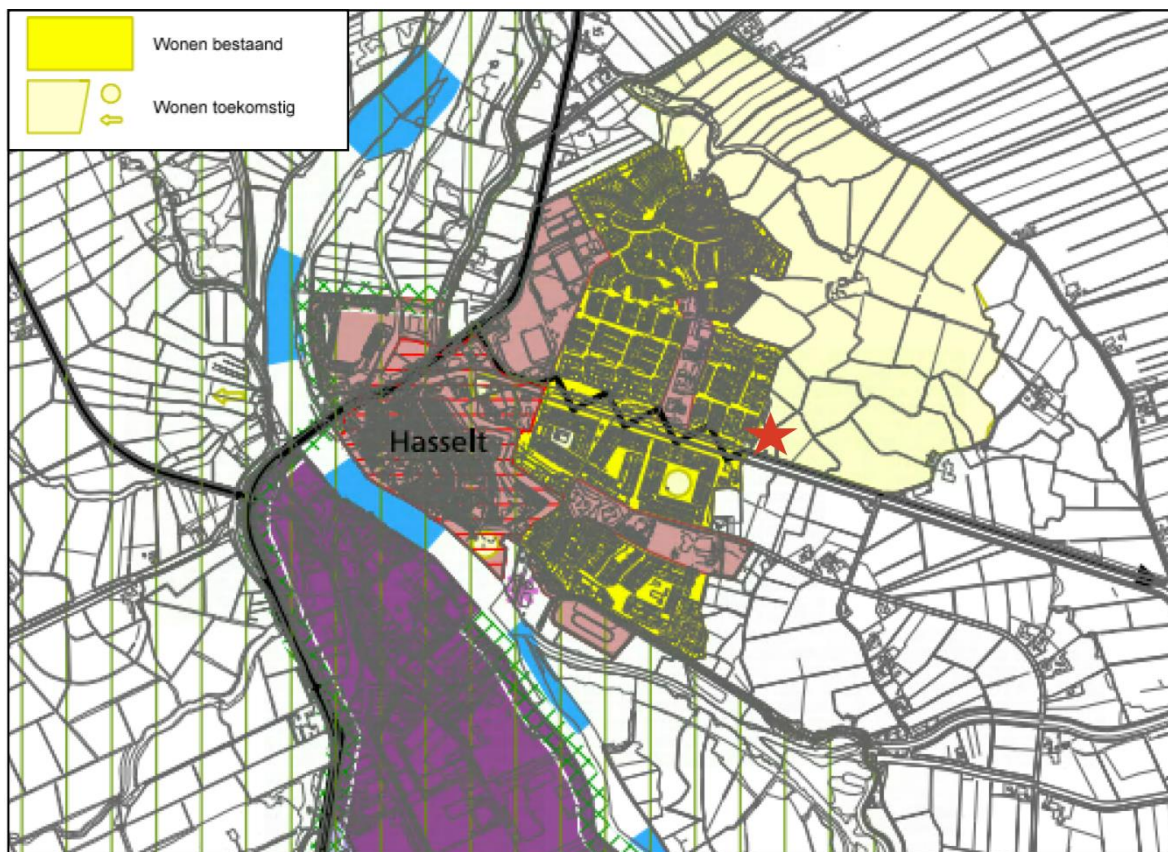
4.3.1 Structuurvisie tevens woonvisie 2013

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 is aangeduid als toekomstig woongebied (afbeelding 4.5).



Afbeelding 4.5: Uitsnede Structuurvisie Zwartewaterland: lichtgeel, uitbreiding stedelijk gebied (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

4.3.1.2 Wonen

Ten aanzien van de ambitie op het gebied van wonen is in de structuurvisie opgenomen dat daar waar nodig, herstructurering plaats vindt. Ook zal meer aandacht moeten worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de oudere wijken. De kwaliteit van wonen en zorg speelt daarbij een belangrijke rol.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie

Voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridische kaders ten behoeve van de ontwikkeling van de Dedemsvaartlocatie. Dit betreft de stedenbouwkundige afronding van uitbreidingswijk "Om de Weede 1A". 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 realiseren van voldoende starters- en 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 de gemeente Zwartewaterland is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte aan woningen binnen een bandbreedte tussen 500 en 611 woningen voor de periode 2019 t/m 2028. In deze toelichting wordt het midden van de bandbreedte aangehouden, dat is 555 woningen. Op dit moment is sprake van onderprogrammering. Hiertoe wordt gekomen door de vraag op basis van actuele huishoudensprognose af te zetten tegen de harde plancapaciteit.

- Woningvraag voor gemeente Zwartewaterland bedraagt 555 woningen.
- Harde plancapaciteit 211 woningen (datum 01-01-2020).
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 344 woningen.

Er is dus nog ruimte in de verhouding tussen de woningvraag en het planologisch aanbod van 344 woningen. De 12 woningen in dit plan vullen een deel van deze ruimte. Er resteert naast dit plan nog ruimte voor 332 woningen.

4.3.2.3 Pijlers van de Woonvisie

In de woonvisie van Zwartewaterland zijn zes pijlers opgenomen, waarop het woonbeleid is gebaseerd. Het betreffen de volgende pijlers:

- Sterke positionering in de regio;
- Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar;
- Duurzame woningvoorraad en leefomgeving;
- Wonen, services en zorg;
- Bouwen voor vitale kernen;
- Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters.

In dit geval zijn met name de pijlers 'bouwen voor vitale kernen' en 'voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters' relevant.

4.3.2.4 Bouwen voor vitale kernen

Het accent ligt de komende jaren op de bestaande voorraad: verduurzamen, verbeteren toegankelijkheid en transformatie. Nieuwbouw zal kleinschalig en gefaseerd plaats vinden, zodat het mogelijk is om in te spelen op veranderingen in de vraag. Nieuwbouw dient bij te dragen aan de identiteit van een wijk of kern en uiteraard aan te sluiten bij de vraag. Bij de nieuwbouw ook aandacht en nadere concretisering van de randvoorwaarden met betrekking tot duurzaamheid, toekomstbestendigheid en toegankelijkheid.

4.3.2.5 Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters

Voor jongeren die in de gemeente willen blijven wonen, wil de gemeente de kansen op een woning vergroten. Door het toevoegen van kleinere woningen in de bestaande voorraad of door nieuwbouw en door het aanbieden van (vormen) van een starterslening, wil de gemeente het eigen woningbezit stimuleren.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Het plan voorziet in de bouw van 12 woningen op een binnenstedelijke locatie. Zoals reeds in de ladderonderbouwing als in deze paragraaf aangetoond, is er voldoende kwantitatieve behoefte naar de woningen. Kwalitatief gezien wordt gesteld dat het plan bijdraagt aan de pijler 'bouwen voor vitale kernen'. Het betreft een kleinschalige nieuwbouw die bijdraagt aan de identiteit van de wijk. Het betreft namelijk de stedenbouwkundige afronding van Om de Weede fase 1A, in het ontwerp is hier uitvoerig rekening mee

gehouden. Tevens zal aandacht zijn voor duurzaamheid en toegankelijkheid (deel van de woningen wordt levensloopbestendig uitgevoerd). Ook wordt door dit plan eigen woningbezit gestimuleerd en worden er betaalbare woningen voor starters gebouwd. Hiermee wordt aangesloten bij de pijler 'voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters'. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.3.3 Regionale woonprogrammering en regionale woonafstemming

4.3.3.1 Bouwen voor behoefte

Naast de gemeentelijke woonvisie waarin het gemeentelijke beleid is vastgelegd is er in Overijssel een systeem van regionale woonafspraken. Uitgangspunt is dat iedere gemeente ontwikkelt voor de eigen behoefte, de provincie borgt dit. In het RWP Twente/West-Overijssel zijn afspraken vastgelegd waaraan gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden.

