

Hasselt Overwaters

Bestemmingsplan

Gemeente	Zwartewaterland
Identificatienummer	NL.IMRO.1896.BP0080-VO01
Versie	Voorontwerp
Datum	24 december 2021
Opsteller	R. Nijdam
Projectnummer	101

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en deelgebieden	2
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	7
2	Het plan	8
2.1	Historie en omgeving	8
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Voorgeschiedenis	12
2.4	Ambities	15
2.5	Hoofdstructuren	18
2.6	Beschrijving deelgebieden met ruimtelijke ontwikkelingen	22
3	Beleidskader	31
3.1	Inleiding	31
3.2	Rijksbeleid	31
3.3	Provinciaal beleid	32
3.4	Gemeentelijk beleid	41
4	Omgevingsaspecten	45
4.1	Inleiding	45
4.2	Archeologie	45
4.3	Bodemkwaliteit	46
4.4	Water	47
4.5	Natuur	52
4.6	Verkeer en parkeren	55
4.7	Bedrijven en Milieuzonering	56
4.8	Geluid	59
4.9	Geurhinder	60
4.10	Luchtkwaliteit	60
4.11	Externe veiligheid	61
4.12	Besluit milieueffectrapportage	62
5	Toelichting op de regels	64
5.1	Algemeen	64
5.2	Nadere toelichting op de regels	64
6	Economische uitvoerbaarheid	69
6.1	Planschade	69
6.2	Conclusie	69
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
7.1	Participatie	70
7.2	Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro	70
7.3	Zienswijzen	70

Bijlagen bij de toelichting (separaat)

1	Ontwikkelingsvisie Hasselt Overwaters
2	Beeldkwaliteitsplan Hasselt Overwaters
3	Ladderonderbouwing
4	Archeologisch onderzoek
5	Bodemonderzoek
6	Uitgangspuntennotitie waterschap
7	Natuurtoets

- 8 Stikstofdepositie onderzoek
- 9 Aanvullend natuuronderzoek
- 10 Geluidrapport

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gebied Hasselt Overwaters, ter grootte van circa 76 ha, is jaren geleden door de gemeente Zwartewaterland aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Bij die plannen werkte de gemeente nauw samen met AM Wonen. Door de veranderingen in de markt is dit plan verlaten. De gemeente Zwartewaterland en AM hebben afspraken gemaakt over deze grondpositie en de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst. De binnen het gebied gelegen grond zal voor het grootste deel weer worden verkocht ten behoeve van agrarische gebruik¹.

Gelijktijdig is de inzet om te komen tot een kleinschalige ontwikkeling, met behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en betekenis van deze bijzondere locatie. Het plan bestaat uit een gefaseerde ontwikkeling, waarbij stap voor stap een aantal landschappelijke woningbouw kavels worden uitgegeven, in directe samenhang met de versterking van het landschap en de natuur. De ontwikkeling vindt plaats bij Cellemuiden 41/42 en de directe omgeving en bestaat uit de realisatie van zeventien woningen, waarvan twee vervangende nieuwbouwwoningen.

Voor de ontwikkeling van het gebied Overwaters is door de gemeenteraad de 'Ontwikkelingsvisie Hasselt Overwaters' vastgesteld (oktober 2019). De Ontwikkelingsvisie gaat in op de bestaande kwaliteiten van het gebied en beschrijft de basis voor de toekomstige vormgeving en inrichting van het landschap en de nieuwe woningbouw kavels. Met het voorliggende nieuwe bestemmingsplan Hasselt Overwaters wordt de ontwikkeling uit de Ontwikkelingsvisie mogelijk gemaakt.

De Ontwikkelingsvisie schetst de kaders voor Hasselt Overwaters. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld als uitwerking hiervan, waarin in meer detail de randvoorwaarden aan het landschap en aan de nieuw bebouwing zijn beschreven. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om de nieuwe woningen mogelijk te maken bij Cellemuiden 41 en 42 en aan de dijk in combinatie met de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische maatregelen die zijn beschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben een nauwe verwantschap. De ruimtelijke randvoorwaarden die in het beeldkwaliteitsplan zijn beschreven, zoals de eisen aan het bouwvolume en de posities, zijn juridisch vertaald naar de regels en de verbeelding. De eisen aan de landschappelijke inrichting van de gronden zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan. Zowel de Ontwikkelingsvisie als het Beeldkwaliteitsplan zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

¹ Deze agrarische gronden zijn meegenomen in het bestemmingsplan om te zorgen dat hier weer een actueel planologisch kader geldt. Er zijn echter geen nieuwe ontwikkelingen op mogelijk gemaakt.

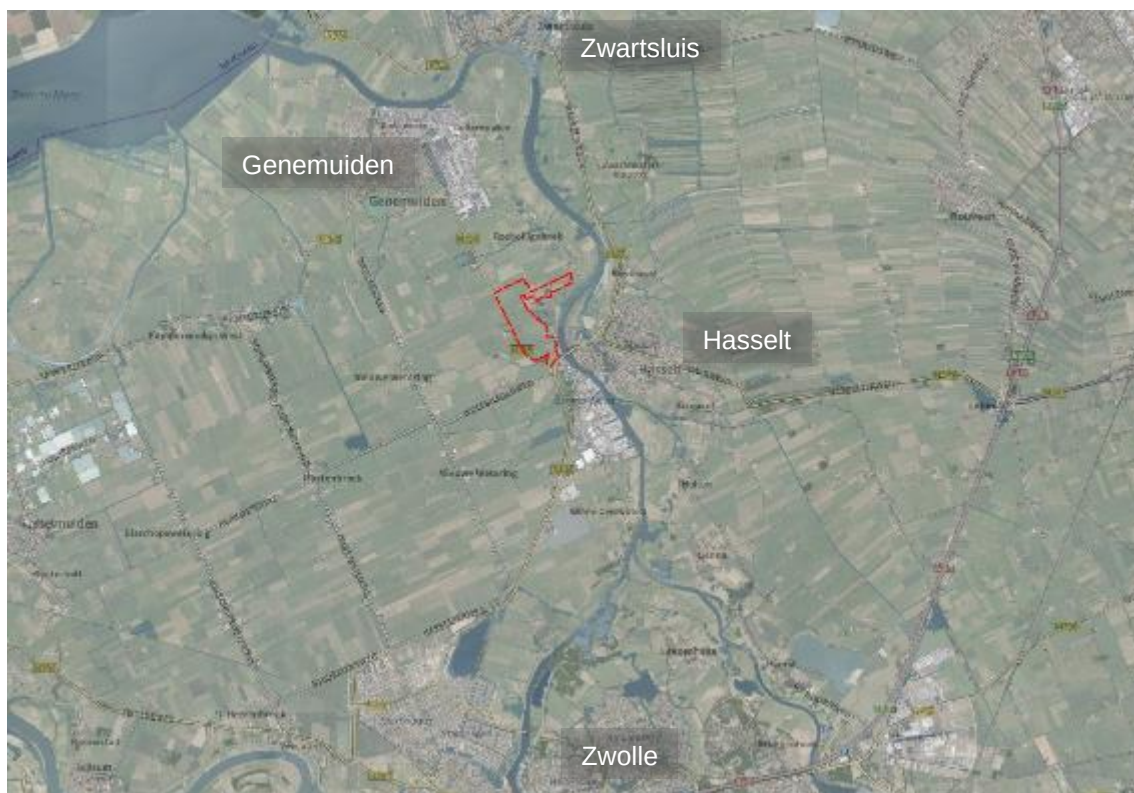
1.2 Ligging en deelgebieden

Het plangebied ligt ten noorden van Hasselt, tussen de dijk langs het Zwarte Water en de provinciale weg N759 Nieuweweg (zie afbeelding 1). Het merendeel van het plangebied bestaat uit agrarische gronden, waar geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Aan de noordzijde bevindt zich aan de Cellemuiden 41 een leegstaande terpboerderij met erfbebouwing en aan het bijbehorende laantje staat een woning (Cellemuiden 42). Aan de zuidzijde van het plangebied is het voormalige agrarische bedrijf aan de Cellemuiden 47 gelegen (nu een woning). Cellemuiden 47 maakt ook deel uit van het plangebied, maar hier is geen nieuwe ontwikkeling voorzien. De meest noordelijke van de vier kolken is ook in het plangebied gelegen.

Binnen het plangebied zijn drie deelontwikkelingen te onderscheiden (zie afbeelding 2):

- De Terp en het Laantje (5 woningen)
- De Laagte (10 woningen)
- De Dijkwoningen (2 woningen)

In hoofdstuk 2 is het plangebied en de ontwikkeling nader beschreven.



afbeelding 1: ligging plangebied (rode stippellijn)



afbeelding 2: overzicht van het plangebied met de deelontwikkelingen aangeduid

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied bestaat meerdere geldende bestemmingsplannen. In deze paragraaf is ingegaan op de geldende bestemmingsplannen en op welke onderdelen de voorgenomen ontwikkelingen niet mogelijk zijn.

1.3.1 Agrarische gronden – Bestemmingsplan Buitengebied (1999)

Voor het overgrote deel geldt het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied', (voormalige gemeente Hasselt) welke is vastgesteld op 25 mei 1999. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied'. Er is geen digitale verbeelding van dit bestemmingsplan beschikbaar, waardoor dit gebied op www.ruimtelijkeplannen.nl als een lege vlek getoond wordt. In afbeelding 3 is dit te zien doordat alleen de luchtfoto te zien is en er geen lichtgroene kleur overeen ligt, zoals bij de andere agrarische gronden hier omheen.

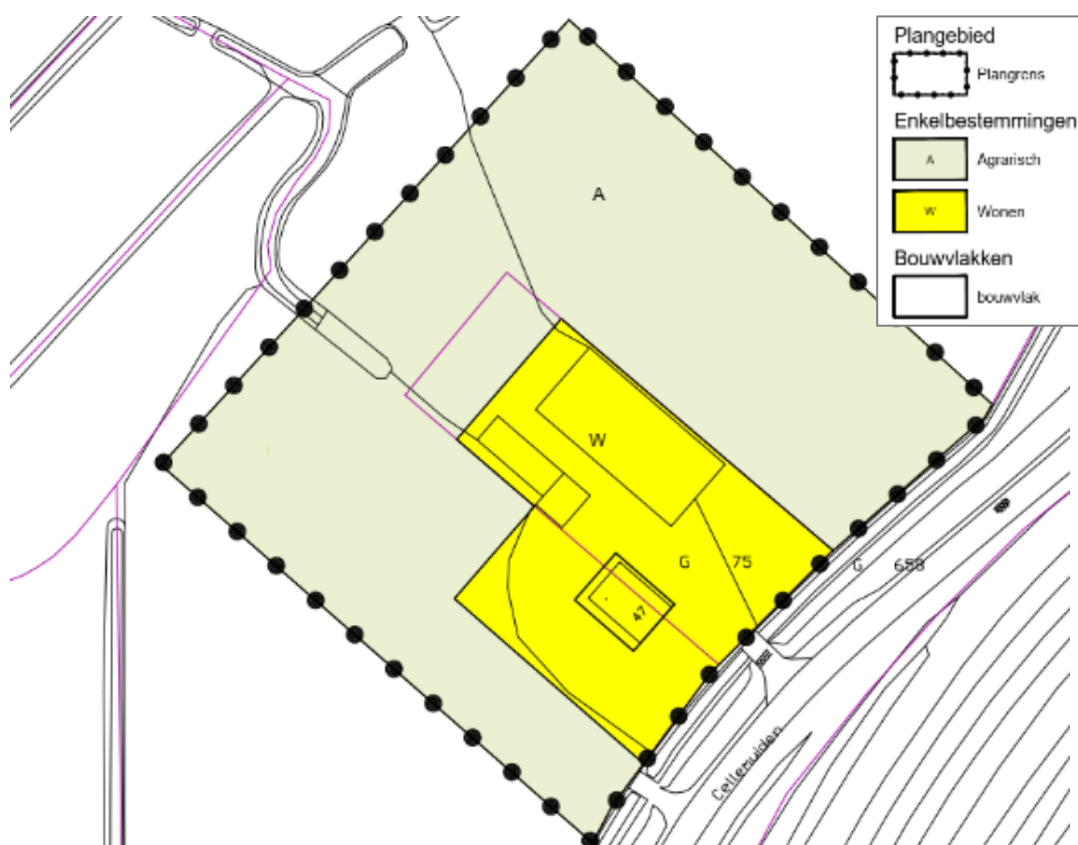
Voor dit gebied wordt opnieuw een agrarische bestemming opgenomen. De regeling hiervoor is gebaseerd op de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' uit het bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland (2013). Er is één wijziging, namelijk voor de weilanden tussen Cellemuiden 39 en 41/42. Hier is in het kader van de planvorming een meer natuurlijk beheer voorgesteld. Daarom wordt hier de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' opgenomen. Meer hierover staat in de paragrafen 2.5 en 2.6.



afbeelding 3: uitsnede ruimtelijkeplannen, het plangebied is met een rode lijn aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Cellemuiden 47 – Wijzigingsplan Cellemuiden 47

Voor Cellemuiden 47 is in 2019 een wijzigingsplan vastgesteld om de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen (zie afbeelding 4). De locatie maakt deel uit van het nieuwe bestemmingsplan Hasselt Overwaters, omdat deze onderdeel uit maakt van de gesloten samenwerkingsovereenkomst en omdat de agrarische opstallen hier zijn gesloopt in het kader van de ontwikkeling Overwaters. Omdat de planvorming voor de nieuwe woningen bij Cellemuiden 41/42 meer tijd in beslag nam, is de agrarische bestemming hier ondertussen alvast gewijzigd. In het nieuwe bestemmingsplan Hasselt Overwaters wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen, waarbinnen één woning is toegestaan, overeenkomstig de huidige situatie.



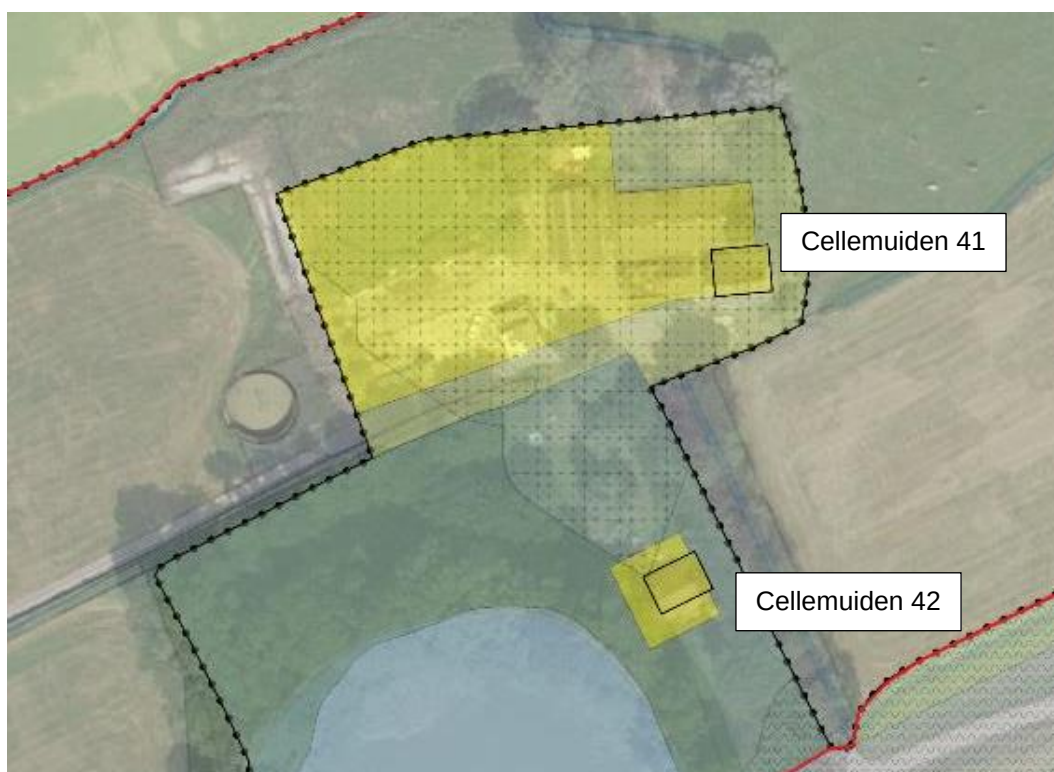
afbeelding 4: verbeelding wijzigingsplan Cellemuiden 47 te Hasselt

1.3.3 Terperf en laantje – Bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland (2013)

Het gebied bij de terp Cellemuiden 41 en de woning Cellemuiden 42 aan het laantje vallen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland uit 2013 (zie afbeelding 5). Het vrijkomende boerenerf Cellemuiden 41 en de woning aan de Cellemuiden 42 hebben beide de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak ter hoogte van de bestaande woning. De gronden aan de rand van de terp hebben de bestemming 'Tuin'. De kolk heeft de bestemming 'Water' en het gebied hier omheen een natuurbestemming. De hele terp heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ook ligt een deel binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'.

De voorgenomen ontwikkeling van vier nieuwe woonkavels op het Terperf past niet in het huidige bestemmingsplan. Er is wel sprake van een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak opgenomen op de plekken waar de nieuwbouw is voorzien. Ook is de nieuwbouw groter dan wat is toegestaan. Hiervoor wordt in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen 1 – Terperf' opgenomen.

Voor de woning Cellemuiden 42 is het plan om de bestaande woning te slopen en hier een nieuwe woning te realiseren. Het bestaande bestemmingsvlak is exact overgenomen en bestemd als 'Wonen 3 – Natuurwonen'. Het bouwvlak is iets gewijzigd om ruimte te geven aan een andere oriëntatie en positie van het gebouw. In paragraaf 2.6.1 is nader ingegaan op de deelontwikkeling van het Terperf en het Laantje.



afbeelding 5: uitsnede vigerend bestemmingsplan voor Terperf Cellemuiden 41 / 42 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.4 De Laagte

Het gebied van de Laagte valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied (1999) en heeft de bestemming 'Agrarisch gebied'. Hier zijn tien nieuwe woonkavels gepland, wat niet is toegestaan binnen de agrarische bestemming. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming 'Woongebied' opgenomen, waarbinnen de nieuwe woonkavels mogelijk worden gemaakt. Ook komen er natuurlijke bufferzones rond het woongebied waar de bestemming 'Natuur' voor wordt opgenomen. Zie verder de toelichting in paragraaf 2.6.2.



afbeelding 6: uitsnede vigerend bestemmingsplan voor De Laagte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.5 Dijkwoningen

Aan de noordoostzijde van het plangebied net ten noorden van Cellemuiden 39 zijn twee dijkwoningen gepland. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch gebied' binnen het bestemmingsplan Buitengebied (1999) en het gedeelte dat aan de dijk grenst heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Ook ligt hier de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' en de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' op de dijk. De twee nieuwe woningen zijn hier niet toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hier de bestemming 'Wonen – 2 Dijkwoningen' opgenomen. Zie verder de toelichting in paragraaf 2.6.3.



afbeelding 7: uitsnede vigerend bestemmingsplan voor De Laagte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven, waarbij eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie en vervolgens op de toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe de planuitgangspunten zijn vertaald naar de bestemmingsregels. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 Het plan

2.1 Historie en omgeving

Hasselt Overwaters ligt aan de rand van Polder Mastenbroek, één van de oudste polders van Nederland. Rond 1350 is de “Marke Mastenbroek” verkaveld en de omringende kerspelen, waaronder Hasselt, mochten er hun vee weiden. De ringdijk is pas omstreeks 1390 gereed gekomen. Opvallend is de voor die tijd strakke en geometrische opzet van het patroon van wegen en wateringen. Een aantal, waarschijnlijk oorspronkelijke veenstroompjes, is bij de verkaveling behouden gebleven en hebben in de loop van de tijd een belangrijke functie vervuld als afwateringskreeken. In verband met het overstromingsgevaar werden de boerderijen op huisterpen of langs en op de hoger gelegen ringdijk gebouwd.

De historische kaart geeft een goed beeld van de ontwikkeling van het landschap. Op basis van de kaartbeelden valt op dat de authentieke structuur van het landschap goed bewaard is gebleven. De ingrepen die het meest ingrijpen in de geometrische structuur zijn: het grootschalig tuinbouwcomplex, De Koekoek, aan de westkant van de polder en meer in de buurt van het plangebied, de aanleg van de N331, het bedrijventerrein bij Hasselt en de realisatie van Stadshagen met bijbehorende infrastructuur.

De polder had sinds de aanleg in de 14e eeuw regelmatig last van wateroverlast en overstromingen. Vooral in de winterperiode, als het water op de omringende rivieren hoog stond, kon men het water uit de polder slecht kwijtraken. Vrijwel alle erven zijn daarom op terpen gebouwd. Zo ook de erven in Overwaters, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. De erven aan de randen van de polder kenmerken zich tevens door de aanwezigheid van gevarieerde opgaande beplanting, wat in contrast staat tot het open, grootschalige middengebied.



afbeelding 8: historische kaart van de Polder Mastenbroek (bron: Van Paridon x De Groot)

2.2 Huidige situatie

De locatie ligt net even los van de doorgaande weg over de rivierdijk. Precies op dit punt ligt er een serie oude rivierkolken (oude dijkdoorbraken) te midden van een waterrijk natuurgebied. Dit natuurgebied, genaamd 'De Kolken', wordt omsloten door een restant van de oude rivierdijk. De terpen zijn via deze oude dijk (nu 'De Driehoek' genaamd) ontsloten. Door de ligging aan 'De Kolken' en door dat het los ligt van de doorgaande weg heeft de locatie een natuurlijk karakter: het ligt als een groene oase in het grote, open polderlandschap.

Het plangebied is ontsloten via de weg Cellemuiden welke deels naast en deels op de dijk van het Zwarte Water ligt. In het zuiden sluit de weg aan op de N331 Hasselterweg. Via de N331 is Hasselt te bereiken en verder naar het zuiden Zwolle en de rijksweg A28. Zwolle is bereikbaar in ca. 20 autominuten. De weg Cellemuiden eindigt naar het noorden toe bij Genemuiden.



afbeelding 10: overzicht kenmerken en kwaliteiten van de omgeving van het plangebied (bron: Van Parijsdon x De Groot)



afbeelding 11: kenmerken terperf Cellemuiden 41 (de grote stal is inmiddels gesloopt) (bron: Van Paridon x De Groot)



afbeelding 12: huidige situatie rond de kolk en Cellemuiden 41/42



afbeelding 13: huidige situatie zuidzijde bij Cellemuiden 47

2.3 Voorgeschiedenis

Het gebied Hasselt Overwaters kent een lange voorgeschiedenis. De nu voorliggende ontwikkeling is daar een uitvloeisel van en is zodoende niet los te zien van deze geschiedenis. Jaren geleden is door de gemeente Zwartewaterland het gebied Hasselt Overwaters van circa 76 ha aangekocht in het kader van haar toen geldende ruimtelijke ontwikkelingsstrategie. Aanleiding daarvoor was een versnellingsconvenant tussen de gemeente Zwartewaterland en de provincie Overijssel dat voorzag in de ontwikkeling van een forse woningbouwopgave in Hasselt (1.200 woningen).