De woningvraag en -aanbod voor deze regio's zijn in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en er zijn afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen.

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.

4.3.3.2 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 (o.a. over de programmering) vastgelegd waaraan gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden. 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 voor de periode 2019 t/m 2028 bedraagt 555 woningen. Met een plancapaciteit van 211 nog niet benutte directe bouwtitels + 12 woningen op de Dedemsvaartlocatie is sprake van een harde plancapaciteit van 40% 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 Zwartewaterland is dit niet aan de orde.
3. Met de subregio Zwolle, Zwartewaterland en Kampen zijn afspraken gemaakt over afstemming. Afgesproken is dat de gemeenten Zwolle en Kampen woningbouwplannen van meer dan 50 woningen ter afstemming aan de gemeente Zwartewaterland voorleggen en dat de gemeente Zwartewaterland woningbouwplannen van meer dan 25 woningen ter afstemming aan de gemeenten Zwolle en Kampen voorlegt. De Dedemsvaartlocatie bevat 12 woningen en hoeft

daarom conform de afspraken niet ter afstemming te worden voorgelegd aan de gemeenten Zwolle en Kampen.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de woonafspraken

Het plan voorziet in de realisatie van een woongebied met 12 woningen. Over het plan hoeft geen regionale afstemming plaats te vinden, aangezien het aantal woningen minder dan 25 bedraagt. Het plan is in overeenstemming met de woonafspraken.

4.3.4 Waterplan

4.3.4.1 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.

4.3.4.2 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

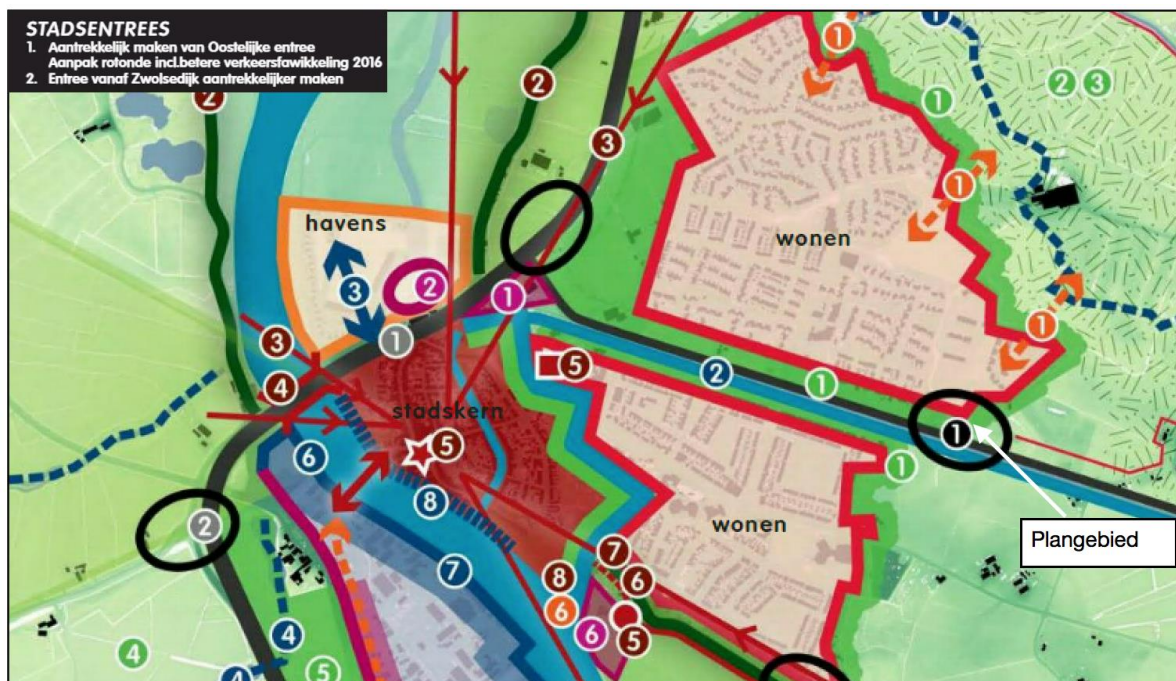
aspecten uitgewerkt. In het ontwerp is er vanuit gegaan dat hemelwater zoveel mogelijk binnen de wijk wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Onderhavig plan voegt zich naadloos in dit overkoepelende waterhuishoudkundig plan. Het bouwt de wadi-structuur uit fase 1A verder uit. In hoofdstuk 6 wordt hier verder op ingegaan.

Ook is in het kader van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd (zie hoofdstuk 6). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

4.3.5 Stadsrandvisie Hasselt

4.3.5.1 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 4.6 met de witte pijl aangeduid.



Afbeelding 4.6: Uitsnede van de Stadsrandvisie Hasselt (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

4.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Stadsrandvisie Hasselt

Bij de uitwerking van de plannen is nadrukkelijk rekening gehouden met de stadsrandvisie. De locatie betreft de stedelijke entree van de wijk en van de kern Hasselt. Dit is in het ontwerp verwerkt. De woningen richten zich namelijk naar de Groote Weede en geven daarmee beeld aan de entree. De opgave voor een stedelijke entree valt samen met de zoektocht naar een passend beeld als afronding van dit plandeel van Hasselt Om de Weede. Vanuit de landschappelijke analyse is een duidelijk hoofdgebouw van de achterliggende verkaveling beoogd. Het gekozen concept is geïnspireerd op de bestaande herenboerderijen in de regio.

De opbouw van de herenboerderij is vertaald op deze locatie. Het voorname en imposante hoofdgebouw, de tweekapper, staat prominent aan de Vaartweg en steekt deels in de landschappelijke strook langs de Vaartweg. Het hoofdgebouw is het gezicht aan het erf en begeleidt de fietsroute. De achterliggende bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume, maar zijn wel onderdeel van de formele opzet en architectuur van het hoofdgebouw.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief hiermee aansluit op het gestelde in de stadsrandvisie Hasselt.

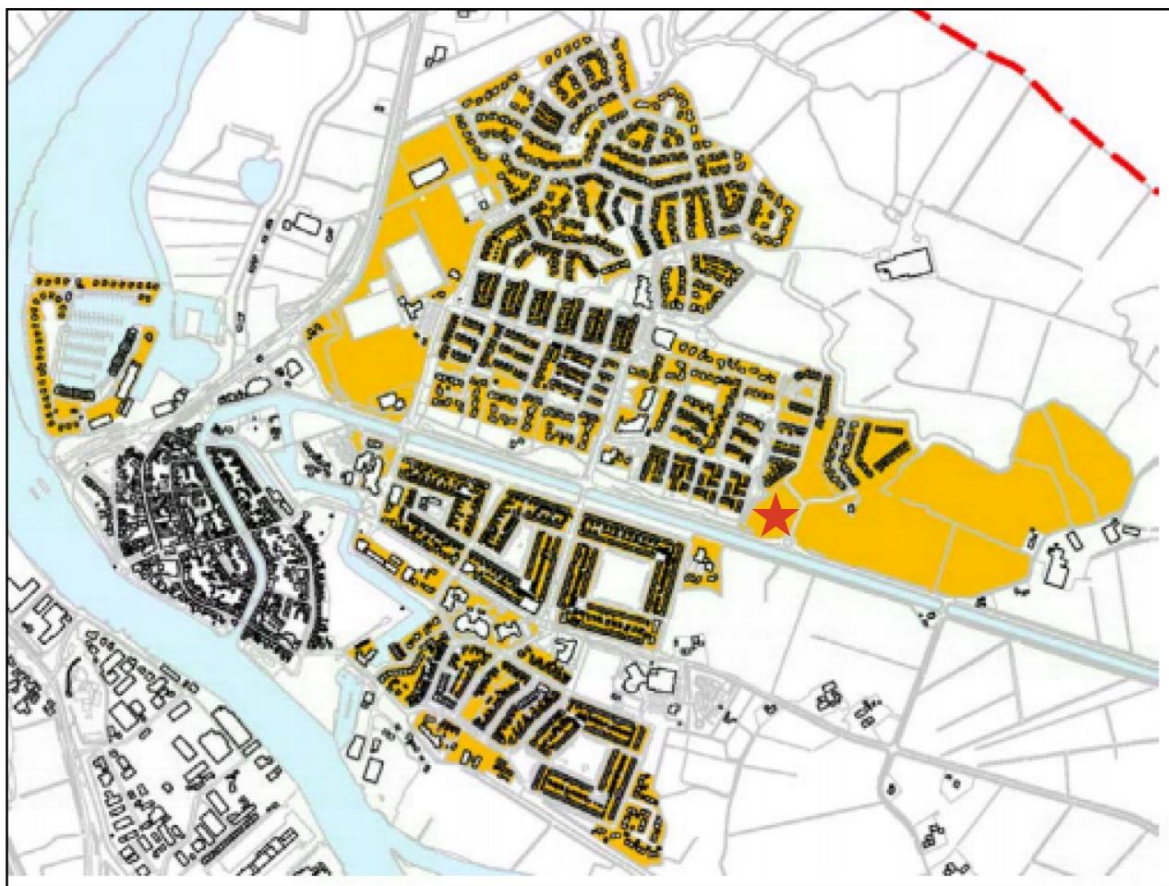
4.3.6 Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland

4.3.6.1 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'.

4.3.6.2 Deelgebied 'Naoorlogse wijken'

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Naoorlogse woonwijken'. Voor dit deelgebied geldt het welstandsniveau '2'. Dit betreft een regulier welstandsniveau. Hier geldt niveau 2, omdat er sprake is van een gestructureerde stedenbouwkundige opzet met gangbare architectonische basiskwaliteiten. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige kwaliteit. In afbeelding 4.7 is dit weergegeven. Het plangebied is met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 4.7: Uitsnede welstandsnota (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

4.3.6.3 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, welke gelijktijdig wordt gesteld met het bestemmingsplan. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het ontwerp van de woningen door de stadsbouwmeester getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

4.3.7 Groenbeleidsplan 'Groen leeft en verbindt'

4.3.7.1 Algemeen

De gemeente Zwartewaterland heeft in 2019 een groenbeleidsplan vastgesteld. In dit groenbeleidsplan is de visie en het beleid verwoord van de gemeente Zwartewaterland over hoe men om wil gaan met het openbaar groen in de kernen Genemuiden, Hasselt, Zwartsluis en Kamperzeedijk. Het groen is erg belangrijk, groen laat mensen de seizoenen ervaren en heeft een positieve invloed op de kwaliteit van leven. Daarom kiest de gemeente ervoor om het groen te versterken, de beleevingswaarde te vergroten en het groen beter te benutten voor mens en dier. Tegelijkertijd zal het bij toekomstige vraagstukken steeds weer nodig zijn om met elkaar een goede balans te vinden tussen enerzijds een prettige groene omgeving en anderzijds belangrijke ruimtelijke of economische ontwikkelingen. De heldere visie op groen en de bijbehorende ambities zoals vastgelegd in het Groenbeleidsplan zijn hierbij onmisbaar.

De groenvisie en het groenbeleid zijn samenvattend aan een aantal opgaven gekoppeld. Tevens is per kern een visie opgesteld. Hierna wordt ingegaan op ten eerste de algemene ambities. Daarna wordt ingegaan op de ambitie voor de kern Hasselt.

4.3.7.2 Opgaven en ambities

Zoals gezegd zijn in het groenbeleidsplan een aantal opgaven en ambities opgenomen. Dit betreffen de volgende:

Groene raamwerk beschermen en ontwikkelen;

- De groenstructuur in de kernen uitbouwen tot een stevig groen raamwerk dat verbindingen legt met de grote groenzones, de parken, het water en het buitengebied.
- Behouden en versterken van het unieke karakter van de groene parels.
- Zorgen voor meer groen in en rond de centra, de groenarme (delen van) wijken en bedrijventerreinen.
- Het verhogen van de inrichtingskwaliteit in relatie tot de beheerdoelstellingen en het vergroten van de klimaatbestendigheid vragen daarbij extra aandacht.
- Zichtbaar, beleefbaar en (deels) toegankelijk maken van het omringende landschap en natuurgebieden vanuit de kernen.

Cultuurhistorie zichtbaar maken;

- Herstellen, versterken en koesteren van cultuurhistorisch waardevol groen (historisch stadspark, landschappelijk groen rondom kolken, molenbiotoop, monumentale bomen).
- Historische dijken- en wegenpatroon (weer) herkenbaar maken en voorzien van begeleidende beplanting of groene accenten waar dit passend is.
- Versterken en herinrichten van een samenhangende groene gordel rondom de oude binnensteden van Hasselt en Genemuiden.

Biodiversiteit en klimaat adaptief handelen vergroten;

- Vergroten van biodiversiteit en ecologische waarden van het openbaar groen in de kernen. Dit betekent meer diversiteit in soorten en in de gelaagdheid van het groen (afwisseling van gras, ruigte, struiken, bomen), gebiedsgewijs omschakelen naar natuurlijk beheer en het treffen van specifieke faunavoorzieningen.