2.3.1 Grootschalige woningbouwlocatie

Aanvankelijk waren er uitbreidingsplannen voor grootschalige woningbouw in Overwaters, het zogenaamde zesde landschap uit de Structuurvisie 2005. Daarnaast zou er slechts een kleine uitbreiding in Hasselt-Oost plaatsvinden ter afronding van bestaande wijken. Op basis van deze visie zijn de gronden in Overwaters verworven. Later is de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor Hasselt gewijzigd, in die zin dat de grootschalige woningbouw zich zou concentreren in Hasselt-Oost. Ook daar zijn toen gronden verworven. Door deze koerswijziging had de gemeente Zwartewaterland inmiddels forse grondposities in Hasselt-West (Overwaters) en in Hasselt-Oost (Om de Weede).

De gemeente Zwartewaterland is daarom een samenwerking met een marktpartij aangegaan. Daarbij zijn afspraken gemaakt over zowel het plangebied Hasselt Overwaters als het plangebied Hasselt Om de Weede. De samenwerkingsovereenkomst voorzag in de primaire ontwikkeling van het plangebied Om de Weede. Dat plangebied zou de opgave van 1.200 woningen moeten accommoderen zoals in het versnellingsconvenant tussen gemeente en provincie was overeengekomen. Secundair zou de ontwikkeling van Overwaters in gezamenlijkheid worden opgepakt.

2.3.2 Marktomstandigheden

Door gewijzigde marktomstandigheden is een impasse ontstaan in de uitwerking. Voor de provincie Overijssel waren de gewijzigde marktomstandigheden aanleiding om te sturen op deprogrammering in plaats van versnelling. Het tussen de gemeente Zwartewaterland en provincie Overijssel overeengekomen “versnellingsconvenant” was daarmee van de baan.

De gemeente Zwartewaterland heeft er vervolgens voor gekozen zich te voegen in de gewijzigde marktomstandigheden. In 2016 is de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en AM beëindigd en in dat kader zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een kleinschaliger woningbouwplan. Om de randvoorwaarden voor deze ontwikkeling te formuleren is de Ontwikkelingsvisie Hasselt Overwaters opgesteld (zie bijlage 1).

2.3.3 Ontwikkelingsvisie Hasselt Overwaters

In opdracht van gemeente en marktpartij is door Van Paridon x De Groot de ontwikkelingsvisie opgesteld. In de Ontwikkelingsvisie zijn de mogelijkheden verkend voor een bijzondere woningbouwlocatie, beperkt in omvang maar van hoge kwaliteit door een zorgvuldige inpassing in het landschap en door toepassing van nieuwe inzichten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Deze locatie betreft in ieder geval het erf van een leegstaande en vervallen terpboerderij. Agrarische opstallen zullen worden gesloopt. Daarnaast zijn ook de aan het erf grenzende gronden aan de oost en westzijde bij de ontwikkelingsvisie betrokken. Een klein gedeelte van de 76 hectare zal hiervoor worden ingezet. De rest van de gronden zal worden verkocht ten behoeve van het voortzetten van het agrarische gebruik.

Centraal in de visie staat het behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van deze bijzondere locatie. Daarom wordt gedacht aan een gefaseerde ontwikkeling, waarbij stap voor stap een aantal landschappelijke woningbouwkavels worden uitgegeven, in directe samenhang met de versterking van het landschap. Ook is waterveilig bouwen als een belangrijk uitgangspunt meegenomen, omdat het een laag gelegen gebied is met een (relatief) hogere overstromingskans.

In 2017 is een eerste schetsontwerp gepresenteerd. Dit schetsontwerp en de ambities waarop het schetsontwerp is gestoeld zijn vervolgens besproken geweest met onder ander het waterschap, Staatsbosbeheer en omwonenden en andere belanghebbenden. De belangrijkste aandachtspunten van de bewoners en betrokken partijen waren het behoud van de natuurwaarden in het gebied en de rust- en privacy van de direct omwonenden.

Op basis van de input zijn verschillende varianten onderzocht en er zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd om de effecten van die varianten in beeld te brengen (zoals ecologisch en archeologisch onderzoek). Op hoofdlijnen is verkend hoe het schetsontwerp geoptimaliseerd kan worden door de verplaatsing van de woningbouwkavels van de westzijde van de Terp Cellemuiden 41/42 naar de open ruimte aan de oostkant van de terp (variant 1) en door de toepassing van extra groen- en natuurstroken binnen de ontwikkeling (variant 2). Dit is te zien in afbeelding 14.

Vanuit ecologisch oogpunt bleek variant 1 (omklappen woningbouw naar de oostzijde) negatief te scoren vanwege de kleinere afstand tot het Natura-2000 gebied het Zwarte water. Door het bebouwen van de open ruimte ten oosten van het terperf kan de natuur in de uiterwaarden (Natura2000 gebied) negatief beïnvloed worden. Dit effect is veel minder bij ontwikkeling aan de westzijde van de terp, wat vanaf de uiterwaarden gezien op grotere afstand en meer verscholen achter de kolken ligt.

Variant 2 ligt dicht op het NNN en bij bewoners aan de Driehoek. Daarom zijn in deze variant maatregelen opgenomen om de effecten voor het NNN en voor de bewoners te beperken. De toepassing van extra natuurstroken binnen Variant 2 draagt in positieve zin bij aan de natuur en zorgt ook voor meer afscherming tot de bestaande woningen aan de Driehoek (beperken impact op privacy).



afbeelding 14: Onderzochte varianten in de Ontwikkelingsvisie (bron: Van Paridon x De Groot)

Op basis van deze uitkomsten is variant 2 in de Ontwikkelingsvisie nader verkend en uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in de Ontwikkelvisie 2019, zoals getoond in afbeelding 15. De Ontwikkelingsvisie is in 2020 door het college vastgesteld. In paragraaf 2.4 is verder ingegaan op de ambities van de Ontwikkelingsvisie en de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling.



afbeelding 15: Ontwerp Ontwikkelingsvisie 2019 (bron: Van Paridon x De Groot)

Ook na vaststelling van de Ontwikkelingsvisie is het plan nog aan veranderingen onderhevig geweest. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is gewerkt aan een Beeldkwaliteitsplan, dat nader is toegelicht in paragraaf 2.5. De belangrijkste wijzigingen zijn het laten vervallen van de drie woningen aan de Driehoek en het anders inrichten van het woongebied 'In de Laagte'. De ambities uit de Ontwikkelingsvisie blijven echter staan. In afbeelding 16 is de plankaart getoond uit het Beeldkwaliteitsplan dat de basis heeft gevormd voor het voorliggende bestemmingsplan. In paragraaf 2.5 is de hoofddopzet beschreven en is vervolgens op de deelgebieden het Terperf, de Laagte en de Dijkwoningen ingegaan.



afbeelding 16: Plankaart voor Hasselt Overwaters zoals uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Hasselt Overwaters (bron: Van Paridon x De Groot)

2.4 Ambities

Hasselt Overwaters is een locatie met historische, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Tegelijkertijd is de bebouwing en delen van het landschap ook vervallen en zijn verbeteringen mogelijk. De kans is om met een zorgvuldige ontwikkeling de aanwezige landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten sterker tot hun recht te laten komen en verder uit te bouwen, waarmee het gebied meer kwaliteit kan krijgen.

2.4.1 Uitgangspunten ontwikkeling

Als kader voor de ontwikkeling hebben de volgende documenten als uitgangspunt gediend:

Huidige bestemmingsplan

- Op het vrijkomende erf Cellemuiden 41/42 zijn in het huidige bestemmingsplan twee woningen bestemd: één woning op het erf en één woning aan de laan.
- Het gebied met de kolken (tussen de oude en nieuwe dijk) heeft als geheel een natuurbestemming.
- De terp en de oude dijkzone (de Driehoek) hebben een archeologische waarde.
- Langs de rivierdijk ligt een vrijwaringszone waar beperkingen gelden voor bebouwing.

Stadsrandvisie Hanzestad Hasselt

- Kans: wonen in een landschappelijke setting door herontwikkeling van de rommelige erven langs de Cellemuiden.
- Kans: beleefbaar maken van de beeldbepalende historische dijkstructuren (op deze locatie lag de historische dijk om de kolken heen).

Toekomstperspectief IJssel-Vechtdelta

- De regio IJssel-Vechtdelta is een proefgebied voor meerlaagse veiligheid binnen het Delta-programma.
- Ruimtelijke ontwikkelingen die het wonen in de delta waterveilig en klimaatbestendig maken worden gestimuleerd en ondersteund. Waterbewust bouwen is hier een onderdeel van.

2.4.2 *Kwaliteitsambities*

Op basis van de historische en landschappelijke analyse, zijn in de Ontwikkelingsvisie voor de ontwikkeling van Hasselt Overwaters kwaliteitsambities geformuleerd op vier onderwerpen, te weten het landschap, de natuur, waterveiligheid en duurzaamheid.

1. Kwaliteitsambitie landschap

Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls op zowel inrichting als beheer van dit beschermde landschap. De ambities zijn:

- voortbouwen aan de cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten;
- ontwikkelen op basis van de landschappelijke draagkracht van de locatie;
- woningen die zich vanzelfsprekend voegen binnen de landschappelijke structuur;
- recreatieve gebruiksmogelijkheden vergroten;
- rustig woonmilieu ontwikkelen met aandacht voor zonering van functies, geen doorgaand verkeer, etc.;

2. Behouden en versterken van de natuurkwaliteit

De natuur is een van de dragende kwaliteiten van dit gebied. Het uitgangspunt is dat de bestaande kwaliteit van het gebied behouden blijft en waar mogelijk versterkt. Er wordt ingezet op:

- bescherming van het natuurgebied (Natura2000 en Natuur Netwerk Nederland)
- afscherming van het bestaande natuurgebied 'de Kolken' door een extra natuur/groenstrook;
- aanleg van extra begeleidende natuur / groenstroken tussen 'de Kolken' en de open ruimte voor de begeleiding van reeën, vleermuizen, kleine zoogdieren, insecten, etc.
- vorming van een aaneengesloten hoger waterpeil, van goede waterkwaliteit (los van het landbouwsysteem), in 'de Kolken' en de directe omgeving daarvan;
- omvorming van de intensieve weilanden naar extensief beheerde agrarische velden met hoge biodiversiteit (weidevogels)

3. Waterveilig bouwen

In aansluiting op de wateropgave van de IJssel-Vechtdelta (waar Hasselt Overwaters deel van uit maakt) wordt voorgesteld de locatie waterrobuust te ontwikkelen. De terp is reeds waterveilig. Alle nieuwe woningen worden waterkerend dan wel op waterveilige hoogte gerealiseerd. De ambitie is om in samenhang hiermee een nieuwe woonkwaliteit te realiseren.

4. Duurzaam bouwen

Vierde uitgangspunt is een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling, vooruitlopend op de toekomstige eisen voor energieneutraal bouwen. Dit vergroot tevens de zelfredzaamheid van bewoners bij een mogelijke overstrooming.

Deze ambities zijn vervolgens omgezet in een visie voor de toekomstige inrichting en gebruik.

2.4.3 *Visie: Landschappelijk wonen in een versterkte 'groene oase'*

Het uitgangspunt voor de inpassing van de bebouwing is het ruimtelijk in stand houden en het versterken van het afgebakende groene cluster (als een groene oase in de open ruimte van Mastenbroek). Het zicht langs het groene cluster, op de achterliggende open ruimte, wordt daarbij gerespecteerd. Hier en daar is de nieuwe bebouwing zichtbaar, maar altijd ingebed in het groen. Met nieuwe beplantingen en een rand van open, natte vegetaties wordt de kwaliteit

van het groene cluster versterkt. Met de versterking van de natuur en het landschap ontstaat een basis voor een nieuw, uniek, landschappelijk woonmilieu, op de overgang van de natuur naar het open weide- en uiterwaardenlandschap.

Nieuwe bebouwing wordt binnen de schaal van het landschap ingepast. De terp - als onderdeel van de reeks grotere terpen langs de Driehoek – krijgt hierbij ruimtelijk de meest prominente positie. De terpen vormen een dragende kwaliteit binnen polder Mastenbroek. De voorkant van de nieuwe woonboerderij op de terp dient zich te tonen aan het landschap.

De andere bebouwing wordt ondergeschikt aan de terpen ingepast. Het verschil met de hoge terpen wordt versterkt door het tussengelegen lagere gebied te vernatten en meer natuurlijk in te richten. De woningen zijn hier 'te gast' in de natuur en worden ingebed in nieuwe beplantingen, aansluitend op de natuur van de kolken.

Ter afronding van de ontwikkeling worden er twee nieuwe dijkwoningen voorgesteld in aansluiting op de bestaande dijkwoningen. Het bestaande bebouwingscluster aan de dijk kan hiermee worden versterkt. De ruimte tussen de dijkwoningen en De Kolken met het terperf blijft open. Het wordt meer natuurlijk ingericht, als onderdeel van de gehele ontwikkeling. De dijkwoningen krijgen zo een prachtig uitzicht, enerzijds over de open ruimte richting het nieuwe terperf, anderzijds over de grote maat van de uiterwaarden langs het Zwarte Water.

In het volgende hoofdstuk wordt ingezoomd op de ontwikkelingsmogelijkheden op de verschillende deellocaties.

2.4.4 *Ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten*

Het uitgangspunt is om in samenhang met de woningontwikkeling de natuurkwaliteit rond de kolken te versterken. Gezien vanuit de natuur bestaat het landschap hier (op hoofdlijnen) uit een aantal zones:

1. de rivier met het uiterwaardenlandschap,
2. de kolken met geïsoleerde riviergebonden plassen, blauwgraslanden en rietlanden.
3. de oude dijkzone van de Driehoek met erven, bosjes en kleinschalige beplantingen en (4) het open weidelandschap van Mastenbroek.

In de ontwikkelingsvisie wordt voorgesteld een nieuwe zoom te ontwikkelen op de overgang van de erven naar de polder. Rond het bestaande natuurgebied wordt daarmee een nieuwe natuurzone voorgesteld, bestaande uit rietlanden (in de natste delen) en extensief beheerde weide- en hooilanden (op de overgang naar de open ruimte van Mastenbroek).

De aanpak bestaat uit drie onderdelen:

1 Nieuwe zoom om de kolken

In de ontwikkelingsvisie wordt in de eerste plaats ingezet op de ontwikkeling van een nieuwe zoom om de kolken, op de overgang naar het polderlandschap. Deze gronden kunnen bestaan uit extensief begraasde weides, bloemrijke hooilanden en rietlanden. Een hoger waterpeil in deze zone kan de verdroging in de kolken tegen gaan en de waterkwaliteit verbeteren. Door de ontwikkeling van een aangesloten zone hoeft er in het natuurgebied geen landbouwwater meer worden ingelaten. De nattere gronden bieden een basis voor biodiverse, bloemrijke weilanden met bijvoorbeeld weidevogels.

2 Versterking erfnaatuur

De nieuwe erven zullen cultuurhistorisch en landschappelijk worden ingericht met de aanplant van geriefbosjes (wilgen, elzen), een boomgaard, hagen en rietbeplantingen. Deze beplantingen bedden de woningen ruimtelijk in en bieden een leefgebied aan vogels, kleine zoogdieren, insecten, etc.

3 Aanleg buffers en verbindingen

Ter bescherming van de bestaande natuur worden er tussen de bebouwing en het natuurgebied groen/natuurstroken aangelegd en komen er verbindende groen/natuurstroken tussen het natuurgebied en het weidelandschap.

Hierbij wordt uitgegaan van een combinatie van opgaande beplantingen (wilgen, elzen) en rietstroken. Zowel opgaande beplantingen als rietstroken kunnen beschutting geven aan reeën, kleine zoogdieren, vogels, etc. Omdat er ook roofvogels in kunnen gaan zitten die van negatieve invloed zijn op de weidevogels in het open weidelandschap, steken de opgaande beplantingen bij voorkeur niet te ver de open ruimte in. In combinatie met het opzetten van het waterpeil en vasthouden van het gebiedseigen water kan de ecologische kwaliteit van de kolken en de direct omliggende gronden worden verbeterd.



afbeelding 17: schematische weergave aanpak ecologische verbetering (bron: Van Paridon x De Groot)

2.5 Hoofdstructuren

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is de Ontwikkelingsvisie vertaald naar een Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2). In het (hierna: BKP) Beeldkwaliteitsplan worden de ruimtelijke principes en eisen voor de bebouwing en de kavelinrichting concreter beschreven. Het BKP is opgebouwd uit drie delen: deel I Hoofdopzet plan, deel II Raamwerk en Samenhang, deel III Deelgebieden. Het BKP is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en de ruimtelijke randvoorwaarden uit het BKP zijn vertaald in de regels en verbeelding (het juridische deel).

2.5.1 Landschappelijke hoofdstructuur

Het behoud en de versterking van de landschaps- en natuurwaarden is een belangrijke doelstelling van de ontwikkeling. Hiervoor is als het ware een groene contramale uitgewerkt als basis voor de rode ontwikkelingen (de nieuwe woningen), zie afbeelding 18.

- Groenstroken

Om verstoring van de natuur in De Kolken zoveel mogelijk te beperken worden brede natuurstroken aangelegd. Aan de westzijde van het gebied komt een extra brede natuurzone van 30 tot 50 meter, langs de kolken een strook van 10 m breed. Aanvullend zullen de toekomstige bewoners de randen van hun kavel moeten inrichten met rietstroken met opgaande beplantingen (wilgen, elzen).

Zowel de opgaande beplantingen als de rietstroken geven beschutting aan reeën, kleine zoogdieren, vogels en insecten. Flora en fauna kan zich zo vrij bewegen tussen De Kolken en de graslanden van Mastenbroek.

- Erfnatuur

Rond de erven wordt met grote bomen, een boomgaard, bloemrijk grasland en tuinen de erfnaatuur versterkt. Hiermee wordt de landschappelijke karakteristiek versterkt en het diverse groen is aantrekkelijk voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.

- Bloemrijke graslanden met hoger waterpeil tussen de terp en de dijkwoningen

De graslanden tussen het terperf en de dijkwoningen zullen, als onderdeel van de ontwikkeling van Hasselt Overwaters, een hoger waterpeil en een agrarische natuurbestemming krijgen. Met nattere, meer biodiversere graslanden kan dit gebied een ecologische schakel gaan vormen tussen de uiterwaarden en het binnendijkse poldergebied.

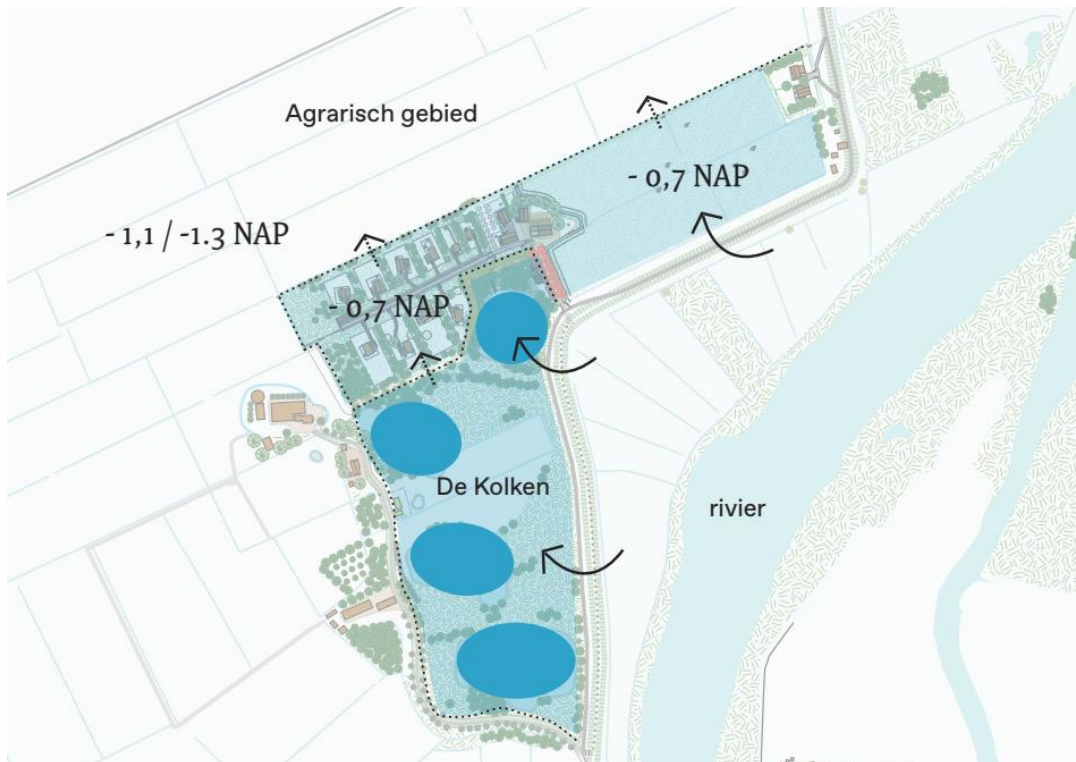


afbeelding 18: natuurlandschappelijke basis (bron: Van Paridon x De Groot)

2.5.2 Waterstructuur, waterpeil en waterveiligheid

Natuurgebied De Kolken wordt gevoed door kwelwater, dat uit de rivier, onder de dijk door omhoog komt. Door de huidige lage landbouwpeilen direct om het gebied heen, wordt er nu water aan het natuurgebied onttrokken. Dit leidt tot verdroging van de kwetsbare natuur in dit gebied.

In het plangebied van Hasselt Overwaters worden de waterpeilen hoger ingesteld, waarmee meer water wordt vastgehouden en verdroging in het natuurgebied wordt voorkomen. Het opzetten van het waterpeil draagt ook bij aan het verminderen van de bodemdaling (veen) in het gebied, en daarmee ook aan het verminderen van de CO₂ uitstoot (door veenverbranding) in dit gebied. Het waterpeil wordt vastgehouden tot een waterpeil van - 0,70 m NAP. Dit is een peil van 20 tot 60 cm onder maaiveld. Ten behoeve hiervan wordt een aantal kleine stuwtjes in de afwaterende sloten geplaatst.



afbeelding 19: uitgangspunten waterpeilen

Ten behoeve van de afwatering worden een aantal bestaande watergangen versterkt en nieuwe sloten gegraven. Langs de voet van de terp wordt de bestaande sloot en laagte vergraven tot een herkenbare terpsloot met brede rietkragen aan weerszijde. Middels de aanleg van een 'natte voet' wordt de hoogte van terp ruimtelijk meer herkenbaar.