- Verbeteren van de groene uitstraling van bedrijventerreinen gericht op het creëren van een prettige werkomgeving en het leveren van een bijdrage aan biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- Stimuleren van vergroening en verhogen biodiversiteit van particuliere tuinen en erven.
- Bij groene inrichtingsplannen expliciet de bijdrage aan klimaatadaptatie meenemen bij de invulling (soort- keuze, schaduwwerking, mogelijkheid voor waterberging en –infiltratie).

Belevingswaarde van groen vergroten;

- Variatie in groenvormen (hagen, solitaire struiken, bosplantsoen, bollen, éénjarigen, vaste planten, grassen) en sortiment vergroten.
- Uitbreiden en stimuleren van beweegmogelijkheden in het groen in de woonwijken en op de bedrijventerreinen. Hierbij prioriteit geven aan wandel- en fietsroutes door de woonwijken en de aanleg van natuurlijke speelplekken. Dit kan door het combineren van het groene raamwerk met water, recreatieve voorzieningen als ontmoetingspunten (met bankjes), welzijns-ommetjes en beweegroutes.

Betrokkenheid van inwoners en bedrijven bij groen vergroten.

- Inwoners, verenigingen en bedrijven ruimte geven om te participeren in het groen; dit laten variëren van ideevorming, inbreng leveren bij (groen)plannen tot het bijdragen aan de uitvoering en het reguliere onderhoud.
- Stimuleren en faciliteren van vergroeningsprojecten van particuliere tuinen, schoolpleinen en bedrijventerreinen.

4.3.7.3 Groenvisie voor de kern Hasselt

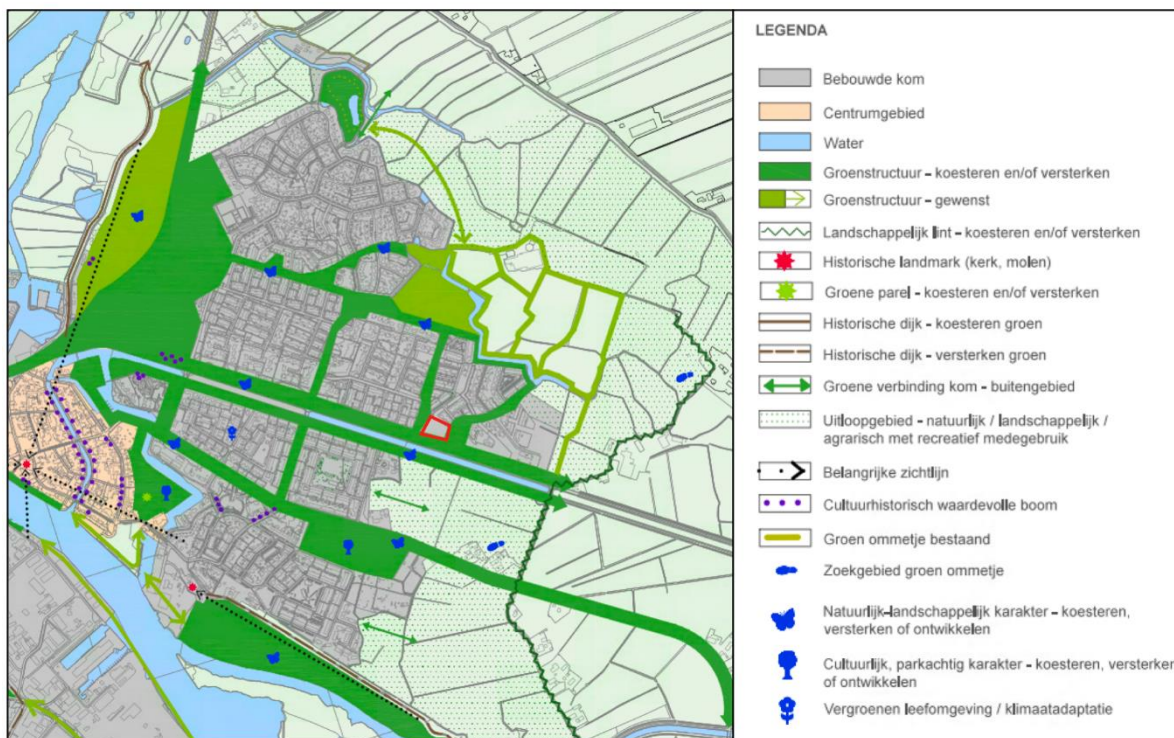
Hasselt vormt als voormalige Hanzestad, met zijn nog grotendeels intact zijnde historische binnenstad met omringende verdedigingswerken, de meest historische kern van de gemeente. De groenstructuur van Hasselt wordt gedragen door een aantal lange groene lijnen: groene uiterwaarden en oevers van de rivier het Zwarte Water, groenzones en bomenrijen langs de hoofdwegen (Werkerlaan/Zwartsluizerweg, Vaartweg, Dr. H.A.W. van der Vechtlaan), de groene dijken (Stenendijk, Zwolsedijk, Sluizerdijk) en de robuuste groene zones in de wijken Nadorst en Om de Weede.

Karakteristieke elementen binnen de groenstructuur worden gevormd door de verschillende onderdelen van de groene gordel rondom de binnenstad met het Van Stolkspark, de cultuurhistorisch waardevolle leilindes langs de 'grachtengordel' (Heerengracht en omgeving) en de landschappelijk-ecologische zone van het riviertje de Weede (in ontwikkeling). De in het groen ingebedde zichtlijnen vanuit de wijde omgeving naar de historische Stephanuskerk en molen de Zwaluw, evenals de markante uitzichten over de rivier en uiterwaarden zijn tot slot van bijzonder visueel-ruimtelijke betekenis en in hoge mate bepalend voor de identiteit van Hasselt.

Voor de kern Hasselt zijn een viertal ambities opgenomen:

- In oude glorie herstellen van het Stolkspark;
- Versterking groene karakter Zwolsedijk;
- Groene gordel om de historische binnenstad;
- Realiseren groene uitloopgebieden.

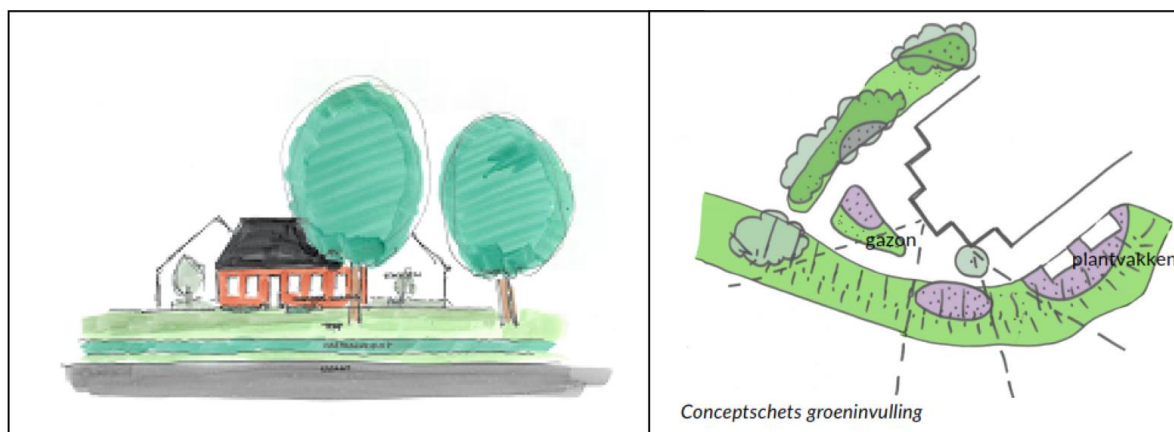
In afbeelding 4.8 is een uitsnede van de groenvisiekaart voor de kern Hasselt opgenomen. Het plangebied is met een rode omlijning aangeduid. Zoals blijkt uit deze visiekaart ligt het plangebied aansluitend aan de te koesteren en versterken groenstructuur. Daarnaast geldt nabij het plangebied de aanduiding 'natuurlijk-landschappelijk karakter koesteren versterken of ontwikkelen'.



Afbeelding 4.8: Uitsnede groenvisie Hasselt (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

4.3.7.4 Toetsing van het initiatief aan het Groenbeleidsplan 'Groen leeft en verbindt'

In dit geval is er geen specifieke ambitie gesteld aan de ontwikkeling van het plangebied. Wel wordt het plangebied groen ingericht, zodat er een passende overgang ontstaat tussen stad en landelijk gebied. Zo worden er grondwallen aangelegd, die worden ingezaaid met gras. Ook worden er plantvakken en een aantal bomen aangelegd en aangeplant. Hiermee wordt aangesloten bij de ambitie om groen raamwerk te ontwikkelen en beheren en de beleevingswaarde van het groen te vergroten. De groene inrichting bestaat uit een groene zoom aan alle zijden van het plangebied. In de schets in afbeelding 3.2 en in onderstaande afbeelding 4.9 is dit weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het groenbeleidsplan.



Afbeelding 4.9: Impressie van de gewenste groene invulling (Bron: MAAN)

4.3.9 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

4.3.9.1 Algemeen

De gemeente Zwartewaterland heeft een stedenbouwkundig randvoorwaardendocument opgesteld om een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan te waarborgen. Het volledige document is als bijlage 1 bij het plan opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste uitgangspunten samengevat ingegaan.

De Dedemsvaartlocatie is onderdeel van de wijk Hasselt Om de Weede en maakt deel uit van de gerealiseerde en deels nog in aanbouw zijnde plandelen van fase 1a. De Raad heeft 25 januari 2018 de vervolgstappen voor Hasselt Om de Weede vastgesteld. De Dedemsvaartlocatie wordt hierin als 'stedelijke entree' van Hasselt Om de Weede genoemd, samen met de inmiddels in ontwikkeling zijnde 'landelijke entree' bij het kruispunt Ter Wee/Vaartweg. Samen met de landelijke entree is de Dedemsvaartlocatie bepalend voor een herkenbare en kwalitatieve entree van Hasselt langs de Vaartweg. Ook geven ze vorm aan de overgang naar het landelijk gebied. Aangezien het gebied is gesitueerd aan een ontsluitingsweg, de Vaartweg, moet rekening gehouden worden met hogere geluidswaarden, die invloed hebben op de woningen en het stedenbouwkundig plan.

De Dedemsvaartlocatie is niet alleen de stedelijke entree langs de Vaartweg, maar markeert ook de entree van de wijk. In tegenstelling tot de woonbuurten richten de woningen zich hier naar de Grote Weede en geven daarmee beeld aan de entree van Hasselt en de wijk. Dit biedt naast ruimtelijke kwaliteit ook de kans om een passend woonklimaat te realiseren als antwoord op de aanwezige hogere geluidsbelasting.

De woningen begeleiden daarnaast de doorgaande fietsroute in de groene strook parallel aan de Vaartweg. Continueren van het bestaande netwerk van fiets- en voetpaden is een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming. In afbeelding 4.10 is een schets van de entree weergegeven.



Afbeelding 4.10: Schets van de entree van de locatie (Bron: MAAN)

4.3.9.2 Stedenbouwkundige inpassing en groen

De opgave voor een stedelijke entree valt samen met de zoektocht naar een passend beeld als afronding van dit plandeel van Hasselt Om de Weede. Vanuit de landschappelijke analyse is een duidelijk hoofdgebouw van de achterliggende verkaveling beoogd. Het gekozen concept is geïnspireerd op de bestaande herenboerderijen in de regio. Herenboerderijen kenmerken zich door een statige en formele uitstraling van de woning/het voorhuis en zijn vaak gelegen op terpen met imposante voortuinen. Juist deze kenmerken bieden de mogelijkheid invulling te geven aan het gewenste ruimtelijk beeld als stedelijke entree en tegelijkertijd op een ontspannen wijze het open landschap langs de Dedemsvaart te continueren.

De bebouwingstypologie is eigen aan het landschap en door de verkaveling te verdraaien in de verkavelingsrichting van het aangrenzende plandeel ontstaat ook een duidelijk herkenbare markering van de wijk Om de Weede. De opbouw van de herenboerderij is vertaald op deze locatie. Het voorname en imposante hoofdgebouw staat prominent aan de Vaartweg en steekt deels in de landschappelijke strook langs de Vaartweg. Het hoofdgebouw is het gezicht aan het erf en begeleidt de fietsroute. De achterliggende bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume, maar zijn wel onderdeel van de formele opzet en architectuur van het hoofdgebouw.

De terp met een zorgvuldig aangelegd voorerf versterkt de karakteristiek van de herenboerderij. Dit is aanleiding voor een samenhangende landschappelijke inrichting van een geluidswal met beperkte hoogte en de kwalitatieve openbare ruimte langs de Vaartweg. Door de beperkte hoogte van deze met gras begroeide wal blijft het hoofdgebouw als 'stedelijke entree' zichtbaar. De wal is landschappelijk onderdeel van het erf zoals de grastaluds van de terp bij een herenboerderij.

4.3.9.3 Randvoorwaarden

De voorbeeldverkaveling is uitgewerkt tot stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plangebied als leidraad en inspiratie voor de verdere ontwikkeling. De randvoorwaardenkaart geeft inzicht in:

- de gewenste ruimtelijke samenhang en aansluiting op de omgeving;
- de verkeersontsluiting en de parkeeroplossing;
- inpassing van de hoofdfietsroute langs de Vaartweg;
- de bebouwingsmogelijkheden, waarbij uitspraak wordt gedaan over bouwhoogte, woningtypologie, oriëntatie, accenten, overgangen privé-openbaar en bouwmassa;
- richtinggevend beeldkwaliteit (kapvorm);
- inpassing en aansluiting op de omliggende openbare ruimte.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn onderdeel van de uitvraag aan de ontwikkelaars. De randvoorwaarden ondersteunen de gewenste uitstaling van een historische herenboerderij. Belangrijke randvoorwaarden zijn:

- Het voorerf is zorgvuldig ontworpen in aansluiting op het omliggende landschap.
- Eén hoofdvolume springt in het oog door hoogte en detaillering.
- De andere volumes zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume door een eenvoudigere maar bijpassende vormgeving;

4.3.10 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

In het plangebied worden geluidsgevoelige (de woningen) functies gerealiseerd. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het wegverkeer van de Vaartweg en de Grote Weede. In dit geval is door Alcedo een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige rapport is in bijlage 2 opgenomen. De resultaten worden hierna weergegeven.