Tussen de kavels worden, ten behoeve van de erfscheiding en realisatie van natuurverbindingen, brede greppels gegraven. Met het afgraven wordt de bovenste toplaag van de bodem verwijderd, waarmee ook de meststoffen (fosfaat/stikstof) worden verwijderd. Het verlaagde maaiveld met schralere grond biedt de basis voor natuurontwikkeling in de greppels (peil ca. -0,6 NAP).

Een ander belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling is het waterveilig bouwen. Alle woningen dienen te worden gebouwd op waterveilige hoogte en te zijn aangepast op het ideale waterpeil voor behoud van het laagveen. De woningen in de laagte worden boven maaiveld gebouwd bijvoorbeeld op vlonders en palen. De woningen op de terp staan op waterveilige hoogte, de woningen aan de terp zullen een waterdichte plint krijgen. Bij de dijkwoningen worden de woonfuncties op de eerste verdieping gesitueerd. Alle woningen zijn zo waterveilig en anticiperen op de hoge grondwaterpeilen in het gebied. Uitgangspunt is een waterveilige hoogte van 0,80 m + NAP.



afbeelding 20: principes watersysteem

2.5.3 Ontsluiting en parkeren

Het bestaande rode beukenlaantje naar de terp zal dienst doen als ontsluiting voor de nieuwe woningen. De ontsluitingsweg loopt vervolgens langs het terperf via het bestaande landpad naar de woningen in de Laagte. Aan het eind komt ruimte om te keren. De dijkwoningen worden via een nieuw dijkpad in het talud van de dijk ontsloten.

Beeldbepalend voor de locatie is het beukenlaantje naar het erf. Het laantje, bestaande uit een mix van rode en groene beuken wordt in stand gehouden en de groeiomstandigheden worden waar mogelijk verbeterd. Dit betekent concreet dat er geen beuken worden gekapt en dat het betonnen pad wordt vervangen door gebakken klinkers.

De ontsluitingsweg door de Laagte volgt het licht gebogen tracé van het huidige kavelpad. De weg wordt iets hoger aangelegd ten opzichte van het huidige maaiveld ten behoeve van voldoende drooglegging. De weg is maximaal 4,5m breed en er komt een strook voor parkeren van ca. 2,3 m breed met halfverharding. De bermen worden bloemrijk ingericht, er komt geen opgaande beplanting, alleen rietstroken langs het water.

De weg eindigt met een pleintje om te kunnen keren. De rand aan de brede natuurstrook wordt beëindigd met een keermuur.

De verlichting in de openbare ruimte wordt terughoudend vormgegeven, om de natuur niet te verstoren en het karakter zo landelijk en natuurlijk mogelijk te houden. Er wordt alleen oriëntatieverlichting toegepast langs de Het rode laantje (de toegang naar Cellemuiden 41/42 vanaf de dijk, zo genoemd vanwege de rode beuken langs de weg), bij de entree van het terperf en bij de opritten naar de woningen. De verlichting blijft laag (geen hoge armaturen).

Het uitgangspunt voor parkeren is dat dit op eigen erf dient plaats te vinden en zo min mogelijk in beeld. Bij voorkeur dient het parkeren binnen het nieuwe bouwvolume te worden opgelost. Per woning dient rekening te worden gehouden met ruimte voor twee auto's. Langs het landpad zal ruimte zijn voor bezoekersparkeren.

In paragraaf 4.6 is nader ingegaan op de toets aan de verkeersaspecten.



afbeelding 21: principes ontsluiting

2.5.4 Duurzaam bouwen

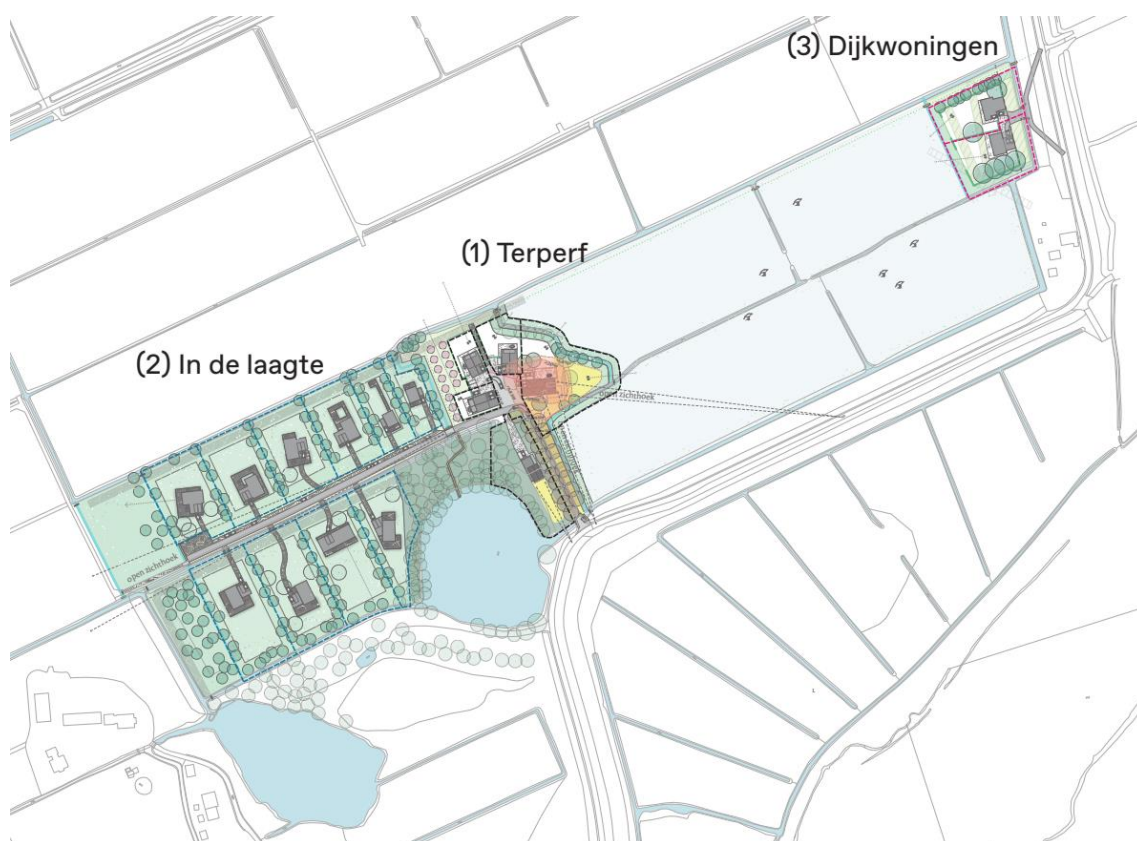
Het uitgangspunt is een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling.

- De woningen worden gebouwd met natuurlijke, duurzame materialen.
- Er wordt bij voorkeur gebouwd in hout. Dit is een duurzaam en licht materiaal, dat prefab kan worden voorbereid. Bomen leggen CO₂ vast in de vorm van hout. De hoeveelheid CO₂ wordt over de levensduur vastgehouden en draagt dan niet bij aan het broeikaseffect. Als het hout niet verbrand wordt, maar gebruikt wordt als bouw materiaal voor houten huizen, wordt daarmee CO₂ permanent vastgelegd.
- Met een prefab bouwsysteem kan verstoring van de natuur tijdens de bouw fase worden beperkt. Houtbouw vermindert daarbij de uitstoot van stikstof tijdens de bouw fase.
- Hasselt Overwaters krijgt geen gasnetwerk. Hiermee wordt het gebruik van fossiele brandstoffen en de CO₂ uitstoot beperkt.
- De daken worden voorzien van zonnepanelen en zonnecollectoren om zelf te voorzien in duurzame stroom en warmte. Ook kunnen (collectieve) warmte pompen worden aangelegd. Grondwaterwarmte pompen kunnen in de zomer de woningen ook prettig koel houden.

2.6 Beschrijving deelgebieden met ruimtelijke ontwikkelingen

De ontwikkeling van Hasselt Overwaters bestaat uit drie deelgebieden waar woningen komen: (1) Terperf, (2) Wonen in de Laagte en (3) Wonen aan de dijk. Elk van deze drie deelgebieden heeft een eigen karakter, waarmee specifieke landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van dit gebied worden versterkt.

Binnen de rest van het plangebied, het agrarisch gebied en bij Cellemuiden 47, zijn geen ontwikkelingen voorzien. Zodoende zijn deze delen van het plangebied niet verder in deze paragraaf beschreven.



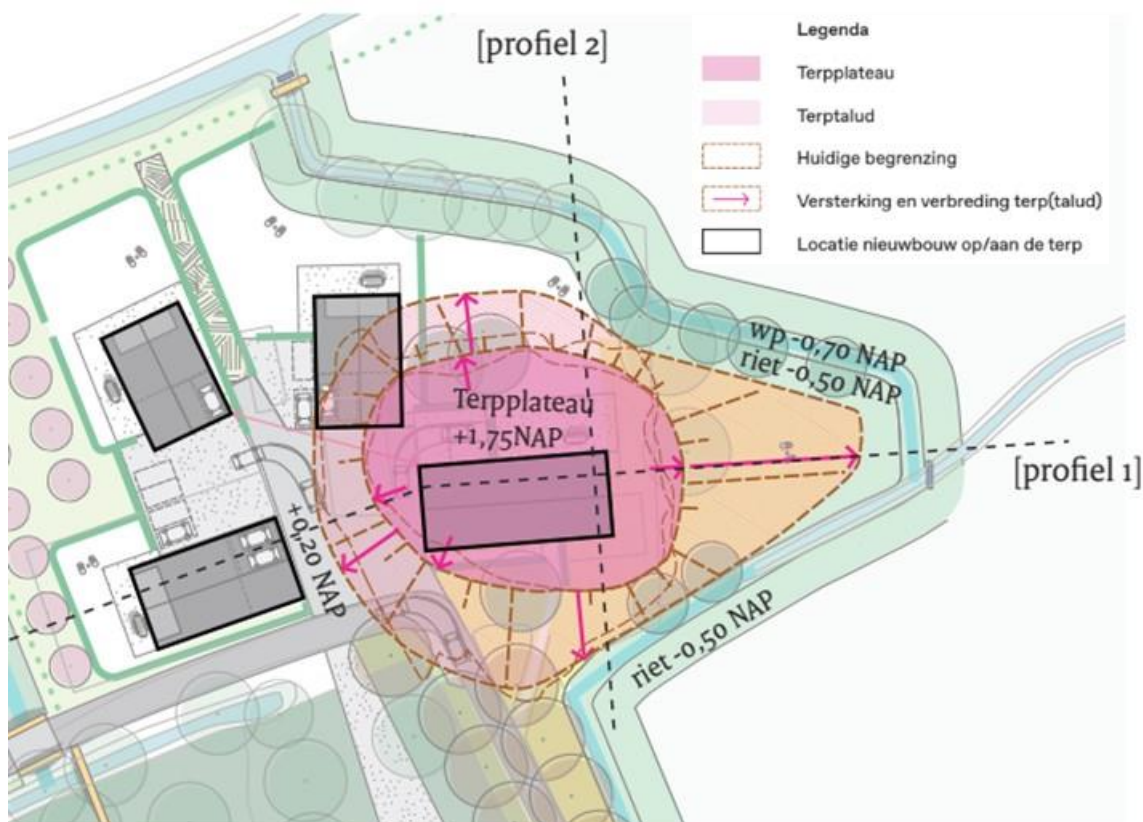
afbeelding 22: de deelgebieden met de nieuwe woningen (bron: Van Paridon x De Groot)

2.6.1 Terperf Cellemuiden 41/42

Zoals eerder aangegeven vormen de terpen een dragende kwaliteit binnen polder Mastenbroek. De terp van Cellemuiden 41 is een archeologisch en landschappelijk waardevol element in het gebied. De huidige terp is echter deels vervallen en de randen zijn niet goed beleefbaar / zichtbaar. Deels is het in het verleden vergraven en verzakt. Met de inbreng van nieuwe woningen ontstaat de kans om de terp weer in ere te herstellen en duidelijker als landschapselement herkenbaar te maken.

Het doel van de planvorming is om de historische betekenis van de terp meer zichtbaar en beleefbaar te maken. Het uitgangspunt is een zorgvuldig behoud, herstel en versterking van de zichtbaarheid. De volgende maatregelen worden daarom genomen (zie ook afbeelding 23):

1. De lagere, verzakte delen van de terp en terprand worden aangevuld aan de oostzijde.
2. De zichtbaarheid en bruikbaarheid van terp wordt versterkt door de terprand breder en flauwer te maken, met name rond de boerderij. Hiermee wordt het terplateau vergroot. Het hoogste punt is ca 1.75+NAP (het huidige hoogste deel van de terp), naar de randen van het plateau loopt de hoogte iets af.
3. Langs de voet van de terp wordt aan de oostzijde een terpsloot aangelegd met een brede rietkraag. De vrij gekomen grond kan worden benut om de terprand aan te vullen.
4. Het zicht op de terp wordt versterkt door de zuid- en oostzijde van de terp open te houden en als tuin in te richten.



afbeelding 23: te nemen landschappelijke maatregelen bij de terp

Op en rond de terp worden vijf kavels ontwikkeld, namelijk een boerderijwoning op de terp, drie schuurwoningen op en aan de terp en vervangende nieuwbouw van een woning aan de laan. De kavels op en rond de terp zullen een nieuw erfensemble vormen. De voorkant van de nieuwe boerderijwoning op de terp dient zich te tonen aan het landschap en komt ongeveer op dezelfde plek als het huidige woongebouw. De aansluitende nieuwe erf woningen worden terughoudend vormgegeven, als de schuurvolumes van een agrarisch erf. De positie is iets vrijer dan het hoofdhuis. De woningen op de terp komen rond een gezamenlijk binnenerf. Voor de schuurwoningen 1 en 3 liggen ten behoeve hiervan de rooilijnen vast. Schuurwoning 2 mag tot maximaal 25 meter afstand van de boerderij worden geplaatst.

Voor de woningen zijn in het Beeldkwaliteitsplan verschillende beeldkwaliteitseisen opgesteld (zie het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage is opgenomen bij de toelichting). Zo dienen alle gebouwen een schuin zadeldak te krijgen, waarbij voor alle woningen behalve schuurwoning 2 de nokrichting vast ligt. Per woning zijn specifieke goot- en nokhoogtes en een maximale inhoud bepaald en ook in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd, zie de tabel hieronder.

Woning	Inhoud	Goothoogte	Bouwhoogte
Boerderijwoning	1.500 m ³	3 m	8 m
Schuurvolume 1	1.030 m ³	3 m	8 m
Schuurvolume 2	1.050 m ³	3 m	9 m
Schuurvolume 3	1.320 m ³	3 m	9 m

Tabel 1: maatvoeringen van de nieuwe woningen op het Terperf (bron: Beeldkwaliteitsplan Hasselt Overwaters)

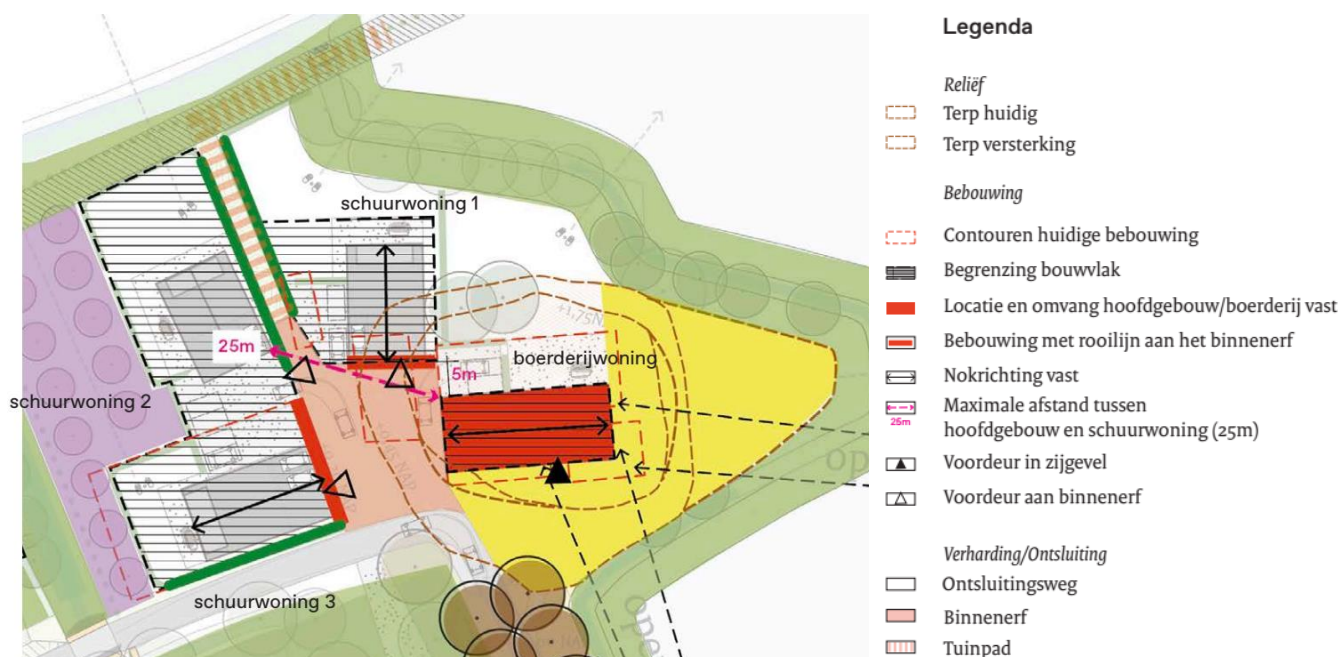
De maximale inhoud uit bovenstaande tabel geldt voor het hoofdgebouw inclusief aan- uit- en bijgebouwen. Er dient per woning sprake te zijn van één volume en er mogen geen losse schuren, bergingen en dergelijke worden gebouwd. Ook is verplicht gesteld dat van de maximale inhoud maximaal 60% mag worden gebruikt voor het hoofdgebouw.

Aan de westzijde van het erf liggen de boomgaard en (groenten) tuinen, aan de noord- en oostzijde langs de randen en de terpsloot is het beeld meer landschappelijk en natuurlijk.

Voor de woning langs het rode laantje is een kwaliteitsverbetering voorgesteld. Deze wordt opnieuw ontwikkeld als markering van de entree naar het gebied. Vanwege het feit dat de gronden rondom de woning zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland is het belangrijk dat deze woning op dezelfde plek terug dient te komen als in het huidige bestemmingsplan mogelijk is. De nokrichting dient parallel te zijn aan de laan. De goothoogte mag maximaal 4 m zijn en de bouwhoogte 8 m. Voor het volume van het hoofdgebouw is een maximum van 800 m³ vastgelegd. Daarbij is het toegestaan om 315 m³ te realiseren aan aan-, uit- en bijgebouwen



afbeelding 24: Uitsnede Beeldkwaliteitsplan met daarin meer concreet de nieuwe inrichting van de terp en het bebouwingsensemble (bron: Van Paridon x De Groot)



afbeelding 25: Uitgangspunten voor de inrichting van het terperf (bron: Van Paridon x De Groot)



afbeelding 26: doorsnede bebouwing op de terp met de goot- en nokhoogtes aangeduid t.o.v. het maaienveld (bron: Van Paridon x De Groot)

2.6.2 De Laagte

Ten westen van de terp komt het gebied In de Laagte. Hier komt een gevarieerd woonmilieu in het groen. De laagte tussen de hogere terperven, zal worden vernat. Doel is ontwikkeling van een rietrijk gebied met opgaande beplantingen (elzen, wilgen) en bloemrijke graslanden, aansluitend op het natuurgebied De Kolken. De bestaande natuur wordt hierdoor afgeschermd en er ontstaan voor flora en fauna nieuwe verbindingen tussen De Kolken en de graslanden van de polder. Door de vernatting van de laagte, zullen de hogere, droge terperven tevens ruimtelijk meer herkenbaar worden.

Ongeveer ter hoogte van het bestaande landpad komt een nieuwe weg waar de kavels op worden aangesloten. De nieuwe rietrijke natuur is de basis voor een nieuw woonmilieu. De woningen worden hoger, op palen en vlonders, geplaatst; ze zijn 'te gast' in de natuur. In 'De laagte' is veel ontwerpvrijheid om een 'droomhuis' in de natuur te ontwikkelen. De beeldkwaliteit richt zich op een terughoudend kleurgebruik (zwart) en de ontwikkeling van groen op de kavel, zodat de woningen gezien van afstand niet opvallen in het landschap.

Het gebied zal qua landschappelijke structuur en bebouwing duidelijk te onderscheiden zijn ten opzichte van het terp-ensemble. Er komen ruime kavels met vrijstaande woningen. Het verschil met de hogere terp wordt versterkt door de afscheidende groenzone met boomgaard tegen de terp aan. Dit sluit aan bij hoe een boerenerf er in de polder uitziet.

Aan de zuidzijde van De Laagte komt een bufferstrook langs het natuurgebied van de Kolken. Ook is aan de westzijde een brede zone bedacht waar het huidige agrarische gebruik wordt omgezet in een meer natuurlijke inrichting. Deze zone zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen de kolken en het agrarische gebied.

Om te voldoen aan waterveilig bouwen zullen de woningen in De Laagte op voldoende hoogte moeten gebouwd, zodat bewoners droge voeten houden. De manier waarop dit wordt verwezenlijkt is niet vastgelegd. Dit kan bijvoorbeeld door de woning op palen te plaatsen of door een ophoging op de kavel te maken.

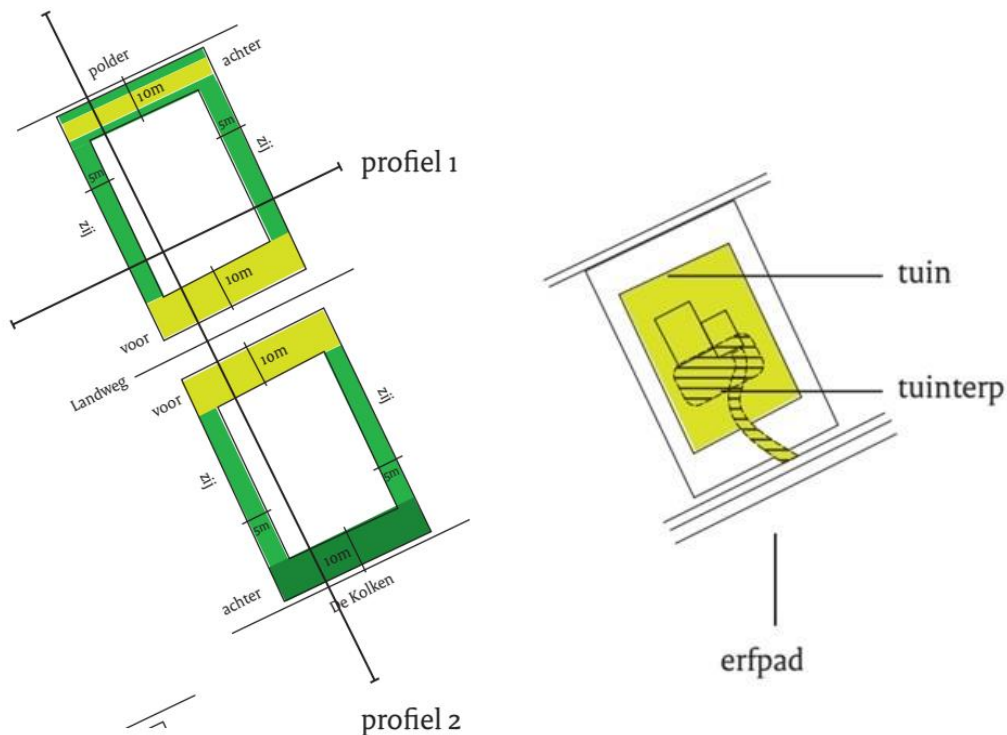
De woningen worden ingebed in nieuwe beplantingen, aansluitend op de natuur van de kolken. Vanuit de woningen is er richting het noorden zicht over het open weidelandschap van Mastenbroek. In 'De Laagte' is er ontwerpvrijheid en ruimte voor afwisseling en diversiteit in de vormgeving en positie van de bebouwing. De maximale goothoogte is 3 m en de nokhoogte 9 m. er zijn twee typen kavels. Op de grote kavels is ruimte voor de maximaal 600 m³ woonvolume, plus maximaal 300 m³ (max 70 m²) aan bijgebouwen. Op twee kleinere kavels is ruimte voor 450m³ woonvolume, plus maximaal 150 m³ (max 40 m²) aan bijgebouwen. De woning en de bijgebouwen vormen een samengesteld volume. Woning en bijgebouwen staan direct tegen elkaar of vormen samen één bouwvolume. Het vloerpeil van de woningen ligt op + 0,80 m NAP. Het vloerpeil van de bijgebouwen ligt tussen + 0,1 NAP (de hoogte van het erfpad en landpad) en + 0,80 m NAP. Door de natuurlijke erfbegrenzing met rietstroken blijven de kavels vrij van gebouwde erfafscheidingen.



afbeelding 27: Deelgebied De Laagte in het BKP (bron: Van Paridon x De Groot)

De randen van de kavels dienen te worden ingericht met rietland en/of opgaande beplantingen. In alle stroken wordt de toplaag van de bodem verwijderd en de grond uitgegraven tot onder het waterpeil van ca. - 0,9 NAP. Aan de voor- en achterzijde zijn de stroken minimaal 10 m breed, aan de zijkanten minimaal 5 m breed. De strook aan de zuidzijde tegen de kolken aan, wordt voorzien van dichte beplanting, ter afscherming van het natuurgebied.

Van de tuin (de ruimte binnen de rietstroken) mag maximaal 20% worden opgehoogd ten behoeve van een tuinterp en/of erfpad. Alle kavels dienen ruimte te hebben op het eigen terrein voor het parkeren van minimaal twee auto's.



afbeelding 28: links: eisen inrichting randen van de kavels, rechts eisen inrichting van de kavel zelf (bron: Van Paridon x De Groot)

2.6.3 Dijkwoningen

Het derde deelgebied waar nieuwbouw plaats vindt, zijn de dijkwoningen aan de oostzijde van het plangebied. Er worden twee nieuwe dijkwoningen voorgesteld in aansluiting op de bestaande dijkwoningen, met zicht over de uiterwaarden, het Zwarte Water en polder Mastenbroek. Met een struinpad door de weilanden zijn de dijkwoningen verbonden met het terperf.

Met de dijkwoningen wordt voortgebouwd op de kenmerkende bebouwing op- en onderlangs de rivierdijken van het Zwarte Water, en specifiek de naast gelegen dijkboerderij met rode pannen en beplantingen op het erf.

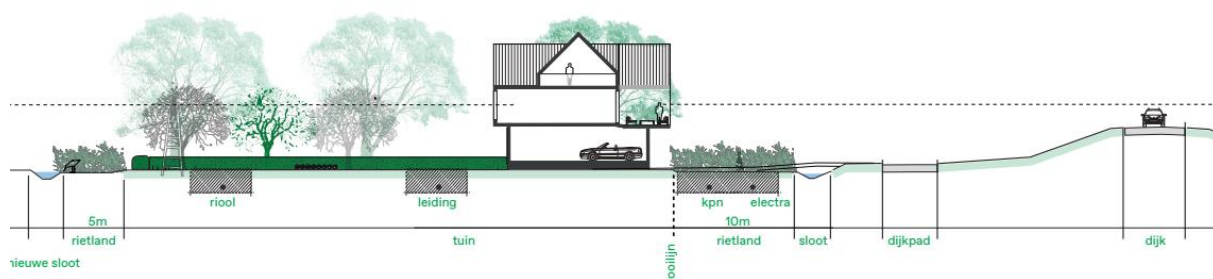
De dijkwoningen worden aan de voet van de dijk geplaatst, parallel aan of haaks op de richting van de dijk. De voorgevels dienen in de rooilijn te worden geplaatst. De nieuwe woningen mogen maximaal 10 m hoog worden. Er is een minimumgoothoogte van 6m opgenomen voor het hoofdgebouw. Dit is om zo de typologie van de dijkwoning te borgen (hogere woning die over de dijk heen kijkt). Het bouwvolume is maximaal 750 m³ per woning, plus maximaal 450 m³ aan bijgebouwen. De woning en de bijgebouwen dienen te worden vormgegeven als één gebouw, bestaande uit twee verdiepingen en een schuine kap.

De kavels worden begrensd door een nieuwe sloot aan de achterzijde. Langs de buitenste randen van de twee kavels dienen rietstroken te worden aangelegd van minimaal 5 m breed en langs de dijk is deze strook 10 m breed. Het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden. Er dient rekening te worden gehouden met minimaal twee auto's.

De ruimte tussen de dijkwoningen en De Kolken met het terperf blijft open. Het wordt meer natuurlijk ingericht, als onderdeel van de gehele ontwikkeling. De dijkwoningen krijgen zo een prachtig uitzicht, enerzijds over de open ruimte richting het nieuwe terperf, anderzijds over de grote maat van de uiterwaarden langs het Zwarte Water.



afbeelding 29: inrichting kavels en rooilijn dijkwoningen in het BKP (bron: Van Paridon x De Groot)



afbeelding 30: profiel van de dijkwoningen in het BKP (bron: Van Paridon x De Groot)

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving. Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050.

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit.

In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het plan

De NOVI is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Dit plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen. Zo draagt het plan bij aan de gewenste nieuwe locaties voor wonen. Tevens voorziet het plan in de ontwikkeling van het landschap en natuurwaarden en de realisatie van nieuwe woningen in het buitengebied. Van belang zijn onder andere de beschermde natuurgebieden in de omgeving (Natura 2000 gebied Zwarte Water en het Natuurnetwerk Nederland). In paragraaf 4.5 is nader ingegaan op de effecten op deze natuurgebieden.

De groene inbedding van de woonkavels en de opzet met veel ruimte voor natuurinclusieve voorzieningen zorgen voor een leefbare en klimaatbestendige woonlocatie. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen die op rijksniveau in de NOVI zijn gesteld.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

Sinds 1 juli 2017 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' aangepast in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Het artikel luidt nu als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, 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.”

Het artikel heeft tot doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering te voorkomen. Eerst moet worden beoordeeld of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro. Deze luidt: *“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

Betekenis voor het plan

Er zijn in het plangebied in het geldende bestemmingsplan drie woningen toegestaan (Cellemuiden 41, 42 en 47). Binnen het bestemmingsplangebied zijn in totaal achttien woningen opgenomen, waarvan drie bestaande woningen. Er is sprake van een toename van vijftien woningen. Gelet op de jurisprudentie² is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwplan van 12 woningen of meer. Daar is in dit geval sprake van. Zodoende is voor het plan een toetsing aan de ladder nodig.

Om na te gaan wat de vraag is, is voor het bestemmingsplan een Ladderonderbouwing opgesteld (zie rapport 'Ladderonderbouwing Woningbouw Hasselt Overwaters', Bureau Stedelijke Planning, 23 juli 2021). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. In paragraaf 3.4.2.2 is nader ingegaan de uitkomsten van de ladder onderbouwing ook in relatie tot het woonbeleid van de gemeente. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. Het plan voldoet aan het gemeentelijke woonbeleid en voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Omgevingsvisie Overijssel*

De Omgevingsvisie Overijssel (2017) 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.

² ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel (2017). 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.

De volgende artikelen uit de Omgevingsverordening zijn van toepassing op het bestemmingsplan Hasselt Overwaters:

- Artikel 2.1.3 Zuinig ruimtegebruik
- Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit
- Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
- Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen
- Titel 2.7 Natuurnetwerk Nederland

3.3.2.1 Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Om met name het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden, wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) legt de provincie de verplichting op om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. In de Groene Omgeving dienen eerst zoveel mogelijk bestaande erven en bebouwing te worden gebruikt voordat de provincie instemt met nieuw ruimtebeslag op de Groene Omgeving.

In de verordening (artikel 2.1.1 onder h) wordt bestaand bebouwd gebied in de eerste plaats gedefinieerd als de gronden die op grond van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Bestaande erven maken hier ook onderdeel van uit.

Betekenis voor het plan

Een deel van de nieuwbouw is geprojecteerd ter hoogte van het bestaande erf Cellemuiden 41. Dit gebied heeft ook al een woonbestemming in het huidige bestemmingsplan. Ook de vervangende nieuwbouw van de woning aan het Laantje legt geen nieuwe claim op de Groene Omgeving. Voor de woningen in de Laagte en de Dijkwoningen is dit wel het geval.

3.3.2.2 Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Met dit artikel is verplicht gesteld dat in een bestemmingsplan een onderbouwing wordt gegeven dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In deze onderbouwing dient inzichtelijk te zijn gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd. Ook dient te zijn gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Betekenis voor het plan

Op deze vragen uit het Uitvoeringsmodel is in de volgende paragrafen ingegaan (zie 3.3.3 en 3.3.5). Het plangebied ligt voor het overgrote deel in het gebied aangeduid als 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

De voorgenomen woningbouwontwikkeling in combinatie met de kwaliteitsambities voor de landschappelijke hoofdstructuur, de verbetering van de waterkwaliteit en het herstel van de cultuurhistorische terperf draagt bij aan de provinciale ruimtelijke kwaliteitsambities. In paragraaf 3.3.5 is dit nader toegelicht onder 'Stap 2: De Waar-vraag'.

3.3.2.3 Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtname van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Betekenis voor het plan

De bovenstaande vraag komt in eerste instantie aan bod in kader van 'Stap 2: de Of-vraag', welke is beschreven aan het begin van paragraaf 3.3.5. De grondslag van de voorgenomen woningbouw ligt in de voorgeschiedenis, zie hiervoor paragraaf 2.3. Het begon in het verleden met een grootschalige gebiedsontwikkeling, welke op termijn is verlaten. Uit de analyses van de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en hydrologische kwaliteiten van het gebied is de Ontwikkelingsvisie Overwaters voortgekomen. Dit is verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Hasselt Overwaters en het nu voorliggende bestemmingsplan met het plan voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling in een landschappelijke setting. Onderdeel van het plan zijn verschillende kwaliteitsverbeteringen, zie hiervoor de paragrafen 2.4 en 2.5.

Vervolgens is in paragraaf 3.3.5 onder 'Stap 3: de Hoe-vraag' concreet ingegaan op de toets aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Op basis van deze toets is te concluderen dat de ontwikkeling past in het KGO beleid van de provincie. De balans van ontwikkelingsruimte en kwaliteitsinvestering is in evenwicht. Er is rekening gehouden met en passend geïnvesteerd in de aanwezige omgevingskwaliteiten. Daar komt nog bij dat het gebruik en beheer van de ruimtelijk-landschappelijk te realiseren kwaliteit op meerdere manieren naar toekomst toe duurzaam is geborgen in het voorliggende bestemmingsplan.

3.3.2.4 Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel woningbouwonderzoek.

Betekenis voor het plan

Het bestemmingsplan maakt 15 nieuwe woningen mogelijk. De gemeente Zwartewaterland heeft haar woonbeleid opgenomen in de Woonvisie Zwartewaterland 2017. Deze woonvisie is opgesteld voor de periode 2017-2025. In paragraaf 0.0.-923781360.457 wordt hier nader op ingegaan. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. Om na te gaan wat de vraag is, is voor het bestemmingsplan een Ladderonderbouwing opgesteld (zie rapport 'Ladderonderbouwing Woningbouw Hasselt Overwaters', Bureau Stedelijke Planning, 23 juli 2021). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. De uitkomsten zijn ook beschreven in paragraaf 0.0.-923781360.457. Het plan voldoet aan het gemeentelijke woonbeleid en uit het ladderonderzoek blijkt dat het plan voorziet in een lokale kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Ook is meer concreet gekeken naar de lokale behoefte aan de nieuwe landelijke woonkavels uit het bestemmingsplan door het raadplegen van een lokaal goed bekend staand makelaarskantoor. In de regio Zwartewaterland, maar ook in die van Zwolle is nagenoeg geen aanbod van landelijk gesitueerde woningen. Een oorzaak is dat er weinig kleinschalige boerenbedrijven in de omgeving voorkomen die voor transformatie naar een woonbestemming in aanmerking komen. Uit eerdere transformatielocaties aan de Zwolsedijk bleek de belangstelling alleen al van binnen de gemeente groter dan het aanbod. De nieuwe woonkavels die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zullen zodoende voorzien in een aanwezige lokale behoefte.

Het plan is in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening.

3.3.2.5 Titel 2.7 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

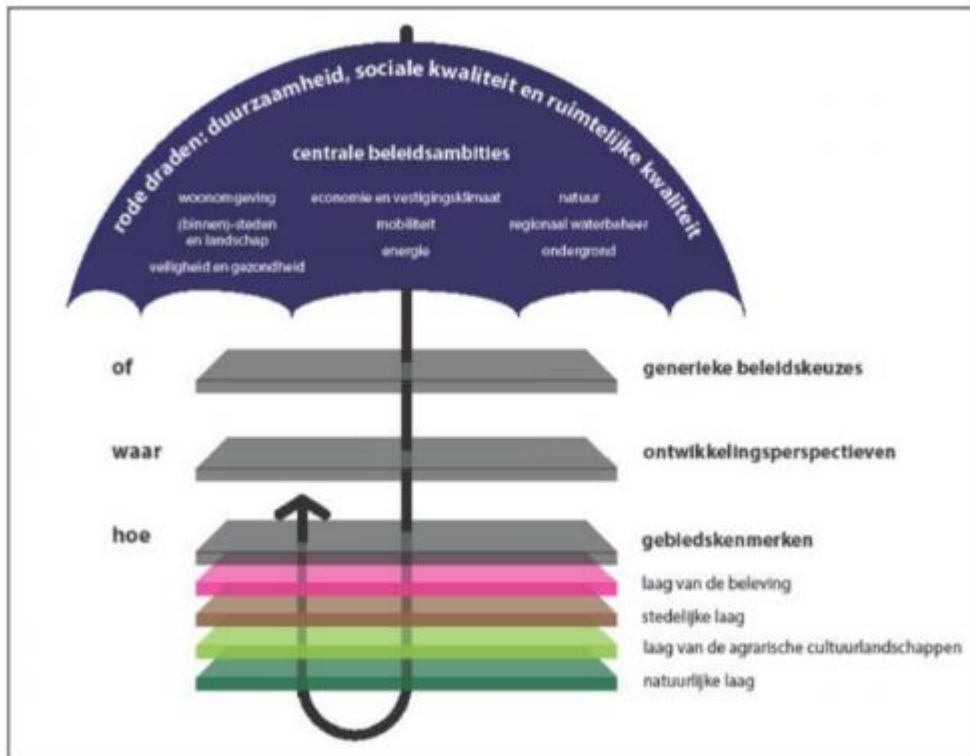
Zoals eerder beschreven maakt een deel van het plangebied onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het gaat om de kolk en de randen hier omheen. Binnen het NNN is geen nieuwe woningbouw voorzien. Alleen voor de bestaande woning aan het laantje is sprake van vervangende nieuwbouw. Doordat het bestemmingsvlak gelijk is gebleven, is geen sprake van extra ruimtebeslag.

In paragraaf 4.5.2.1 is nader ingegaan op de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Hier is ook ingegaan op het NNN. Het plan voldoet aan de regels voor het NNN.

3.3.3 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:

Bij een initiatief voor in dit geval woningbouw is aan de hand van drie stappen te bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In afbeelding 31 is het Uitvoeringsmodel weergegeven. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden.



afbeelding 31: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.3.4 Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie gedefinieerd als: “datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” Ruimtelijke kwaliteit gaat voor ons dus niet zozeer over ‘mooi’, maar vooral over ‘goed’: functioneel, mooi en toekomstbestendig. Overigens is deze benadering van ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de landelijk gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt.
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het ‘mooie’, de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners

- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.

3.3.4.1 Ruimtelijke kwaliteitsambities

Op het provinciale schaalniveau zijn zeven kwaliteitsambities geformuleerd die de koers bepalen van de provinciale sturing op ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsambities hebben hun vertrekpunt in de bestaande kwaliteiten van Overijssel. Voor Overwaters zijn de volgende drie ambities relevant.

Ruimtelijke kwaliteitsambitie 1

Natuur als ruggengraat

Inzet is het ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit als ruggengraat van Overijssel. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt door de provincie gezien als een integrale opgave: het gaat niet alleen om het bevorderen van de biodiversiteit, maar ook om het bevorderen van de ruimtelijke continuïteit en de toegankelijkheid en beleving van de natuur.

Om natuurlijke processen weer vrij spel te geven, streeft de provincie naar grote aaneengesloten en verbonden gebieden. Integratie van de natuuropgave in een bredere gebiedsopgave biedt de mogelijkheid om de natuur een duidelijk gezicht te geven. De kwaliteit van de randen van de natuurgebieden, de uitstraling van de natuurgebieden én het besef van massa en robuustheid van de natuurgebieden kunnen hierdoor worden vergroot. Aan de randen van de natuur kunnen recreatieaccommodaties, toeristische voorzieningen, bijzondere woonvormen en streekgebonden landbouwproducten voortbouwen op deze kwaliteiten. Bij nabijgelegen dorpen en steden wil de provincie 'poorten' naar de natuur ontwikkelen en zo veel beter verbinden met de natuurgebieden 'om de hoek'.

Ruimtelijke kwaliteitsambitie 2

Een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

Inzet is het verbeteren van de zichtbaarheid, toegankelijkheid, beleving en de ruimtelijke continuïteit van het watersysteem van brongebieden, beken, wettingen, rivieren en meren in Overijssel.

Veel waterlopen (beken, wettingen, aanvoerkanalen) moeten in de komende periode zowel kwantitatief (vergroting van het bergend vermogen) als kwalitatief (schoon water) aangepast en heringericht worden, zowel in de groene als in de stedelijke omgeving. De uitvoering van de maatregelen is een mooie gelegenheid om de inrichtingskwaliteit van de waterlopen en de toegankelijkheid er langs (de schouwpaden als langzaam routenetwerk) te verbeteren en te werken aan een klimaatbestendige inrichting. Het watersysteem wordt zo een verbinding voor mens, plant en dier, een bindmiddel voor de onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en kan helpen om de afzonderlijke natuurgebiedjes en -gebieden in de groene én in de stedelijke omgeving aaneen te smeden en beleefbaar te maken.

Ruimtelijke kwaliteitsambitie 3

Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen

Inzet is het behouden en waar mogelijk herstellen van de diversiteit aan agrarische cultuurlandschappen in Overijssel. Het koesteren en verder uitbouwen van de dragende structuren van het agrarisch landschap en het bewaken van de landschappelijke samenhang tussen (voormalige) boerenerven, buurtschappen en dorpen met het omliggende agrarisch landschap is daarbij onze leidraad. Dragende structuren zijn bijvoorbeeld de wegenstructuur, de structuur van waterlopen, bebouwingslinten en nederzettingvormen, het web van verspreide boerderijen met onderlinge verbindingslijnen en patronen van landschapselementen.

Door nieuwe initiatieven zorgvuldig in te passen en aan te sluiten op de dragende structuren van een gebied, kan het karakter en het onderscheid met andere gebieden versterkt worden. Het is daarbij de kunst om vormen van grondgebruik, bebouwingsvormen en infrastructuur zo te ordenen dat naast het karakter ook de samenhang in het gebied wordt versterkt en nieuwe kwaliteiten (kunnen) ontstaan. Zorgvuldige arrangementen van bebouwing en versterking van landschappelijke structuren horen daar vanzelfsprekend bij.

3.3.5 *Betekenis voor het plan*

Voor het bestemmingsplan zijn de vragen uit het Uitvoeringsmodel doorlopen. Hieronder is ingegaan op de totstandkoming van het plan en de uitgangspunten voor de ontwikkeling die aan de basis staan. Daarmee wordt antwoord gegeven op de drie vragen / stappen uit het Uitvoeringsmodel.

Stap 1: de 'of-vraag' (toets aan de generieke beleidskeuzes)

De ontwikkeling van Overwaters heeft een lange voorgeschiedenis die de 'Of-vraag' verklaart, zie hiervoor paragraaf 2.3. De nu voorgestane ontwikkeling van woningen in een natuurlijke landschappelijke setting is de uitkomst van deze voorgeschiedenis. Om te komen tot een zorgvuldige planvorming is de Ontwikkelingsvisie Overwaters opgesteld. In de Ontwikkelingsvisie is de opgave voor de woningbouw integraal benaderd, waarbij de kwaliteiten van het landschap, cultuurhistorie, de natuur en het watersysteem de basis hebben gevormd (zie de planbeschrijving in par. 2.4 e.v.). In het proces zijn belangen van omwonenden opgehaald en waar mogelijk rekening mee gehouden. Dit heeft tot wijzigingen geleid ten opzichte van het plan in de Ontwikkelingsvisie. Zo waren oorspronkelijk drie woningen aan de Driehoek geprojecteerd. Vanwege de wens van bewoners zijn deze woningen niet meer opgenomen. Ook een brede groenzone aan de westzijde van de Laagte ontworpen, die zorgt voor meer afstand en afscherming ten opzichte van de woningen aan de Driehoek. Er is onderzocht of het mogelijk is om de woningen in het weiland aan de oostzijde van de terp te realiseren, maar dit zal een grotere impact hebben op Natura-2000 gebied. Zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 2.3.