Vaartweg (N377)

Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidsbelastingen inclusief correctie conform artikel 110g Wgh voor de woningen gelegen in blok 5 maximaal 47 dB bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

De optredende geluidsbelastingen voor de woningen in blok 1 en 3 bedragen maximaal 57 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voor de nieuwe woonbestemmingen niet overschreden.

De Grote Weede

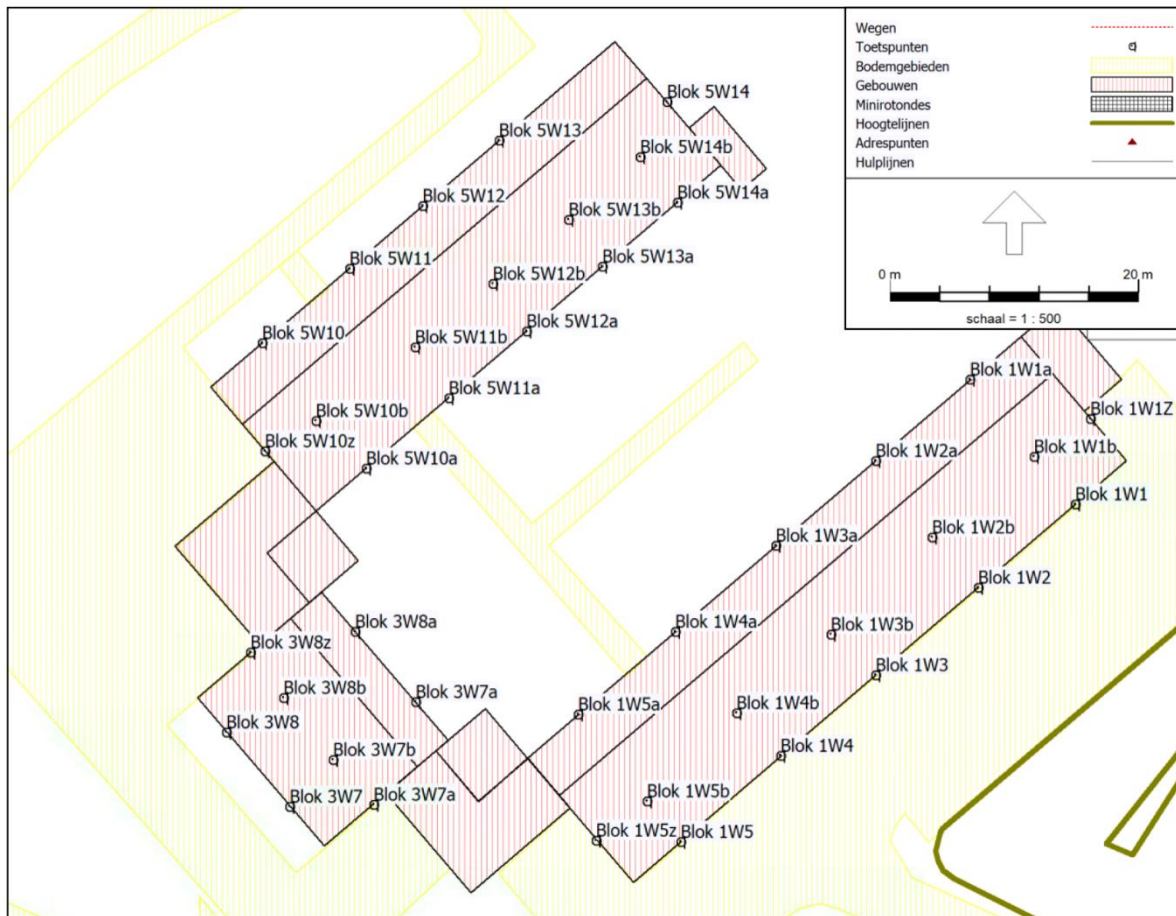
De optredende geluidsbelasting inclusief correctie conform artikel 110g Wgh bedraagt maximaal 49 dB, en treedt op bij woning Blok1 W1. Bij de overige woningen wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

Geadviseerd wordt om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarde vanwege de Vaartweg N377 vast te stellen, en wel voor de nieuwe woonbestemming op:

- blok 1, W1: 53 dB,
- blok 1, W2: 54 dB,
- blok 1, W3: 55 dB,
- blok 1, W4: 56 dB,
- blok 1, W5: 57 dB,

- blok 3, W7: 57 dB,
- blok 3, W8: 55 dB.

In afbeelding 5.1 zijn de blokken met de daarbij behorende waarden weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede resultaten akoestisch onderzoek (Bron: Alcedo)

Gecumuleerde geluidbelasting

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste (exclusief aftrek 110g Wgh) voor de nieuwe woonbestemmingen maximaal 61 dB. De gecumuleerde geluidbelasting is lager dan de maximale hogere waarde van 63 dB voor een gezonde weg en daarmee niet onaanvaardbaar hoog.

Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is dat de geluidswering van de gevel van de woning onderzocht dient te worden. Ten behoeve van de bepaling van de geluidswering van de gevel dient te worden gerekend met de cumulatieve geluidbelasting.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

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

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezonde bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom 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 verlenen 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.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek

In voorliggend geval is door Mateboer Milieutechniek B.V. in het kader van de ontwikkeling van het woongebied Om de Weede fase 1B Zuid een verkennend en nader bodemonderzoek inclusief asbest in puin (plaatselijk) uitgevoerd. Onderhavig plangebied is in dit onderzoek meegenomen. Het plangebied is in dit onderzoek aangeduid als deelgebied A. Hierna wordt nader op deze belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

- In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond;
- In de ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Dit betreft een licht verhoogd gehalte aan barium. Het licht verhoogde gehalte aan barium betreft vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde.
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Dit betreft vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde.

De kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van deellocatie A is met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende vastgesteld. Op grond van onderliggend onderzoek zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 m² 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 NO₂ en PM₁₀ 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**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. 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:

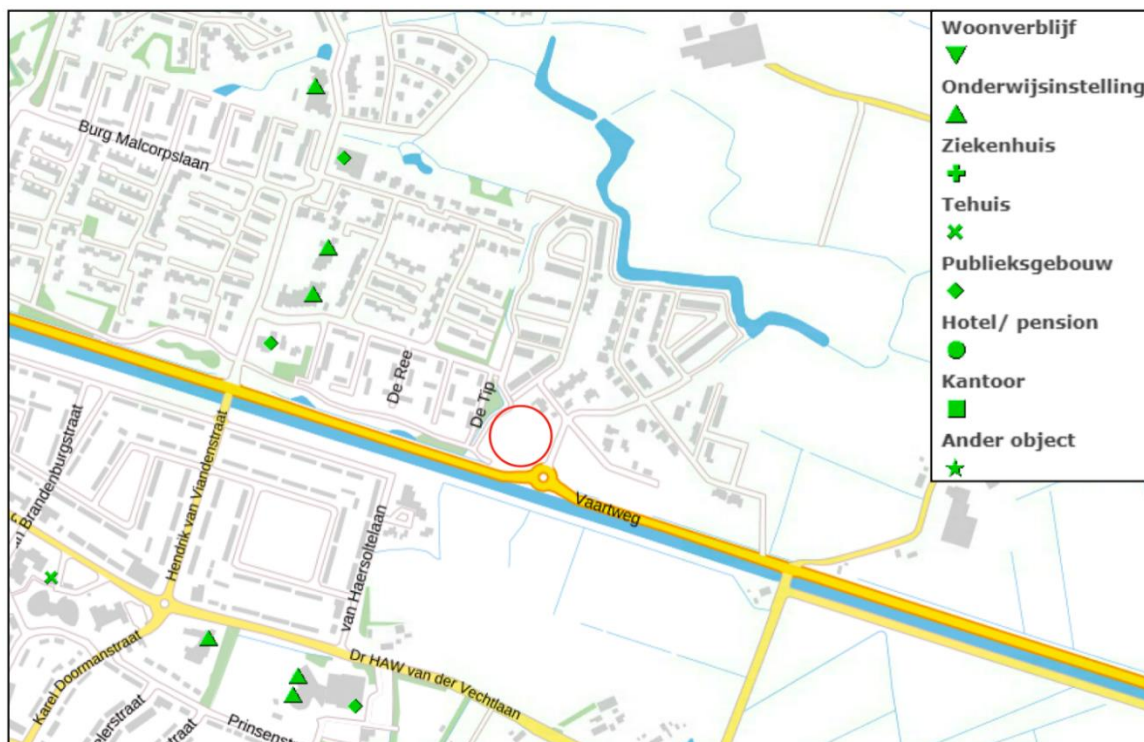
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

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. Het vervoer van gevaarlijke stoffen zal in dit geval vooral 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).

De drempelwaarden voor overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde voor het betreffende wegtype bedraagt in dit geval 9.170 transportbewegingen per jaar¹. 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. Zo wordt het geplande woongebied achter een (te realiseren) grondwal, welke een beschermende buffer vormt, gebouwd.

Ook is in het kader van akoestiek ten tijde van de bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling van het woongebied 'Om de Weede fase 1B Zuid' de toegestane snelheid ter plaatse van het plangebied verlaagd. Hierdoor is tevens de kans op een BLEVE verkleind. Daarnaast wordt er voorzien in een veilige en overzichtelijke ontsluiting van het nieuwe woongebied, waardoor de kans op ongelukken gering is.

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.

¹ RIVM, Handleiding Risicoberekeningen Bevt - Bijlage, versie 1.2, 11 januari 2017

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.

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 ligt 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 woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de nabije omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen aanwezig. De dichtstbijzijnde milieubelastende functies betreffen een agrarisch bedrijf (Doctor H.A.W. van der Vechtlaan 112) en een maatschappelijke bestemming (van Haersoltelaan 7).

De maatschappelijke bestemming betreft een functie in maximaal milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. De functie ligt op circa 70 meter afstand en vormt daarmee geen belemmering. Ook wordt de functie niet in haar bedrijfsvoering beperkt.

Het agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij. 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. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

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. Het bedrijf ligt op een afstand van ruim 300 meter van het plangebied. Aan deze afstand wordt dan ook 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 (Doctor H.A.W. van der Vechtlaan 112), is gelegen op ten minste 300 meter van het plangebied. 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.

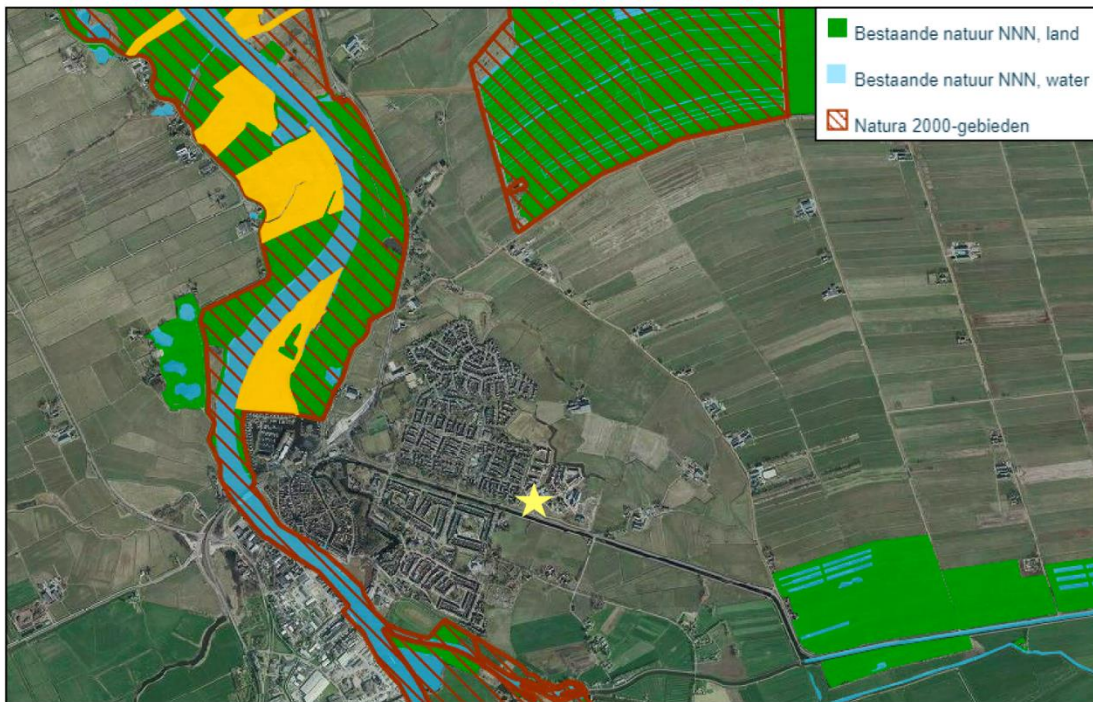
Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht en is gelegen op een afstand van circa 700 meter. Daarnaast ligt het Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootlanden op circa 1,3 kilometer (afbeelding 5.3). In dit geval is door BJZ.nu een stikstofberekening met behulp van de Aerius-calculator uitgevoerd om zo de stikstofdepositie ten opzichte van de Natura 2000-gebieden in beeld te brengen. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

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 5.3). 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 5.3: 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 is een ecologisch onderzoek voor de locatie uitgevoerd, waarin ook onderhavig plangebied is meegenomen. In dit onderzoek is getoetst aan de soortenbescherming. De belangrijkste conclusies zijn hierna opgenomen. Het complete rapport is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting:

Soortenbescherming

- Gedurende de broedtijd kunnen enkele algemene vogels broedend aanwezig zijn in en in de directe omgeving van het plangebied.
- In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen of onmisbaar leefgebied van amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en groeiplaatsen van flora aangetroffen of te verwachten, met uitzondering van enkele beschermde soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt in de provincie Overijssel.