De ontwikkeling zet in op een herstel van de cultuurhistorische kenmerken en een duurzame verbetering van het ecologische systeem. De agrarische functie maakt plaats voor enkele woningen in een landschappelijke en ecologische setting. Het aantal van 15 extra woningen overstijgt niet de lokale behoefte, waarmee ook voldaan wordt aan het concentratiebeleid van de provincie.

Het unieke karakter van de ontwikkeling met de landschappelijke en ecologische kwaliteitsverbetering is niet op een andere plek binnen het bestaand bebouwd gebied te realiseren. De nieuwe identiteit is passend bij het gebied.

Het bestemmingsplan maakt 15 nieuwe woningen mogelijk. De gemeente Zwartewaterland heeft haar woonbeleid opgenomen in de Woonvisie Zwartewaterland 2017. Deze woonvisie is opgesteld voor de periode 2017-2025. In paragraaf 0.0.-923781360.457 wordt hier nader op ingegaan. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. Het plan voldoet aan het gemeentelijke woonbeleid en voorziet in een lokale kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

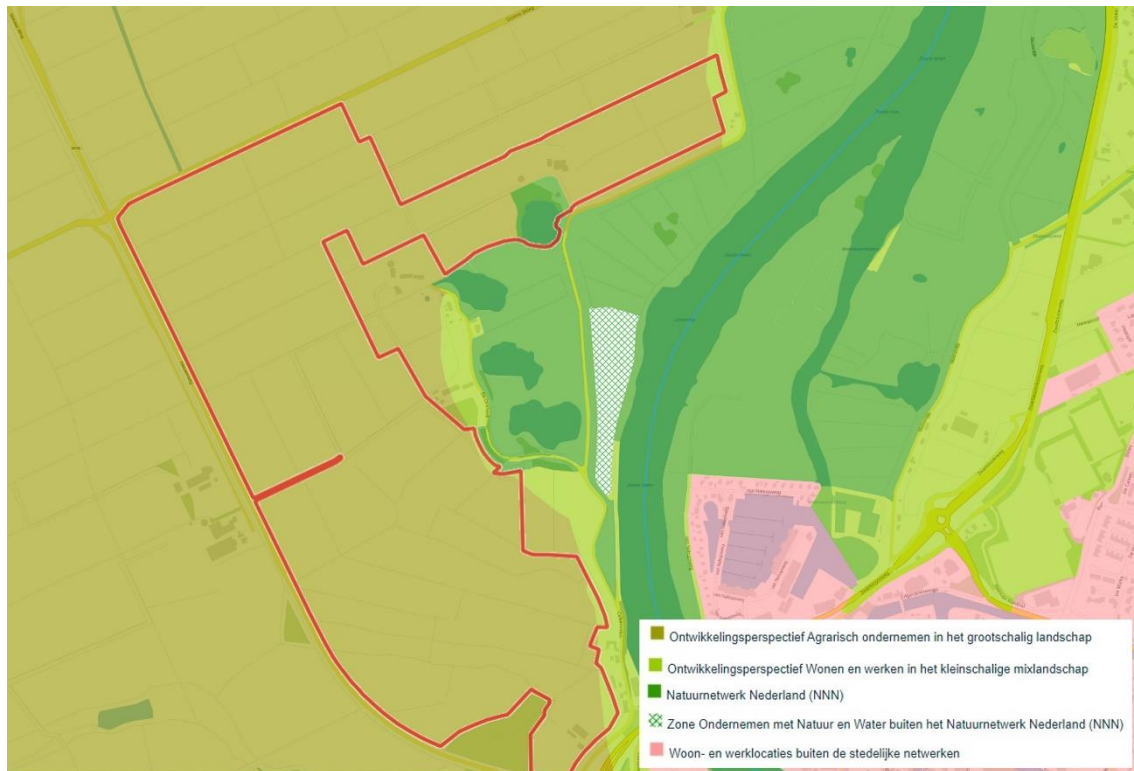
Het plan is in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening.

Stap 2: De 'Waar-vraag': (ontwikkelingsperspectieven)

Het plangebied ligt in het buitengebied, de zogenoemde 'groene' omgeving. Ontwikkelingen zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven. Op (voormalige) agrarische erven is – onder voorwaarden – ruimte voor aanvullende woon- en werkmilieus waarvoor aantoonbaar een marktvraag is en de Stedelijke Omgeving geen ruimte biedt. Ook hier geldt dat deze actief moeten bijdragen aan behoud en versterking van natuur, landschap, cultuurhistorie en andere opgaven in de Groene Omgeving.

De provincie onderscheidt in de Groene Omgeving drie ontwikkelingsperspectieven, ieder met een eigen accent:

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



afbeelding 32: Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (het plangebied is met een rode stippellijn aangeduid)

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

Het plangebied ligt voor het overgrote deel in het gebied aangeduid als 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Het grootste deel van het plangebied houdt haar agrarische functie. Dit is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Voor het deel van het plangebied waar woningbouw wordt ontwikkeld, is de Ontwikkelingsvisie Overwaters opgesteld. De kwaliteitsambities hebben centraal gestaan bij de totstandkoming van de ontwikkelingsvisie. De ambitie voor de ontwikkeling is om te komen tot een herstel van de boerenterp, het slopen van landschapsontsierende bebouwing, het verbeteren van het beheer van de bestaande landschapselementen en natuurgronden, het toevoegen van gebiedseigen beplanting op en rond de erven, het creëren van een extra buffer rond het natuurgebied en natuurgronden en het verbeteren van de ecologische kwaliteit van het watersysteem. De bestaande groen- en waterstructuren zijn hiervoor benut en worden verder versterkt. Zie hiervoor de uitgebreidere toelichting in de paragrafen 2.4 en 2.5 en tevens in de Ontwikkelingsvisie en het Beeldkwaliteitsplan (beide als bijlage opgenomen). Daarmee wordt actief bijgedragen aan het de kwaliteitsambities uit de Omgevingsvisie.

Stap 3: De 'Hoe-vraag' (gebiedskenmerken)

Hulpmiddel bij toepassing in de praktijk is het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving dat samen met gemeenten is opgesteld. Het werkboek geeft antwoord op vragen als 'Voor welke ontwikkelingen geldt het?' en 'Hoe bepaal je de balans?'. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is opgenomen in de provinciale verordening.

In de KGO is uitgewerkt hoe de balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsinvestering moet zijn. De basisinspanning kwaliteitsinvestering (inpassing van het erf) is in principe bij elke ontwikkeling van toepassing. Aanvullende kwaliteitsprestaties zijn onder andere sanering van landschapsontsierende bebouwing en aangepast ontwerp op basis van gebiedskenmerken (zie blz. 44 van het KGO-werkboek). Voor rood-voor-rood ontwikkelingen is in deel 2 van het KGO-werkboek concreet uitgewerkt wat de criteria en hoogte van de kwaliteitsprestaties kan zijn. Hierin is genoemd dat ten minste 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt in ruil voor één woning.

Toets aan prestatie afspraken rood-voor-rood

Met de voorliggende ontwikkeling wordt 2.207 m² bebouwing gesloopt (zie Tabel 2). Dit geeft ruimte voor 2,6 woningen. In het bestemmingsplan zijn 18 woningen opgenomen, waarvan 3 bestaande woningen. Het plan maakt zodoende 15 nieuwe woningen mogelijk. Dat is meer dan de prestatieafpraak van 850 m² sloop per nieuwe woning. Er zijn daarom aanvullende maatregelen genomen.

Tabel 2: overzicht sloop oppervlaktes voor plan Overwaters

Adres	Oppervlaktes sloop
Cellemuiden 41	1.577 m ²
Cellemuiden 42	83 m ²
Cellemuiden 47	547 m ²
totaal	2.207 m²

Aanvullende maatregelen

Zoals vermeld in de eerdere paragrafen is een Ontwikkelingsvisie opgesteld waarin de ontwikkeling van groen en rood integraal is benaderd. En er is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de kwaliteitseisen aan de inrichting van de paden, erven en de bebouwing nader is uitgewerkt. Zie hiervoor de uitgebreidere toelichting in de paragrafen 2.4 en 2.5 en tevens in de Ontwikkelingsvisie en het Beeldkwaliteitsplan (beide als bijlage opgenomen).

De ontwikkeling van het plan leidt tot een extra investering in de natuur, het landschap en de waterkwaliteit. De investering in de ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit is geborgd door de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan met een koppeling naar het bestemmingsplan. Bij de nieuwe woonbestemmingen komt een voorwaardelijke verplichting waarin wordt geregeld dat pas nieuwbouw kan plaatsvinden mits sprake is van de benodigde landschappelijke inpassing, verwoord in een inrichtingsplan. In de regels is in een bijlage uitgelegd wat de eisen zijn aan het inrichtingsplan qua type en omvang van de beplanting. Uitgangspunt is dat is aangesloten bij de omgevingskwaliteiten zoals verwoord in het provinciaal beleid.

Per deelgebied is een specifieke woonbestemming opgesteld, elk met een eigen set regels die borgt dat hier de juiste typologie aan bebouwing en de gewenste erfinrichting zal komen. Per bestemming zijn regels gesteld aan de maximale hoogte, inhoud en positie. Dit is in paragraaf 5.2 nader toegelicht.

Voor de hoofdgebouwen is in het Beeldkwaliteitsplan een maximale inhoudsmaat ontworpen, afhankelijk van het type en locatie in het plan. Er zijn verschillen tussen de woningen op de Terp, in de Laagte en bij de dijk. Deze verschillen in groottes zijn in het kader van ruimtelijke kwaliteit bewust gekozen. Het is ongewenst om bij de typologie en schaal van de erven, in combinatie met de grootte van de te behouden hoofdgebouwen, kleine gebouwen te plaatsen. In het beeldkwaliteitsplan wordt daarbij sterk gestuurd op de typologie van de nieuwe woningen en hun onderlinge verhouding, namelijk een hoofdhuis met daarom heen 'schuurachtige' woningen

die in positie, hoogte en uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. In de bestemmingsplanregeling en het beeldkwaliteitsplan is verder specifiek aandacht geschonken aan de locatie van de nieuwe gebouwen en de (landschappelijke) inrichting van de hoofdstructuren en de kavels.

In het bestemmingsplan zijn de bouwvlakken afgestemd op de structuren en zichtlijnen van het landschap. De mogelijke nieuwbouw bij de terp wordt vormgegeven als een erfensemble. Er wordt ingezet op het herstel van de terpranden en de zichtlijnen op het hoofdhuis, de nieuwe woonboerderij, worden behouden en versterkt. Ook zal de nieuwe bouwmassa zich minder massief manifesteren en een kleinschaligere uitstraling bezitten dan de bestaande en voormalige agrarische erfbebouwing op de terp. Zodoende wordt de beleving van het landschap vanaf de dijk verbeterd.

Behalve de nieuwe erven regelt het bestemmingsplan ook het gebruik van de omliggende agrarische en natuurgronden. Daar waar het agrarisch gebruik wordt gecontinueerd, blijft de agrarische bestemming gelden. Waar sprake zal zijn van een meer natuurlijke inrichting, zoals de randen rond het natuurgebied en de bufferzone aan de westzijde van De Laagte, wordt een natuurbestemming opgenomen. De agrarische gronden tussen de terp en de nieuwe dijkwoningen zullen een meer natuurlijk agrarisch gebruik gaan kennen. Hiervoor wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch met landschapswaarden' naar 'Agrarisch met natuur en landschapswaarden'.

Gezien het bovenstaande is te concluderen dat de ontwikkeling past in het KGO beleid van de provincie. De balans van ontwikkelingsruimte en kwaliteitsinvestering is in evenwicht. In het plan wordt aan de gestelde criteria voor RvR voldaan en is nadrukkelijk op alle facetten rekening gehouden met en passend geïnvesteerd in de aanwezige omgevingskwaliteiten. Daar komt nog bij dat het gebruik en beheer van de ruimtelijk-landschappelijk te realiseren kwaliteit op meerdere manieren naar toekomst toe duurzaam is geborgen.

Landschappelijke inpassing geborgd

Nieuwbouw is gekoppeld aan de eis van een landschappelijk inpassingsplan. Zo is publiekrechtelijk vastgelegd dat de landschappelijke inpassing bij de bouw van een woning gerealiseerd dient te worden en tevens in stand dient te worden gehouden.

Behoud karakteristieke bebouwing en sloop agrarische opstallen

De bestaande agrarische opstallen op de erven Cellemuiden 41, 42 en 47 zijn beoordeeld op hun kwaliteit en karakteristiek. Op basis hiervan is beoordeeld welke opstallen het behouden waard zijn en welke gesloopt kunnen worden. De bebouwing op de terp Cellemuiden 41 is niet behoudenswaardig. Zowel de agrarische opstallen als het woonhuis wordt gesloopt. De grote schuur is al gesloopt. De woning Cellemuiden 42 is ook niet behoudenswaardig. Hier is vervangende nieuwbouw voor bedacht. De woning bij Cellemuiden 47 blijft behouden, maar de opstallen hier omheen zijn al gesloopt in het kader van de planvorming voor Hasselt Overwaters. In totaal is en wordt er aan landschap ontsierende bebouwing ca. 2.207 m² gesloopt. In het bestemmingsplan is een sloopverplichting opgenomen voor de nog niet gesloopte gebouwen gekoppeld aan de nieuwbouw van de woningen op het Terperf.

3.3.6 Regionale Woonagenda West-Overijssel

De provincie Overijssel richt zich op sterke dorpen en een sterk platteland. De groene, ruime, bereikbare en betaalbare woonmilieus waarmee Overijssel zich onderscheidt, liggen voor een groot deel in de dorpen. Er wordt steeds meer naar de dorpen gekeken voor het verlichten van de woningbouwopgave in de steden.

De regio West-Overijssel streeft naar een toekomstbestendige woningmarkt. Een van de drie ruimtelijke woonstrategieën is 'ontspannen wonen'. Hierbij ligt de focus op wonen in het landelijk gebied en in kleine kernen. Wonen is hier nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Op deze manier kan de bijzondere en karakteristieke woonomgeving in de natuur met kwaliteit worden behouden.

Beoordeling van het plan

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk in een natuurlijk-landschappelijk milieu. Daarmee sluit het plan aan op de ambities uit de Regionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Zwartewaterland

De Omgevingsvisie Zwartewaterland is samen met veel inwoners en organisaties uit de gemeente ontwikkeld. De verschillende bijdragen weerspiegelen het karakter van Zwartewaterland: een plattelandsgemeente, maar met een sterk industrieel karakter. Dat is ook de kracht van Zwartewaterland. Die verscheidenheid is prachtig maar kan, bij het nemen van grote beslissingen, wel tot tegengestelde belangen en opvattingen leiden. De omgevingsvisie is dan ook geen blauwdruk, maar maakt het mogelijk om een afweging te maken tussen de verschillende belangen. In de omgevingsvisie staat welke opgaven en ambities de gemeente heeft.

De omgevingsvisie loopt vooruit op de Omgevingswet, die vanaf 2022 in werking treedt. Tot het moment dat de Omgevingswet van kracht is en daarmee het instrument omgevingsvisie wettelijk geborgd wordt, is de Omgevingsvisie Zwartewaterland tevens aangemerkt als structuurvisie conform de Wro.

De omgevingsvisie heeft een thematische opbouw. Het meest relevant voor dit bestemmingsplan is het thema's 'Wonen' en dan specifiek woningbouw in het buitengebied i.c.m. de Woonvisie. Dit heeft directe relatie met het thema 'Landschap en natuur'. Hieronder is op deze twee thema's ingegaan.

3.4.1.1 Woningbouw in het buitengebied

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente woningbouw zoveel mogelijk wil laten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwde omgeving. Echter, voor het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied dient sprake te zijn van een zorgvuldige inpassing in groen en landschap volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en het Groenbeleidsplan. Dit is gebaseerd op het provinciale beleid dat ervan uit gaat dat nieuwe ontwikkelingen mogen als zij bijdragen aan het in-stand-houden van en versterken van ruimtelijke kwaliteit. Voor alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze basisinspanning kan het zijn dat er extra kwaliteitsprestaties nodig zijn. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Alleen voor karakteristieke woningen worden extra mogelijkheden toegestaan in gebruik en bouw.

Woningbouw in de polder Mastenbroek is op beperkte schaal en onder voorwaarden mogelijk: geen nieuwbouw in de vorm van clusters en binnen bestaande lintstructuren. Woningbouw vindt bij voorkeur plaats op agrarische erven en in de kern Mastenbroek, onder duidelijk gestelde ruimtelijke voorwaarden. Deze voorwaarden gelden voor bouwen in het hele buitengebied.

Daarbij gaat het om:

- behoud van waardevolle gebouwencomplexen;
- behoud of versterking van landschappelijke kwaliteit en het karakter van het buitengebied;
- aantallen en verschijningsvormen van toe te voegen woningen moeten in verhouding staan tot de aard en omvang van aanwezige bebouwing en de grootte van percelen.

Woonvisie Zwartewaterland 2017

De Omgevingsvisie heeft het beleid uit de Woonvisie 2017 overgenomen. De Woonvisie geeft inzicht in de woonvraagstukken van Zwartewaterland. Het uitvoeringsprogramma laat zien waar de gemeente samen met haar partners heen wil. De woonvisie dient ook als basis om te komen tot (prestatie)afspraken. De woonvisie is gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek en is opgesteld voor de periode 2017-2025.

De woonvisie onderscheidt een zestal pijlers die de kern vormen van de visie van de gemeente Zwartewaterland. De gemeente richt zich onder meer op het behouden van burgers in de vitale kernen. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de vraag en dient kleinschalig en gefaseerd plaats te vinden. De gemeente Zwartewaterland zet in op variatie in woonvormen en in dichtheden met

als doel om een gedifferentieerde bevolkingsopbouw te behouden. De gemeente wil hiermee voorkomen dat bepaalde doelgroepen wegtrekken vanwege een gebrek aan passend aanbod in de gemeente.

3.4.1.2 Landschap en natuur

Het uitgangspunt is om zorgvuldig met de waardevolle landschapskwaliteiten om te gaan en deze te behouden en verder te ontwikkelen. Vanuit dit uitgangspunt is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen om invulling te geven aan de ruimtebehoefte van inwoners en ondernemers. Het principe van inbreiding vóór uitbreiding passen we hierbij expliciet toe. De gemeente zet in op het realiseren van woningbouwopgaven zoveel mogelijk binnen en aan de randen van het bestaand bebouwd gebied.

Voor een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden van de bijdragen aan de bijzondere landschappelijke kwaliteiten en kenmerken, gebruik makend van de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel 2018 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

3.4.2 Toets van het bestemmingsplan aan de Omgevingsvisie

3.4.2.1 Woningbouw

Het toevoegen van woningbouw in het buitengebied biedt meer en nieuwe kansen. Er gelden wel voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. Zoals vermeld in de eerdere paragrafen is een Ontwikkelingsvisie opgesteld waarin de ontwikkeling van groen en rood integraal is benaderd. En er is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de kwaliteitseisen aan de inrichting van de paden, erven en de bebouwing nader is uitgewerkt. Zie hiervoor de uitgebreidere toelichting in de paragrafen 2.4 en 2.5 en tevens in de Ontwikkelingsvisie en het Beeldkwaliteitsplan (beide als bijlage opgenomen). In de ontwikkelingsvisie voor Overwaters is een integrale aanpak van landschap, natuur, water en woningbouw ontwikkeld. De ontwikkeling van het plan leidt tot een extra investering in de natuur, het landschap en de waterkwaliteit. Ook wordt ontsierende bebouwing gesloopt en de terp wordt hersteld. De investering in de ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit is geborgd door de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan met een koppeling naar het bestemmingsplan.

3.4.2.2 Toets aan de Woonvisie en Ladder voor duurzame verstedelijking

Het uitgangspunt van de Omgevingsvisie en de Woonvisie is dat de nieuwbouw aan dient te sluiten bij de vraag en kleinschalig is. Het bestemmingsplan maakt vijftien nieuwe woningen mogelijk in een kleinschalige natuurlijk-landschappelijk milieu. Om na te gaan wat de vraag is, is voor het bestemmingsplan een Ladderonderbouwing opgesteld (zie rapport 'Ladderonderbouwing Woningbouw Hasselt Overwaters', Bureau Stedelijke Planning, 23 juli 2021). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. In de ladderonderbouwing staat overigens dat het gaat om zeventien nieuwe woningen, maar twee hiervan betreffen de vervanging van de bestaande woning.

In het onderzoek is de vraag in het primaire onderzoeksgebied (gemeente Zwartewaterland) en het secundaire onderzoeksgebied (Zwolle, Kampen, Staphorst en Steenwijkerland) in beeld gebracht. Daar tegenover is het aanbod gezet (bestaande voorraad en harde plancapaciteit). Door het aanbod af te halen van de vraag, blijft de kwantitatieve behoefte aan nieuwbouw over. Vervolgens is een onderscheid gemaakt in de behoefte per type woning (appartementen, grondgebonden) en woonmilieu (stedelijk, dorps, landelijk, e.d.). Wat resteert is de kwalitatieve behoefte.

De geplande woningen in Overwaters passen binnen de geconstateerde woningbehoefte in gemeente Zwartewaterland van 334 woningen in de periode 2021-2031 in het primaire onderzoeksgebied gemeente Zwartewaterland. De geplande woningen passen ook binnen de woningbehoefte van 4.088 woningen in de periode 2021-2031 in het hele onderzoeksgebied (gemeenten Zwartewaterland, Zwolle, Kampen, Staphorst en Steenwijkerland). Kwalitatief is er Ladderruimte voor 227 grondgebonden woningen binnen de gemeente Zwartewaterland. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de grondgebonden woningen op locatie Overwaters. Er is binnen de gemeente een vraag van 64 huishoudens naar landelijke woonmilieus terwijl er geen

harde planvoorraad is in dit woonmilieu. Zodoende passen de geplande woningen binnen deze kwalitatieve behoefte. Voor de geplande vrije grondgebonden koopwoningen op locatie Overwaters in de gemeente Zwartewaterland is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening

Omdat de woningen buiten bestaand stedelijk gebied gepland zijn, is een analyse gemaakt van de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Hiervoor zijn binnen de woningmarktregio alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Er is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw. Dit zijn immers locaties die in principe in aanmerking kunnen komen voor toekomstige woningbouw. Binnen de zachte plancapaciteit is gezocht naar locaties met een gelijkwaardig landelijk woonmilieu. Alleen op deze locaties kan (mogelijk) een woonmilieu worden gerealiseerd zoals beoogd op de locatie Overwaters in Hasselt.

Na inventarisatie van de locaties naar de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied blijkt dat er geen geschikte locaties zijn binnen het bestaand stedelijk gebied met een gelijkwaardig landelijk milieu zoals beoogd in Overwaters. Daarmee is voldaan aan de vereisten van de Ladder voor de Duurzame Verstedelijking.

Ook is meer concreet gekeken naar de lokale behoefte aan de nieuwe landelijke woonkavels uit het bestemmingsplan door het raadplegen van een lokaal goed bekend staand makelaarskantoor. In de regio Zwartewaterland, maar ook in die van Zwolle is nagenoeg geen aanbod van landelijk gesitueerde woningen. Een oorzaak is dat er weinig kleinschalige boerenbedrijven in de omgeving voorkomen die voor transformatie naar een woonbestemming in aanmerking komen. Uit eerdere transformatielocaties aan de Zwolsedijk bleek de belangstelling alleen al van binnen de gemeente groter dan het aanbod. De nieuwe woonkavels die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zullen zodoende voorzien in een aanwezige lokale behoefte.

3.4.2.3 Landschap en natuur

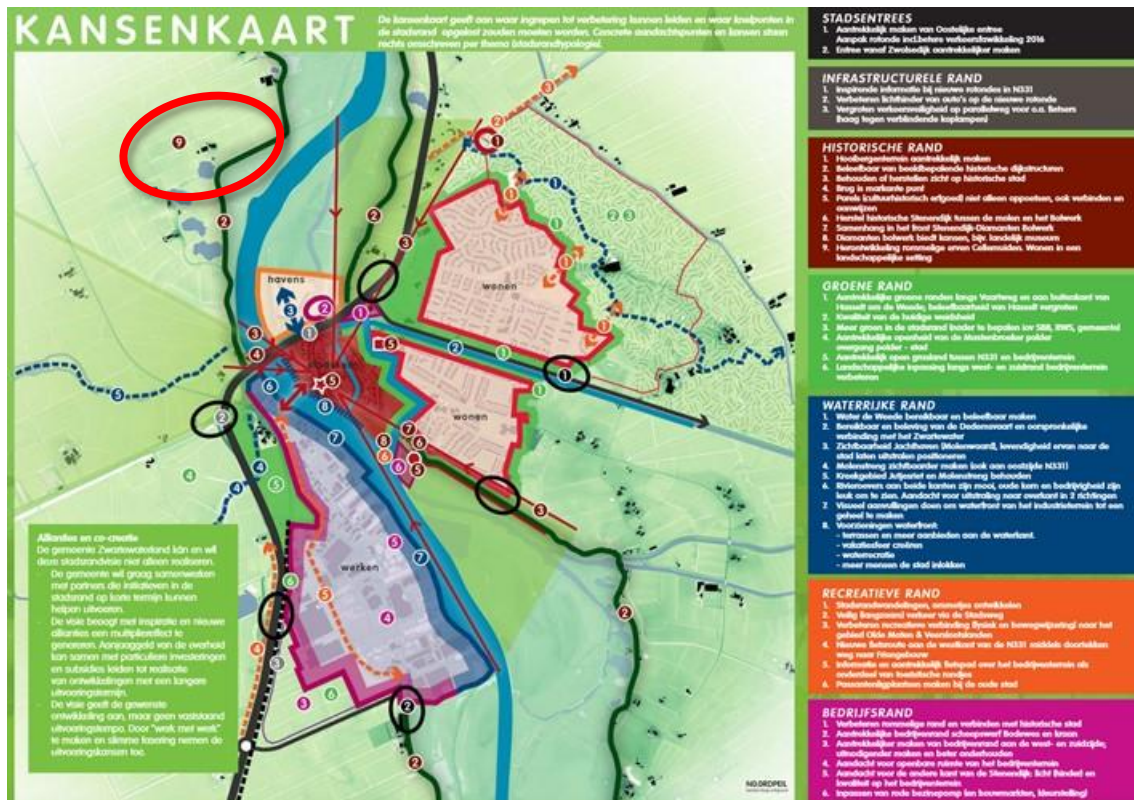
De ambitie voor de ontwikkeling is om te komen tot een herstel van de boerenterp, het slopen van landschapsontsierende bebouwing, het verbeteren van het beheer van de bestaande landschapselementen en natuurgronden, het toevoegen van gebiedseigen beplanting op en rond de erven, het creëren van een extra buffer rond het natuurgebied en natuurgronden en het verbeteren van de ecologische kwaliteit van het watersysteem. De bestaande groen- en waterstructuren zijn hiervoor benut en worden verder versterkt. De graslanden tussen het terperf en de Dijkwoningen zullen, als onderdeel van de ontwikkeling van Hasselt Overwaters, een hoger waterpeil en een agrarische natuurbestemming krijgen. Met nattere, meer biodiverse graslanden kan dit gebied een ecologische schakel gaan vormen tussen de uiterwaarden en het binnendijkse poldergebied.

3.4.3 Stadsrandvisie Hasselt

De historische ontwikkeling van de Hanzestad Hasselt heeft geleid tot enkele zelfstandige ruimtelijke gebieden met elk een eigen stadsrand. Het stadshart, de rivier en dijken, het omliggend landschap, de 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. Om dit te bereiken is de Stadsrandvisie Hasselt opgesteld. De Stadsrandvisie is door de raad vastgesteld op 7 juli 2016.

De Stadsrandvisie dient als inspiratiebron en leidraad bij nieuwe ontwikkelingen en bij beheer van groen en gebouwen in de stadsranden. De gemeente zal de stadsrandvisie ook betrekken bij het beoordelen van plannen van derden. Het plangebied is in afbeelding 33 met een rode cirkel aangeduid. De ontwikkeling van Overwaters is op de kaart aangeduid met nr. 9 Herontwikkeling erven Cellemuiden, wonen in een landschappelijke setting'.

In het Beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met de stadsrandvisie. Het ontwerp is opgesteld vanuit de landschappelijke structuren en er is zorgvuldige aandacht besteed aan het karakter en uitstraling van de bebouwing richting het open landschap.



afbeelding 33: kaart Stadsrandvisie Hasselt (plangebied is met rode cirkel aangeduid)

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Archeologie

4.2.1 Algemeen

Door ondertekening van het Verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet (2016) is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.2.2 Archeologisch onderzoek

Voor het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie rapport 'Archeologisch Bureauonderzoek', De Steekproef, februari 2019. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting. Het onderzoek is alleen uitgevoerd voor het deel waar de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden en een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen van het gebied aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie. Hieronder zijn de bevindingen samengevat.

Op de gemeentelijke verwachtingskaart heeft de terp in het noordelijk deelgebied een hoge trefkans op archeologische sporen. Langs de Driehoek ligt een zone met een middelhoge trefkans op archeologische sporen. De rest van het plangebied heeft geen archeologische trefkans. De bureaustudie bevestigt deze verwachtingen.

Tijdens de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd is er sprake geweest van bewoning op de huisterp in het onderzoeksgebied maar ook op andere huisterpen in de directe omgeving. Ook kan er sprake zijn van Middeleeuwse bewoningssporen op het kleidek, langs de dijk die in oorsprong uit de 14e eeuw stamt en die van origine tot circa 1893 (topotijdreis) ten zuiden van de terp en ten noorden van kavel G49 doorliep. Daarnaast kunnen er 19e eeuwse bewoningsresten en een dijkrestant worden aangetroffen.

Archeologisch gezien is de terp een terrein van hoge archeologische waarde. Indien op deze terp bodemingrepen plaats gaan vinden dan dienen deze te geschieden onder archeologische begeleiding.



afbeelding 34: Uitsnede advieskaart archeologisch onderzoek. Voor het oranje gebied wordt geadviseerd om graafwerk archeologisch te begeleiden. De dunne gekleurde lijnen zijn kabels en leidingen.

4.2.3 Conclusie

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is voor het gebied waar archeologische begeleiding wordt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Met de dubbelbestemming is geborgd dat elke ingreep in de bodem pas plaats kan vinden wanneer archeologische begeleiding plaatsvindt.

Het plan is om de terp te herstellen. Hiervoor wordt de terp vergroot en opgehoogd. Deze werkzaamheden zullen onder begeleiding plaats vinden.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Er is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten beschreven.

4.3.2 Historisch bodemonderzoek

De resultaten van het historisch bodemonderzoek (uitgevoerd cf. NEN 5725) zijn beschreven in het rapport 'Historisch bodemonderzoek Gebiedsontwikkeling Overwaters te Hasselt', Sweco, 7 februari 2019. Het rapport is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen. Het onderzoek is alleen uitgevoerd voor de gebieden waar ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Daar komt bij dat toen het historisch onderzoek werd uitgevoerd ook nog drie woningen aan de Driehoek waren voorzien. Die zijn inmiddels vervallen. Omdat dit geen gevolgen heeft voor de uitkomsten van het historisch vooronderzoek, is de rapportage hier niet meer op aangepast.

Uit het vooronderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie geen sterke bodemverontreinigingen verwacht worden. De eerder uitgevoerde onderzoeken zijn echter strikt genomen gedateerd. Voor een bodemonderzoek wordt een geldigheid van circa vijf jaar gehanteerd. Er zijn geen aanwijzingen dat er zich in de tussentijd bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten hebben voorgedaan. Voor de realisatie van de nieuwe woningen wordt aanbevolen een actualiserend bodemonderzoek uit te voeren met strategie 'Onverdacht' conform NEN 5740.

In de geraadpleegde bronnen zijn aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van asbest in de bodem. Er is tijdens eerder uitgevoerde bodemonderzoeken puin aangetroffen in de grond

op de huidige onderzoekslocatie. Het is onbekend wat de herkomst en precieze samenstelling van dit puin is. Ongedefinieerd puin dient als asbestverdacht te worden beschouwd. Daarnaast zijn er asbesthoudende materialen in de panden aan de Cellemuiden 41 aanwezig. Er wordt daarom geadviseerd een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uit te voeren ter plaatse van de asbestverdachte deellocaties (puinhoudende paden en dammen en asbesthoudende bouwwerken) alvorens de 'Voorlopige veiligheidsklasse' vast te stellen.

Het actualiserend bodemonderzoek en het asbestonderzoek zijn nodig voorafgaand aan de sloop- en/of bouwwerkzaamheden. Voor het bestemmingsplan volstaat het uitgevoerde historisch bodemonderzoek en is de bodemkwaliteit voldoende onderzocht.

4.3.3 *Betekenis voor het project*

Uit het vooronderzoek blijkt dat het plangebied waar woningbouw wordt voorzien onverdacht is. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan. In het kader van de realisatie en vergunningverlening zal aanvullend onderzoek nodig zijn.

4.4 **Water**

4.4.1 *Beleid en regelgeving*

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is voor dit planvoornemen met name het beleid van het waterschap relevant. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van de provincie en het waterschap.

4.4.2 *Situatie plangebied*

Watersysteem

Het plan ligt in het stroomgebied IJsseldelta en het deelstroomgebied Polder Mastenbroek. Rond het plangebied liggen primaire en secundaire watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP -1,1 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

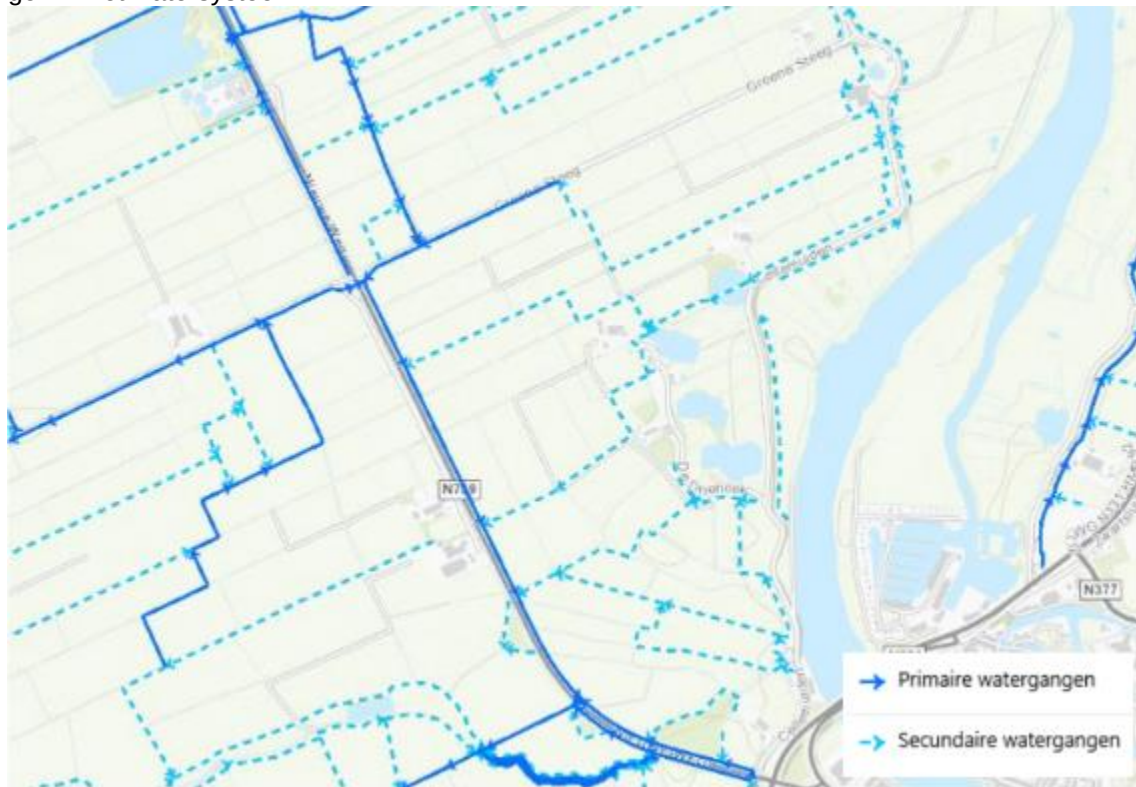
Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang (de watergang langs de provinciale weg N759 Nieuweweg) en meerdere beschermingszones van B-watergangen (zie afbeelding 35). De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd door rekening te houden met de beschermingszone van deze watergangen en de geldende bepalingen in de Keur. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van overige wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Wateroverlast

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt rekening gehouden met een aanleghoogte van de vloer van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt op basis van het advies van het waterschap een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil gehanteerd.

Onderdeel van het plan is het vasthouden van het water tot een waterpeil van - 0,70 m NAP. Dit is peil van 20 tot 60 cm onder maaiveld. Het opzetten van het peil draagt bij aan het voorkomen

van verdroging van natuurgebied De Kolken, een hoge natuurkwaliteit in het nieuwe woongebied, het verminderen van de bodemdaling (veen) in het gebied, het verminderen van de CO₂ uitstoot door veenverbranding. Ten behoeve hiervan worden een aantal kleine stuwtjes in de afwaterende sloten geplaatst. Zie ook paragraaf 2.5.2 voor een beschrijving van de aanpassingen in het watersysteem.



afbeelding 35: bestaande watersysteem in en rond het plangebied (bron: Uitgangspuntennotitie Watertoets Overwaters Hasselt van Waterschap Drents Overijsselse Delta)

Voor middelgrote plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan is aan nieuwe bebouwing een oppervlakte van circa 3.500 m² mogelijk gemaakt (los van de bestaande te behouden bebouwing bij Cellemuiden 47). Er wordt in totaal circa 2.200 m² aan bebouwing gesloopt. In balans komt dat neer op een toename van 1.300 m² bebouwd oppervlak. Ook zal het plan leiden tot meer verharding, vanwege de ontsluiting bij de Laagte en de dijkwoningen, de centrale ruimte op de Terp en toekomstige erfverharding rond de nieuwe woningen. Dit wordt in totaal ingeschat op 4.500 tot 5.000 m². Dit betekent dat voor de compensatie circa 630 m² waterbergend oppervlak nodig is ($1.300 + 5.000 = 6.300$, 10% hiervan is 630).

Bestaand water wordt behouden en als onderdeel van de landschappelijke inpassing komt er rond de erven van de woningen ruimte voor infiltratie door verlagingen in het landschap aan te brengen. Dit dient als bufferruimte waar overtollig hemelwater naar kan afstromen en kan worden geborgen. De breedte is minimaal 3m. Ook komt bij de dijkwoningen een nieuwe watergang aan de achterzijde van ca. 180 m². In totaal zal sprake zijn van nieuw waterbergend oppervlak van circa 1.800-2.000 m². Dit is ruim voldoende om de toename aan verharding te compenseren.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen worden vermeden. Het watersysteem wordt ontworpen met aandacht voor doorspoeling. Er zullen in de nieuwe bebouwing geen materialen gebruikt worden die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen niet worden gebruikt.

Waterveiligheid

Het plangebied grenst aan de dijk van het Zwarte water. De beschermingszone van de waterkering ligt over een deel van het plangebied heen. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones: Het waterstaatswerk, beschermingszone A en B en een profiel van vrije ruimte. De breedte en ligging van deze zones staan aangegeven op de legger van het waterschap.

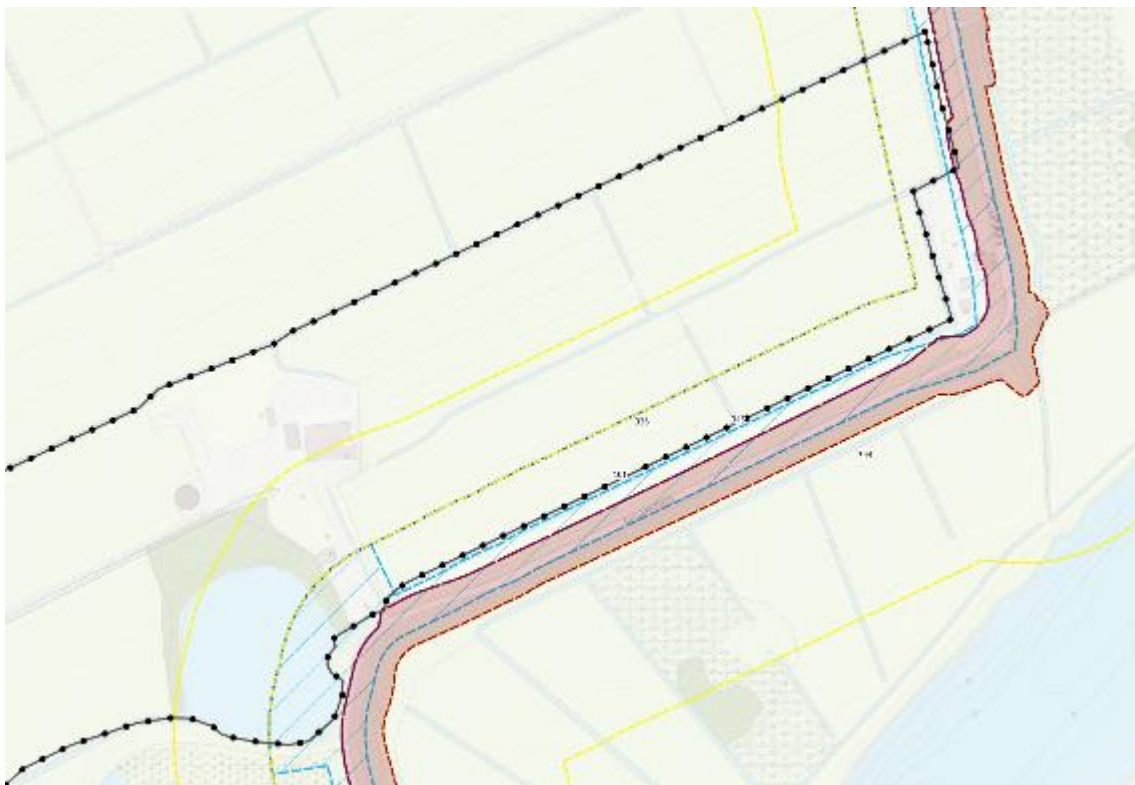
De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk.

In navolging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen in het bestemmingsplan de gronden waarop de primaire waterkering ligt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk" (tot 100 meter uit de teen van de waterkering).

Binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone A mag niet zonder een vergunning van het waterschap worden gebouwd, afgravingen worden verricht of kabels en leidingen worden aangelegd. Ook de aanleg van een oprit moet via een vergunning van het waterschap worden geregeld, zodat dit geen negatieve invloed kan hebben op de waterkering.

In beschermingszone B is het mogelijk om bouwwerken zonder kelder te realiseren. Voor deze werkzaamheden binnen deze zone geldt er geen vergunningplicht maar een meldplicht.

Bij de waterkering hoort ook een profiel van vrije ruimte. Deze ruimte is gereserveerd voor toekomstige dijkverbeteringen en moet worden vrijgehouden van bebouwing.



afbeelding 36: Beschermingszones waterkering op de Legger van het waterschap Drents Overijsselse Delta

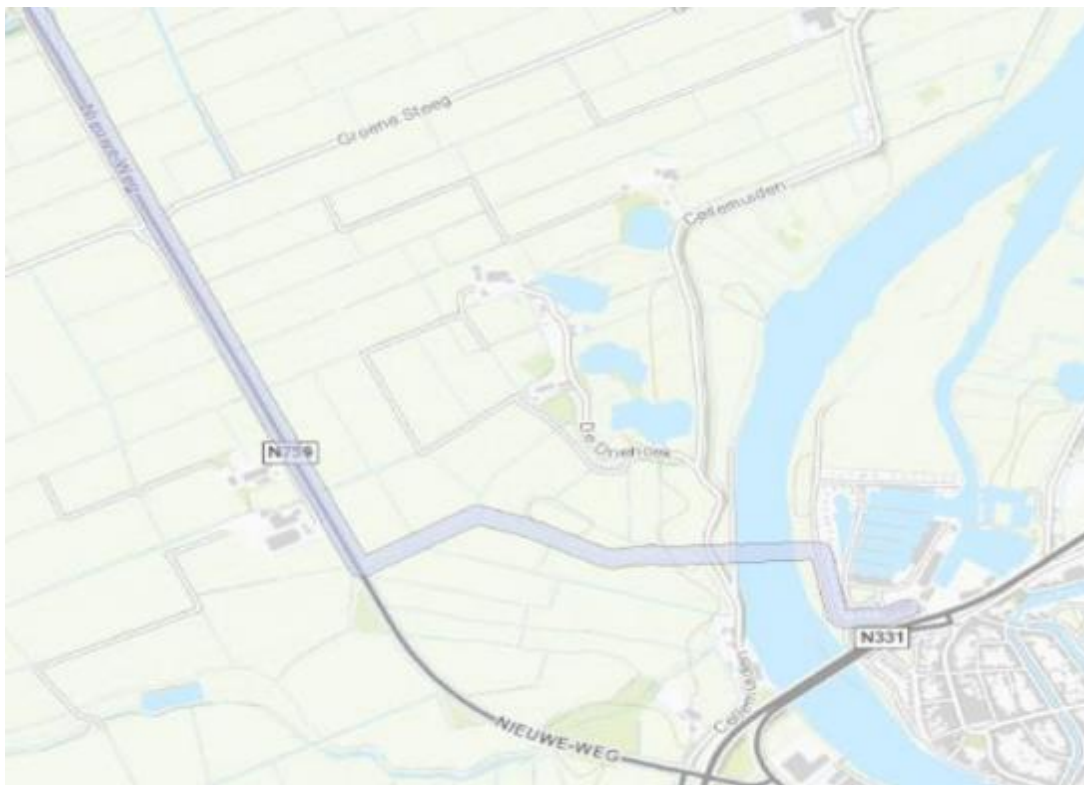
Riolering

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. De capaciteit van het huidige rioolstelsel vormt een aandachtspunt. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en via een wadi te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.