Advies

- Het advies is om de werkzaamheden waar mogelijk buiten het broedseizoen te starten. Voor de meeste soorten kan de periode tussen 1 maart en 15 juli worden aangehouden als broedseizoen. Indien werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart, wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole door een ter zake deskundige uit te laten voeren;

- Er zijn bovenwettelijke maatregelen denkbaar die met een geringe inspanning voor een wezenlijke meerwaarde kunnen zorgen voor beschermde soorten. Te denken valt aan het creëren van ruimtes in de nieuwbouw waar vleermuizen en vogels gebruikt van kunnen maken.

5.7.4 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Een nader ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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 ¹⁴C 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 tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Wel wordt met deze ontwikkeling qua stedenbouwkundig plan gerefereerd aan de voor deze omgeving kenmerkende herenboerderij. Het plan is daarmee in overeenstemming voor wat betreft het aspect 'cultuurhistorie'.

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 plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

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 700 meter. Daarnaast ligt het Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootlanden op circa

1,3 kilometer (afbeelding 5.3). Uit de Aeriusberekening (paragraaf 5.7 en bijlage 6) is gebleken dat er geen sprake is van significante effecten op deze Natura 2000-gebieden.

5.9.2.2 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 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. 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.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

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 (WDOD)

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. 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 adviseert om deze uitgangspunten te verwerken in het plan. In dit geval is een waterhuishoudkundige plan voor het gehele plan voor Om de Weede is opgesteld, waarin deze locatie meegenomen is. Hierna wordt, voorzover voor onderhavig plan relevant, op dit plan ingegaan. Het gehele waterhuishoudkundige plan is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Opgemerkt wordt nog dat de gemeente dit waterhuishoudkundige plan in samenwerking met het Waterschap zal gaan herijken.

Waterveiligheid – keringen

Ten zuiden van het plangebied liggen de Dedemsvaart en een overige kering. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones. De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de beschermingszones geldt de Keur.

In 2006 is bij het bouwrijp maken van de eerste fase van Hasselt om de Weede ook de Dedemsvaart locatie bouwrijp gemaakt. Destijds was de locatie nog benoemd als supermarkt locatie.

Bij het bouwrijp maken is er destijds voor gekozen om de aanwezige storende lagen (veen e.d.) te verwijderen en te kiezen voor een zand op zand constructie en het terrein op te hogen tot ca 1.00 + NAP. Deze werkzaamheden zijn al uitgevoerd. Het terrein is bouwrijp. Door deze constructie is de kans op een doorbraak aanzienlijk verminderd. Ook is de stabiliteit van de zand op zand constructie van dien aard dat invloeden van het verzakken van de ondergrond door droogte of natte perioden niet of nauwelijks meer aan de orde is.

Ten behoeve van de het voorkomen van geluidshinder is het noodzakelijk om een geluidswal aan te leggen. Gezien de geringe hoogte van de wal van ca. 1,50 op een zand op zand constructie zal deze geen invloed hebben op stabiliteit en veiligheid van de kering.

Bij het uitwerken van het groenplan zal rekening houden worden met de eisen die gesteld worden voor het planten/aanbrengen van groen in de beschermingszone van de kering. De werkzaamheden zullen in afstemming met het waterschap plaats vinden en de benodigde vergunningen hiervoor aangevraagd.

Waterveiligheid - overstromingsrisico

Het plan ligt in een dijkringgebied. 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 wordt op een adequate wijze ontsloten zodat evacuatie en bereikbaarheid eenvoudig te regelen is;
- Het vloerpeil wordt voldoende hoog aangebracht;
- Er bestaan in pandige evacuatiemogelijkheden naar de 1e etage voor alle woningen.

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. Voor alle woningen geldt dat er aandacht is vereist voor de afwatering van het dak via gevel, via tuin naar maaiveld en naar de wadi. De afwatering in de privé-tuin vindt bovengronds plaats via een open molgoot (beton of klinkers).

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. 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. Regenwater wordt zichtbaar bovengronds afgevoerd naar de reeds aanwezige wadi's conform het waterhuishoudkundige plan.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte 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.

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 bestaande afwijkingen, aangrenzende terreinen en ondergronds bouwen.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 10)**
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden en toegestaan 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 m² 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. In deze bestemming is tot slot specifiek de grondwal opgenomen. De ligging is middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Tuin (artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de voortuinen van de woningen. 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 m² 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 watergang ten zuiden van het woongebied. Deze bestemming is hoofdzakelijk bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn bruggen en duikers toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 15 m² 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.

Wonen (Artikel 7)

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

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. Binnen de bouwvlakken is door middel van aanduidingen op de verbeelding het aantal woningen vastgesteld. Qua woningtypologie maakt de bestemming onderscheid in aaneengebouwde woningen en twee-onder-één kappers. Deze aanduidingen zijn binnen de bouwvlakken opgenomen. De goot- en bouwhoogte van de woningen zijn middels maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding opgenomen. Tevens is bepaald dat de dakhelling minimaal 25 graden bedraagt.

Voor wat betreft de bijgebouwen geldt dat deze op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd. Ten aanzien van de woningen waarvan de gevel niet aan de naar

de openbare weg gekeerde grens is gelegen, is specifiek een gevellijn aangeduid. Daarnaast dienen bijgebouwen ten minste 1 meter uit of op de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen (buiten het bouwvlak) bedraagt 20 m² danwel 60 m², 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, danwel de ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding aangegeven hoogte. De bouwhoogte dient minimaal 1,5 meter lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximum goothoogte en bouwhoogte 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. Dit geldt niet voor erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de niet aaneengebouwde zijde van aaneengebouwde woningen, daar mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen. Achter de voorgevel bedraagt dit 2 meter. Tot slot bedraagt de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 3 meter.

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 plangebied en is initiatiefnemer van dit bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk 'Dedemsvaartlocatie' 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 voorgenen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel voorgelegd. De provincie kan instemmen met het plan.

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. 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 opgemerkt graag in de waterparagraaf een beschrijving te willen zien hoe dit plan rekening houdt met de beschermingszone van de overige kering. De waterparagraaf is hierop aangevuld. De aanvulling is afgestemd met het Waterschap en het Waterschap adviseert positief over het bestemmingsplan.

9.1.4 Veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft op d.d. 8 juli 2020 een positief advies op het bestemmingsplan uitgebracht. De voorgestelde adviespunten worden overgenomen.

9.2 Reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 oktober tot en met 18 november 2020 voor zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het wettelijk vooroverleg is daarmee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Quickscan ecologie

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Waterhuishoudkundig plan