Beschermingszone persriool

In het plan gebied ligt een persriool met een beschermingszone (zie figuur 3). Voor ontwikkelingen binnen deze beschermingszone moet contact worden opgenomen met de vergunningverlener van het Waterschap.



afbeelding 37: beschermingszone persriool (bron: Uitgangspuntennotitie Watertoets Overwaters Hasselt van Waterschap Drents Overijsselse Delta)

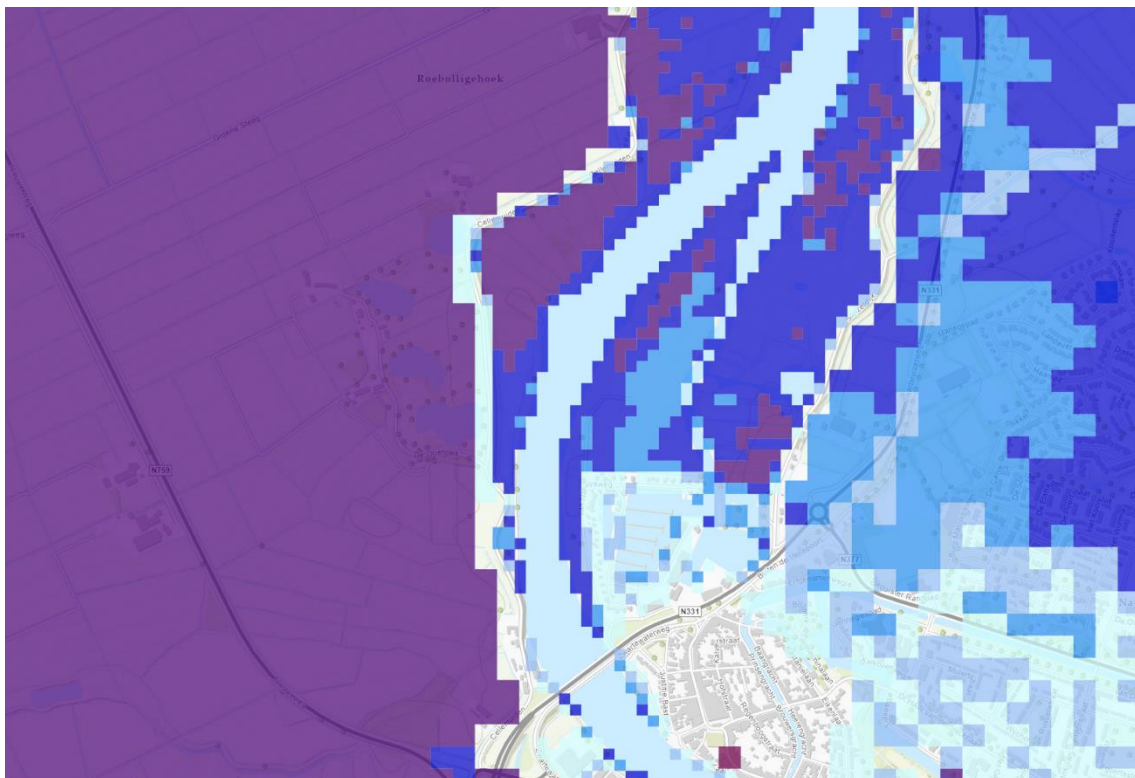
4.4.3 Overstromingsrisicoparagraaf

Het plan ligt in gebied met een kans op overstroming. In dit kader verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

De risicokaart is hiervoor geraadpleegd. In het plangebied vinden geen overstromingen plaats met een grote kans (1 op 10 jaar) of middelgrote kans (1 op 100 jaar), alleen met een kleine kans (1 op 1.000 jaar). In het geval dat een overstroming met een kleine kans plaatsvindt (dit zou een dijkdoorbraak van de Polder Mastenbroek betekenen) kan een maximale waterdiepte optreden van 2 tot 5 m diepte (zie afbeelding 38).

Zoals in het plan is toegelicht, wordt getracht met de hoogte van de wegen en de peilen van de woningen zoveel mogelijk rekening gehouden met voldoende drooglegging bij een eventuele overstroming. Het gemiddelde maaiveld is in de huidige situatie -0,5m NAP. Een maximale waterdiepte van 2 tot 5m betekent een hoogte van 1,5 tot 4,5m NAP. De terp komt op circa 1,75 m NAP. Rekening houden met een waterdiepte van 5m zou leiden tot zeer hoge ontsluitingswegen, wat het landschap zou aantasten. Daarom wordt ingezet op informatieverstrekking en tijdige communicatie bij een ramp. De toekomstige bewoners zijn voor het grote deel zelfredzaam (geen hulpbehoevenden). Er komen geen nutsvoorzieningen van grote infrastructurele waarde, zoals een transformatorstation.

In het kader van het vooroverleg wordt met het waterschap verder afgestemd over de kansen en effecten van een eventuele overstroming. Ook wordt met de veiligheidsregio afgestemd over zelfredzaamheid en hulpverlening bij een overstroming.



afbeelding 38: maximale waterdiepte bij overstroming van kleine kans (bron: risicokaart.nl)

4.4.4 Watertoets

In de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap Drenst Overijsselse Delta. Het waterschap heeft destijds een uitgangspuntennotitie opgesteld, waar in de planvorming rekening is mee gehouden. De uitgangspuntennotitie is bijgevoegd als bijlage 6 bij de toelichting. Het bestemmingsplan wordt in het vooroverleg nogmaals voorgelegd aan het waterschap. De reactie zal in deze paragraaf worden beschreven.

4.4.5 Conclusie

Het bestemmingsplan heeft gevolgen voor de waterhuishouding en er spelen waterbelangen vanwege de ligging in de beschermingszone van de dijk. Op basis hiervan is de normale procedure van toepassing. Het plan leidt tot een toename van verhard oppervlak en er is compensatie nodig in de vorm van nieuw water. Bestaande watergangen worden niet gedempt. Wel is in het landschapsplan ruimte bedacht voor nieuw oppervlaktewater tussen enkele kavels bij het plandeel In de Laagte.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap. Met de reactie van het waterschap wordt in het vervolgproces rekening gehouden.

4.5 Natuur

4.5.1 Wettelijk kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Dit betekent, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet- en regelgeving de uitvoering van de ontwikkeling al dan niet in de weg staat. De gebiedsbescherming en de soortenbescherming zijn per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming.

4.5.2 Natuurtoets

Voor het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd ('Geactualiseerde natuurtoets Overwaters, Tauw, 19 april 2021). Het onderzoek is opgenomen als bijlage 7. In het onderzoek is ingegaan op effecten op beschermde gebieden en beschermde soorten. Ook is onderzoek gedaan naar de effecten van het plan op de stikstofdepositie ('Stikstofdepositie-onderzoek voor woningbouwproject Overwaters, Hasselt, Tauw, 15 juni 2021). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8. Hieronder is ingegaan op de resultaten.

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook ligt het plangebied vlakbij het Natura-2000 het Zwarte water (door de dijk gescheiden).

Natura-2000

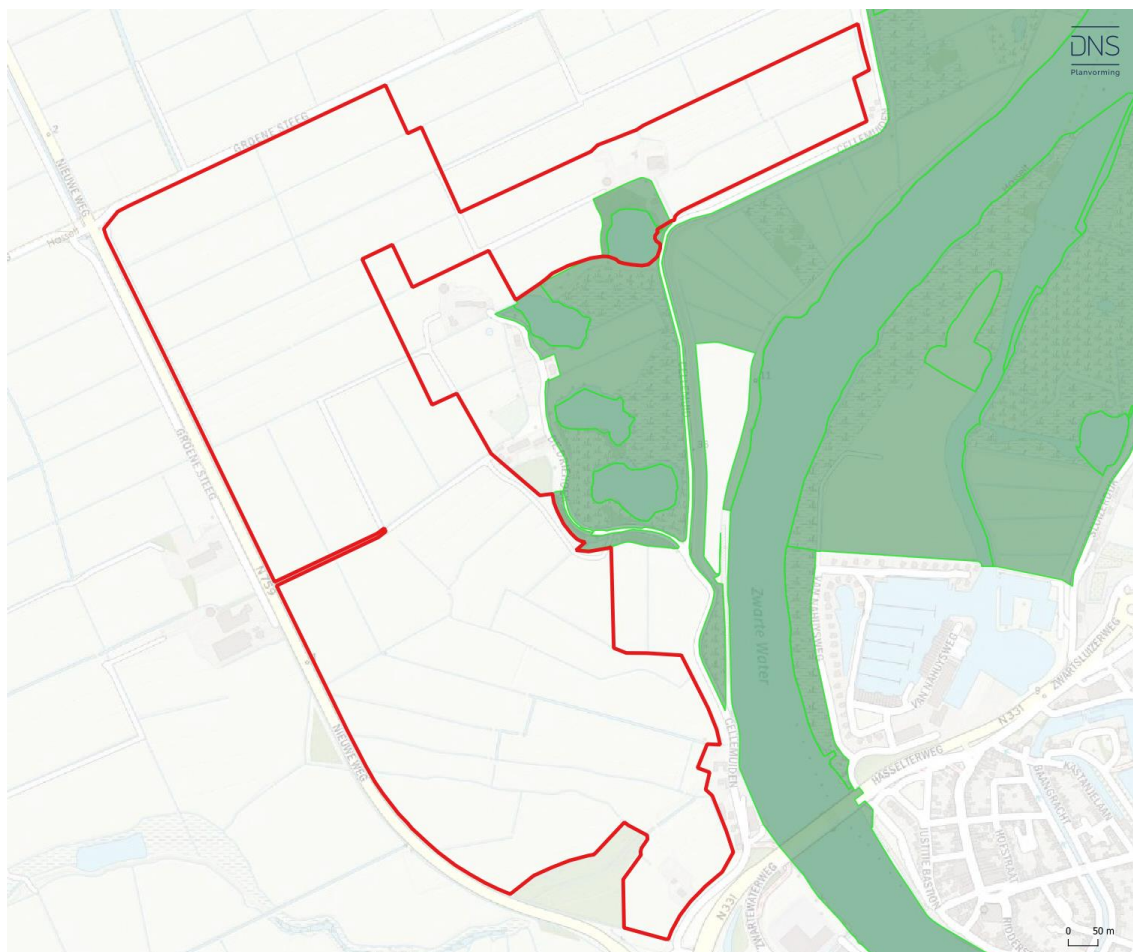
De ontwikkeling kan op verschillende manieren effect hebben op Natura 2000-gebieden, zogenoemde 'storingsfactoren'. Alle relevante storingsfactoren zijn in het ecologisch onderzoek onderzocht. Hieruit blijkt dat effecten met uitzondering van stikstofdepositie zijn uitgesloten. In de natuurtoets van 19 april 2021 is beschreven dat sprake is van stikstofdepositie op het Zwarte Water door de nieuwbouw. In deze berekening was echter geen rekening gehouden met de afname die ontstaat door het uit gebruik halen van de agrarische grond waar de woningbouw op plaatsvindt. Zodoende is een nieuw onderzoek uitgevoerd waarin wel rekening is gehouden met deze interne saldering (separate stikstofdepositieonderzoek van 15 juni 2021, zie bijlage 8).

Uit het stikstofdepositie onderzoek is gebleken dat in vergelijking tot de referentiesituatie met weidegrond in de toekomstige situatie geen sprake is van een netto toename in stikstofdepositie. Dit betekent dat uitgesloten kan worden dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitat-type of leefgebied wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Het plan/project heeft hierop dus geen nadelige gevolgen. Voor de planfase betekent dit dat het plan voor wat betreft het aspect stikstofdepositie kan worden vastgesteld. Eenmaal in de projectfase betekent dit dat het project niet Wnb-vergunningsplichtig is, aangezien na intern salderen geen toename in stikstofdepositie wordt berekend op (naderend) overbelaste natuur.

Natuurnetwerk Nederland

In afbeelding 39 is te zien dat een klein deel van het plangebied deel uitmaakt van het NNN. Het betreft de groenstrook ten noorden van de meest noordelijke kolk, bij de vervallen terpboerderij. Dit deel is door de provincie Overijssel aangeduid als bestaande natuur. Het betreffende deelgebied is deelgebied 4 Oeverlanden Zwarte Water. Op de oeverlanden Zwarte Water-Vecht wordt gestreefd naar half natuurlijke graslandvegetaties die primair van grote betekenis zijn voor de Wilde kievitsbloem. Daarnaast is er een belangrijke nevenfunctie de betekenis voor weidevogels en wintergasten. De beheertypen zijn Vochtig hooiland (N10.02), Overstromingsgrasland (N12.04), Vochtig weide-vogelgrasland (N13.01), Moeras (N05.01) en Zoete Plas (N04.02) (Provincie Overijssel, 2020).

In het plan wordt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt binnen het NNN. Wel is sprake van vervangende nieuwbouw van de bestaande woning naast het laantje in het NNN. Het bestemmingsvlak van de woning is gelijk aan die uit het huidige bestemmingsplan. Er is zodoende geen planologische wijziging in het NNN.



afbeelding 39: begrenzing NNN (groen) in en rond het plangebied (rood)

4.5.2.2 Soortenbescherming

Uit de bureaustudie en het veldbezoek is naar voren gekomen dat het plangebied ongeschikt is als groeiplaats voor beschermde flora door het agrarisch karakter van het gebied. De graslanden zijn hierdoor sterk bemest en ingezaaid met concurrentie krachtige grassoorten waardoor wettelijk beschermde planten geen kans krijgen zich te ontwikkelen. Het plangebied valt verder buiten het verspreidingsgebied van reptielen als ringslang en levendbarende hagedis (NDFF). Soorten uit deze soortgroepen komen hier dan ook niet voor.

Negatieve effecten voor beschermde flora en reptielen zijn daarom op voorhand uitgesloten en niet verder in de rapportage meegenomen.

De beoogde ontwikkelingen hebben wel een mogelijk negatief effect op bever, otter, steenmarter en waterspitsmuis, baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, watervleermuis, boomvalk, buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, sperwer, steenuil, grote modderkruiper, kwabaal, poelkikker, rugstreeppad, platte schijfhoren en gestreepte waterroofkever (zie ook Tabel 3).

Soortgroep	Aanwezige soorten in omgeving
Grondgebonden zoogdieren	Bever, das, eekhoorn, otter, steenmarter, waterspitsmuis, wezel, hermelijn, bunzing en egel
Vleermulzen	Baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis en watervleermuis
Vogels	Diversen algemene soorten als merel en spreeuw. Daarnaast ook rietvogels en weidevogels als wulp, blauwborst en scholekster
Vogels jaarrond beschermd	Boomvalk, buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil en wespandief
Amfibieën	Poelkikker en rugstreeppad
Vissen	Grote modderkruiper en kwabaal
Dagvlinders	Aardbeivlinder en zilveren maan
Libellen	Groene glazenmaker en Noordse winterjuffer
Overige ongewervelde	Platte schijfhoren en gestreepte waterroofkever

Tabel 3: Soorten die potentieel in het plangebied voorkomen (bron: Tauw)

Het onderzoek is uitgevoerd om de geschiktheid van het plangebied in beeld te brengen. Of een soort ergens daadwerkelijk is gevestigd en welke functie het plangebied heeft (foerageren, nesten etc.) is te achterhalen middels nader soortgericht onderzoek, wat in de volgende paragraaf is beschreven.

4.5.3 Nader soortgericht onderzoek

Om concreter te bepalen welke soorten in het plangebied voorkomen, is een nader soortgericht onderzoek uitgevoerd (Nader onderzoek Overwaters, Tauw, 1 november 2021, kenmerk R003-1274701JWJ-V01-efm).

4.5.3.1 Uitkomsten nader onderzoek

Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen leefgebied voor egel, wezel, hermelijn, bunzing, steenmarter, steenuil, kerkuil, ransuil en platte schijfhoren aanwezig is in het plangebied. De werkzaamheden hebben geen invloed op deze soorten. Er is dan ook geen ontheffingsaanvraag voor deze soorten nodig.

Het plangebied is onderdeel van het leefgebied van boommarter. Er is echter voldoende vergelijkbaar leefgebied in de omgeving. verblijfplaatsen van boommarter zijn binnen het plangebied uitgesloten. Ook voor boommarter is geen Wnb ontheffing nodig.

De sloten in en om het plangebied zijn leefgebied van poelkikker en grote modderkruiper. Voor deze soorten zijn maatregelen nodig om overtreding van de Wnb uit te sluiten.

De werkzaamheden hebben wel invloed op verblijfplaatsen van laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Deze zijn aanwezig in Cellemuiden nummer 41. Ook is er rond de noordelijke kolk leefgebied van waterspitsmuis en een nestplaats van buizerd vastgesteld. Voor deze soorten is een Wnb ontheffing nodig voor de uitvoering van de werkzaamheden. Daarnaast zijn maatregelen (aangepaste werkwijze en planning) en compensatie en mitigatie van nestplaatsen en verblijfplaatsen nodig.

4.5.3.2 Vervolgstappen - ontheffing

De werkzaamheden leiden tot overtreding van artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wet natuurbescherming. Vóór de start van de werkzaamheden moet een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie Overijssel. Voor het verkrijgen van ontheffing is het noodzakelijk een activiteitenplan op te stellen. Hierin staat alle informatie over het voornemen, de onderzoeksresultaten en effecten op de populatie van buizerd, waterspitsmuizen, laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

Voor het bestemmingsplan is geen ontheffing nodig. Wel is het van belang dat sprake is van een uitvoerbaar bestemmingsplan en zodoende of voor de voorgenomen plannen ontheffing te

verkrijgen is. Bij het opstellen van het activiteitenplan moet het wettelijk belang van de maatregelen worden aangetoond. Voor buizerd is dit het lastigst. Voor deze soort moet namelijk worden aangetoond dat de werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van “volksgezondheid of openbare veiligheid” of “ter bescherming van flora of fauna. Dit wordt de komende tijd verder uitgewerkt en er zal een passende oplossing worden gevonden, welke bij de vaststelling wordt bijgevoegd.

Voor vleermuizen moet worden aangetoond dat de werkzaamheden uit worden gevoerd in het kader van "in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats" of "in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten". Voor waterspitsmuis hoeft alleen te worden aangetoond dat de werkzaamheden worden uitgevoerd "in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daar- onder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied".

Naast het aantonen van het wettelijk belang moet in het activiteitenplan de compensatie van nestplaatsen en verblijfplaatsen worden uitgewerkt. Voor waterspitsmuis is dit niet aan de orde, omdat er geen leefgebied vernietigd wordt, maar voor buizerd, laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis is dit wel nodig. Ook moeten meer vervangende verblijfplaatsen aangebracht worden dan er vernietigd of verstoord worden. Voor de start van de werkzaamheden moeten buizerd, laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis ook de tijd krijgen om aan deze vervangend nestplaatsen en verblijfplaatsen te wennen. Deze gewenningsperiode verschilt per soort en type verblijfplaats.

Om negatieve effecten voor poelkikker en grote modderkruiper uit te sluiten zijn aangepaste werkwijzen nodig. Deze moeten verder uitgewerkt worden in een ecologisch werkprotocol. In dit werkprotocol moeten ook maatregelen opgenomen worden om negatieve effecten voor buizerd, waterspitsmuizen, laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis te beperken. Vooral voor waterspitsmuis zijn deze maatregelen belangrijk, aangezien deze soort zeer verstoringgevoelig is. Een van de maatregelen voor waterspitsmuis is het minimaliseren van trillingen bij bijvoorbeeld heiwerkzaamheden.

4.5.4 Houtopstanden

Houtopstanden met een oppervlakte van minimaal 10 are en rijbeplantingen van meer dan 20 bomen buiten de bebouwde kom zijn beschermd onder het beschermingsregiem houtopstanden van de Wnb. Omdat bomen die potentieel gekapt worden bestaan uit eenrijige beplantingen van wilgen langs landbouwgronden is toetsing aan het beschermingsregiem houtopstanden in dit geval echter niet nodig (Wnb Artikel 4.1). Voor het kappen van bomen moet wel rekening gehouden worden met de APV van de gemeente omdat het plangebied gelegen is binnen de bebouwde kom houtopstanden.

4.5.5 Conclusie

Er treedt door de planontwikkeling geen significant negatief effect op beschermde natuurgebieden. De beoogde ontwikkelingen hebben wel een mogelijk negatief effect op beschermde planten- en/of diersoorten. Uit het nader onderzoek naar beschermde soorten volgt dat voor meerdere soorten ontheffing nodig is van de Wet natuurbescherming omdat de bouwwerkzaamheden en het toekomstige gebruik leiden tot verstoring. De komende tijd worden de voorbereidingen voor de ontheffingsaanvragen voorbereid, zodat de juiste maatregelen getroffen kunnen worden.

4.6 Verkeer en parkeren

De realisatie van de nieuwe woningen hebben mogelijk gevolgen voor de verkeerssituatie. Er is in het kader van het beeldkwaliteitsplan aandacht besteed aan de parkeeropgave en de toe-

komstige wegen- en padenstructuur voor autoverkeer en langzaamverkeer, zie hiervoor paragraaf 2.5.3. In onderstaande paragrafen is eerst ingegaan op het parkeren en daarna op de verkeersafwikkeling.

4.6.1 *Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie*

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

Iedere functie heeft in de CROW-publicatie een maximum en minimum kencijfer. Dit is de bandbreedte. De ligging van de normen binnen die bandbreedte wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- het plangebied heeft een ligging in het landelijk gebied;
- de gemeente heeft op basis van de adressendichtheid een weinig stedelijk karakter.

4.6.2 *Parkeren*

De gemeente Zwartewaterland hanteert, op basis van de kencijfers, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning (ongeacht het woningtype). Voor de verschillende deelontwikkelingen is in de regels verplicht gesteld dat moet worden voldaan aan de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning op het eigen terrein. Er is in principe voldoende ruimte op de verschillende kavels om hier aan te voldoen. Het bezoekersparkeren zal bij de dijkwoningen ook op het eigen terrein plaats vinden. Bij de woningen op en aan de Terp zal ruimte zijn op het binnenerf en voor de Laagte geldt dat er ruimte is langs het landpad op de halfverharde strook die hier voor wordt aangelegd.

4.6.3 *Verkeersafwikkeling*

De woningen bij de Terp en in de Laagte zullen gebruik maken van de bestaande aansluiting op de dijkweg Cellemuiden, in totaal 15 woningen. Op basis van de CROW kencijfers voor verkeersgeneratie is het gemiddelde aantal verkeersbewegingen per woning bepaald. Gelet op de ligging in het buitengebied in een niet-stedelijke omgeving en dat het gaat om vrijstaande koopwoningen, is een gemiddelde van 8,2 voertuigbewegingen per etmaal per woning aangehouden. Dit betekent dat door de ontwikkeling er bij de aansluiting van het laantje op de Cellemuiden sprake zal zijn van in totaal 123 voertuigbewegingen per etmaal. Dit is heen én terug, wat neerkomt op 62 uitgaande en 62 ingaande bewegingen.

De weg Cellemuiden is aangemerkt als erftoegangsweg categorie B in het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Beleidsnota en actieplan (2008). Bij erftoegangswegen past een snelheidslimiet van 60 km/uur en op de aansluitingen van erftoegangswegen wordt de voorrang niet geregeld. Ter plaatse van de aansluiting van het laantje maakt de weg een bocht, waardoor sprake is van een lagere snelheid en een hogere attentiewaarde. De toekomstige extra verkeersbewegingen zijn goed af te wikkelen op de Cellemuiden.

Voor de nieuwe dijkwoningen is een nieuwe aansluiting op de dijk nodig, met een overbrugging van het hoogteverschil. Hier zal sprake zijn van circa 16-17 voertuigbewegingen per etmaal. Er dient sprake te zijn van een gezamenlijke aansluiting.

4.7 **Bedrijven en Milieuzonering**

4.7.1 *Inleiding*

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. 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.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk en gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot een omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Milieucategorie	Richtafstand (rustige woonwijk)	Richtafstand (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

Tabel 4: *Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)*

4.7.2 *Betekenis voor het plan*

Het plangebied is onderdeel van het buitengebied en kan worden gekwalificeerd als het gebiedstype 'gemengd'. Voor het bestemmingsplan is alleen een beoordeling nodig van de inpasbaarheid van de nieuwe woningen. De woningbouw die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt ligt bij de terp en in het aangrenzende weiland ten westen hiervan. Ook worden twee woningen aan de dijk mogelijk gemaakt. Voor de milieuzonering is van belang welke (agrarische) bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig zijn en op welke afstand deze zijn gelegen. Dit is in afbeelding 40 getoond.



afbeelding 40: plangebied (rode lijn) ten opzichte van (agrarische) bedrijven in de omgeving

De afstand tussen het agrarisch bedrijf bij Cellemuiden 37 en de positie van de nieuwe dijkwoningen bedraagt circa 100 m. De bestaande woning Cellemuiden 47 staat op 140 m afstand van het bedrijventerrein (cat. 3.2) en 145 m afstand van de scheepswerf Cellemuiden 44 (cat. 4.1). De boerderijen aan de Groene Steeg 11, 12 en 13 staan op ruim 650 m afstand van de woningbouw in de Laagte.

Agrarisch bedrijven Cellemuiden 37, Groene Steeg 11-12-13

Voor grondgebonden agrarische bedrijven (in dit geval 'fokken en houden van rundvee') geldt op basis van de VNG-publicatie meestal een grootste richtafstand voor het aspect geur. Wat betreft het aspect 'geur' is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Dit is beschreven en beoordeeld in paragraaf 4.9. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor geurhinder.

Behalve het aspect geur, bezitten de aspecten stof en geluid ook een richtafstand. Deze is 30 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Omgekeerd worden de agrarische bedrijven 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.

Scheepswerf Cellemuiden 44

Een scheepswerf valt onder milieucategorie 4.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 m in gemengd gebied. Daar wordt aan voldaan, de afstand tot de woning Cellemuiden 47 is ruim 150 m. Geluidhinder is bepalend bij een scheepswerf. In dit geval is er een geluidzone rond de werf in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Deze geluidzone ligt niet over het plangebied.

Bedrijventerrein Hasselt

Voor het bedrijventerrein geldt een maximale milieucategorie 3.2. De richtafstand bedraagt 50 m. Daar wordt ruimschoots aan voldaan. Het bedrijventerrein is een gezoneerd bedrijventerrein. De geluidzone die rond het terrein ligt, valt deels binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. De woning Cellemuiden 47 ligt echter buiten deze geluidzone.

4.7.3 *Conclusie*

Vastgesteld wordt dat wordt voldaan aan de geldende grenswaarden. Vanuit milieuzonering is er geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Ook treedt er geen beperking op voor omliggende bedrijven door de nieuwe woningen.

4.8 **Geluid**

4.8.1 *Inleiding*

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid en bevat een stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie.

De nieuwe woningen zijn geluidgevoelige functies en de weg Cellemuiden heeft een onderzoekszone. Ook is ten zuiden van het plangebied een industrieterrein met een geluidzone gelegen. Hieronder is eerst ingegaan op geluidhinder wegverkeer en vervolgens op geluidhinder industrie.

4.8.2 *Wegverkeer*

Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd door de Omgevingsdienst IJsselland (2018). De rapportage is opgenomen in bijlage 10.

De conclusie van de berekening is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB_{Lden} geluidbelasting voor het maatgevende jaar 2030 is gelegen op een afstand van 12 meter uit het hart van de weg Cellemuiden. Het huidige beleid van de gemeente Zwartewaterland is er op gericht dat buiten de bebouwde kom er geen hogere grenswaarden worden verleend. Nieuwe woningen dienen dan ook op meer dan 12m afstand van het hart van de weg te komen te staan.

De woningen die het dichtst bij de weg komen zijn de dijkwoningen en de vervangende nieuwbouw van de woning aan het laantje. De afstand tussen de voorgevel van de nieuwe dijkwoningen en het hart van de weg Cellemuiden is ruim 30m. En de afstand tussen de woning aan het laantje en de weg is meer dan 40 m. Dit betekent dat er geen sprake al zijn van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeer op de gevels van de nieuwe woningen.

Het onderzoek is in 2018 uitgevoerd en brengt de toekomstige situatie in 2030 in beeld. Er is rekening gehouden met autonome groei. Sinds de uitvoering van het onderzoek zijn er geen wezenlijke veranderingen in de uitgangspunten opgetreden, die leiden tot veel hogere verkeersintensiteiten op de weg Cellemuiden, waardoor er op 30 m alsnog een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op zal treden.

4.8.3 *Geluidzone industrie*

Zoals in paragraaf 4.7.2 is vermeld, ligt een deel van de geluidzone van het bedrijventerrein Hasselt binnen het plangebied. De woning Cellemuiden 47 ligt hier buiten. Er gelden geen beperkingen. De geluidzone is op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie 2'.

4.8.4 *Conclusie*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat er in de toekomstige situatie wordt voldaan aan de geldende grenswaarden voor de geluidbelasting. Vanuit het aspect geluidhinder is er geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.9 Geurhinder

4.9.1 *Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) regelt het toetsingskader voor de beoordeling van geur vanuit dierenverblijven bij vergunningverlening van veehouderijen. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit. Dit is grotendeels hetzelfde als in de Wvg.

De Wgv geeft een 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;
- 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.

4.9.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor bij grondgebonden veehouderijen een vaste afstand van 50 meter moet worden aangehouden.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen ten noorden van de nieuwe dijkwoningen, te weten Cellemuiden 37. De afstand van de nieuwe woningen tot deze bedrijven bedraagt circa 100 m. De andere boerderijen staan op grotere afstand van de nieuwe woningen, namelijk ruim 650 m. Er wordt zodoende voldaan aan de vaste afstand. Omgekeerd levert de woningbouwontwikkeling geen beperking van de bedrijfsvoering op, omdat woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen (Cellemuiden 35) en hiermee maatgevend zijn bij een eventuele uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

Dit betekent dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen in het plangebied en omliggende bedrijven worden niet onevenredig in hun belangen geschaad.

4.9.3 *Conclusie*

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

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 *Wettelijk kader*

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van

de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Zo zijn bijvoorbeeld woningbouwlocaties met 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

4.10.2 Conclusie voor het plan

Het bestemmingsplan maakt 17 woningen mogelijk, waarvan 2 vervangende nieuwbouw. Dit is ruim minder dan een aantal van 1.500 bij één ontsluitingsweg. Het project draagt zodoende niet-in-betekende-mate bij en er is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.11.2 Betekenis voor het plan

Voor het bestemmingsplan is de risicokaart geraadpleegd (www.risicokaart.nl). Rond het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Inrichtingen:
 - Ariën Prins van Wijngaardenbad (i.v.m. chloorbleekloogopslag)
 - LPG tankstation
- Transportroutes
 - N331
 - N379

Inrichtingen

Het zwembad en het LPG station liggen op grote afstand, respectievelijk 350 m en 600 m van het plangebied. De risicocontouren komen niet in de buurt van het plangebied. Er is geen invloed op de ontwikkeling.

Transportroutes

De N331 en de N379 zijn door de provincie Overijssel aangewezen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) dient aandacht te worden besteed aan de invloed van het transport van gevaarlijke stoffen op het plangebied. Het Besluit bepaalt dat binnen een zone van 200 meter vanaf de weg het 10-6 plaatsgebonden risicocontour (PR) en groepsrisico (GR) wordt onderzocht.

Binnen dit gebied van 200 m maakt het bestemmingsplan geen nieuwe functies mogelijk. De nieuwe woningen zijn op meer dan 200m afstand van de beide wegen geprojecteerd (ruim 600 m). Alleen de woning Cellemuiden 47 is binnen deze zone gelegen. Deze heeft al een woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan Overwaters neemt deze over. Dit heeft geen invloed op het PR of het GR.



afbeelding 41: uitsnede risicokaart met risicobronnen rond het plangebied

4.11.3 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk binnen een risicocontour of invloedsgebied. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling ook wel vergewisplicht genoemd. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

4.12.1 *Betekenis voor het plan*

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van woningen mogelijk en valt daarmee onder categorie D11.2: 'de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Het aantal van 15 nieuwe woningen blijft ruim onder de getalsmatige drempelwaarde van 2.000 of meer. Hiermee is voor dit bestemmingsplan een vormvrij m.e.r. beoordeling nodig.

Voor het plan zijn in hoofdstuk 4 de gevolgen op de omgeving beschreven op het gebied van ecologie, water, archeologie, geluid, verkeer, luchtkwaliteit. Uit de onderzoeken is gebleken dat de ontwikkelingen niet zullen leiden tot belangrijke uitstoot van verontreinigingen of aantasting van beschermde gebieden. Er treedt dan ook geen belangrijke cumulatie op met betrekking tot geluid en/of luchtkwaliteit. De ontwikkeling zal geen bijzondere negatieve invloed hebben op de omliggende bedrijven of woningen.

5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 is de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden de bebouwingmogelijkheden vermeld.

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

5.2.2 *Bestemmingsregels*Agrarisch met waarden - Landschap (artikel 3) en Agrarisch met waarden – Natuur en landschap (artikel 4)

Het grootste deel van het plangebied behoudt de agrarische bestemming. Er zijn in het plan twee soorten onderscheiden:

- Agrarisch met waarden - Landschap
- Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

Voor het merendeel van de agrarische gronden geldt de bestemming 'Agrarisch met waarde-Landschap'. Deze bestemming is zoveel mogelijk gelijk gehouden met dezelfde bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland. In de bestemming zijn naast het agrarisch gebruik tevens de kernwaarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta beschreven: Ter bescherming van de landschappelijke waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Specifiek voor de agrarische gronden gelegen ten oosten van de terp Cellemuiden 42 tot aan de nieuwe dijkwoningen is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' opgenomen. Hier is het doel om te komen tot een meer natuurlijke inrichting met bloem- en kruidenrijk grasland en een hogere waterstand. Met nattere, meer biodiverse graslanden kan dit gebied een ecologische schakel gaan vormen tussen de uiterwaarden en het binnendijkse poldergebied. Ook in deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Groen (artikel 5)

De noordelijke rand van de Laagte en de ruimte waar de boomgaard tussen de terp en de Laagte is geprojecteerd, hebben de bestemming Groen gekregen. Ook de randen rond de percelen van de dijkwoningen hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Met deze bestemming is vastgelegd dat deze gronden een groene inrichting dienen te krijgen. De boomgaard is specifiek aangeduid en de realisatie van de boomgaard is verplicht gesteld als onderdeel van de landschappelijke hoofdstructuur, met een verwijzing naar artikel 18 lid 1. Deze voorwaardelijke verplichting zorgt er voor dat de landschappelijke hoofdstructuur, bestaande uit de boomgaard, de rietlanden en het verbeterd beheer van het kolkbosje dienen te worden gerealiseerd en in stand gehouden binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Natuur (artikel 6)

In het bestemmingsplan zijn de gronden rond de kolk, behorend tot de NNN, bestemd als 'Natuur'. In aanvulling hierop is de bestemming 'Natuur' fors uitgebreid met een strook aan de zuidzijde van de Laagte als extra buffer tussen de nieuwe woonkavels en het NNN en een brede zone aan de westzijde van de Laagte om te zorgen voor afscherming tussen de bestaande woningen aan de Driehoek en als verbindingsruimte voor dieren naar de kolken. In de bestemming is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden als doel opgenomen. Er is een verwijzing opgenomen naar artikel 18 lid 1, waarin de voorwaardelijk verplichting tot de realisatie en instandhouding van de landschappelijke hoofdstructuur is opgenomen. Binnen de bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Tuin (artikel 7)

Voor het deel van de terp aan de oost- en zuidzijde van het hoofdhuis is de bestemming Tuin opgenomen. Ook de voortuinen bij de dijkwoningen zijn bestemd als Tuin. Met de bestemming zijn de mogelijkheden voor bouwwerken beperkt, zodat het zicht vrij blijft.

Verkeer (artikel 8)

Het laantje bij Cellemuiden 41/42 heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen tot aan de Laagte. De ontsluitingsweg binnen de Laagte is geregeld binnen de bestemming 'Woongebied'.

Water (artikel 9)

De kolk heeft de bestemming Water gekregen. Hierbinnen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 m.

Wonen (artikel 10)

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de bestaande woning Cellemuiden 47. De bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Wonen - 1 Terperf (artikel 11)

De woningen op de terp zijn geregeld in de bestemming 'Wonen - 1 Terperf'. Er zijn in totaal vier woningen toegestaan, één per bouwvlak. Drie nieuwe woningen en een vervangende nieuwbouw ter hoogte van . Per bouwvlak zijn op maat gemaakte bouwregels opgenomen op de verbeelding (goot- en bouwhoogte en maximale inhoud). Deze regels zijn afgestemd op hetgeen in het Beeldkwaliteitsplan is uitgewerkt voor de terp. Ook de nokrichtingen zijn vastgelegd. Ten aanzien van de maximale inhoud is vastgelegd dat dit de totale inhoud dient te zijn, dus zowel het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken.

In de regels is vastgelegd dat er geen vrijstaande bijgebouwen mogen komen, zodat bijgebouwen met het hoofdgebouw één volume vormen. Dit is belangrijk om te komen tot de gewenste beeldkwaliteit op de terp zoals is beschreven in het Beeldkwaliteitsplan. Om te voorkomen dat er vergunningsvrij alsnog vrijstaande bijgebouwen komen, is een aanduiding 'overige zone - vergunningsvrij bouwen uitgesloten' opgenomen, zodat de vergunningsvrije mogelijkheden in het achtererfgebied hier niet zijn toegestaan. Deze ingrijpende regeling is nodig om te komen tot de zorgvuldig uitgewerkte inrichting en vormgeving van het terperf ensemble in het Beeldkwaliteitsplan en de hoge ruimtelijke kwaliteit die de bijzondere locatie vraagt.

Wonen - 2 Dijkwoningen (artikel 12)

Deze bestemming is opgenomen voor de twee nieuwe dijkwoningen. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal twee woningen zijn toegestaan, in de vorm van dijkwoningen. In de regels is vastgelegd wat onder een dijkwoning wordt verstaan, namelijk een woning met de leefruimtes op de tweede bouwlaag. Er is een minimale goothoogte opgenomen van 6 m.

Wonen - 3 Natuurwonen (artikel 13)

De woning aan het laantje heeft de bestemming 'Wonen – 3 Natuurwonen gekregen. Deze bestaande woning is gelegen in het NNN en is omringd met de bestemming 'Natuur'. Het is de bedoeling dat hier vervangende nieuwbouw plaatsvindt. De grootte van het bestemmingsvlak in het nieuwe bestemmingsplan Overwaters is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland. Het bouwvlak is wel iets verruimd, zodat ook een andere positie binnen het bestemmingsvlak ten opzichte van de bestaande woning mogelijk is.

Woongebied (artikel 14)

De ontwikkeling van de tien woningen in de Laagte is opgenomen in de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming heeft een iets grotere mate van flexibiliteit dan de andere woonbestemmingen. De exacte verkaveling is nog vrij. Wat wel vast staat is de ligging van de ontsluitingsweg in het midden van het gebied (aangeduid met 'weg'). Ook is geregeld dat nieuwe gebouwen op 7 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dienen te worden. Daarmee is geborgd dat er vrijstaande gebouwen komen met een ruime opzet (minstens 14m tussen elke woning).

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te komen tot een landschappelijke inpassing op elk nieuw erf, bestaande uit rietstroken en/of opgaande beplanting. Ook zijn daarin eisen opgenomen ten aanzien van de erfpaden en de inrichting van de tuinen.

De maximale bouwhoogte bedraagt 9 m en de goothoogte 3 m. Er is een maximaal volume van per woning vastgelegd op de verbeelding. Voor het grootste deel is dit 600 m³, voor een klein deel 450 m³. Dit omdat er aangrenzend aan de boomgaard twee minder grote woningen zijn uitgedacht in het Beeldkwaliteitsplan.

Waarde - Archeologie 1 (artikel 15)

Voor het gebied rond de terp is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. De begrenzing van de dubbelbestemming komt overeen met het gebied dat op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is aangewezen (zie paragraaf 4.2.2). Hier geldt dat voor elke fysieke bodemingreep archeologische begeleiding dient plaats te vinden.

Waterstaat – Waterkering (artikel 16)

Bij de nieuwe dijkwoningen is een deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De dubbelbestemming regelt dat hierbinnen bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de waterstaatsbeheerder.

Naast deze dubbelbestemming blijft de keur van het waterschap Drents Overijsselse Delta van kracht. Op grond van de keur is voor een aantal werken en werkzaamheden een watervergunning van het waterschap nodig.

5.2.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen de algemene bepalingen aan de orde. Het gaat om:

Anti-dubbeltelregel (artikel 17)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene gebruiksregels (artikel 18)

In artikel 18 lid 1 is de voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van de landschappelijke hoofdstructuur. Dit ziet toe op de landschapselementen die de kavels overstijgen, zoals het herstel van de natuurgronden rond de kolk, de aanleg van de natuurstroken ten zuiden en westen van de Laagte en de nieuwe boomgaard tussen de Laagte en de Terp. Dit dient gerealiseerd te worden binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

In artikel 18 lid 2 is de verplichting opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de woningen.

In artikel 18 lid 3 is bepaald welke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn.

Algemene aanduidingsregels (artikel 19)

In het bestemmingsplan zijn verschillende gebiedsaanduidingen opgenomen. In dit artikel zijn de regels die hier gelden opgenomen. Het gaat om:

- geluidzone - industrie 2: Op de grens van deze geluidzone mag de geluidbelasting van het industrieterrein Hasselt niet meer bedragen dan 50 dB(A).
- vrijwaringszone - dijk: Het bouwen van nieuwe gebouwen binnen deze zone is alleen mogelijk na afwijking en nadat het belang van de dijk in voldoende mate is gewaarborgd.
- vergunningsvrij bouwen uitgesloten: zoals toegelicht bij de bestemming 'Wonen - 1 Terperf', is deze aanduiding opgenomen op de gronden rond de nieuwe woningen op de terp. Vanwege de hoge beeldkwaliteit die nodig is om te komen tot een zorgvuldige landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van de nieuwbouw op de Terp, is het wenselijk dat de vergunningsvrije mogelijkheden in het achtererfgebied uit artikel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht hier niet van toepassing zijn.

Algemene afwijkingsregels (artikel 20)

De algemene afwijkingsregels zijn hierin opgenomen. Het gaat om minimale afwijkingen van maatvoering, bouwvlakken, e.d. wanneer dit in de uitvoering nodig blijkt vanwege bijvoorbeeld een meetverschil. Ook is het mogelijk om met een afwijking een bed&breakfast mogelijk te maken binnen een woning.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 21)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

Slotregel (artikel 22)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. En op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) dient de gemeente een exploitatieplan vast te stellen als het nieuwe bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt. Een exploitatieplan is niet nodig, als de te verhalen kosten anderszins verzekerd is. Met te verhalen kosten gaat het om de plankosten en de kosten van ontwikkelingen die gemeente redelijkerwijs moet maken, zoals de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

Het betreft een particulier voornemen waarvan de lasten door initiatiefnemer zullen worden gedragen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over te verhalen kosten en planschade. Hiermee is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. De economische uitvoerbaarheid door initiatiefnemer is voorts voldoende aangetoond.

6.1 Planschade

Planschade wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degenen die waardevermindering van onroerend goed ondervinden ten gevolge van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan. De grondslag voor deze planschaderegeling wordt gegeven in artikel 6.1 Wro. In artikel 6.4 onder a Wro is bepaald dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten ten aanzien van planschade.

In de tussen de gemeente en initiatiefnemer overeengekomen overeenkomst is opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is het risico op planschade afgedekt voor de gemeente.

6.2 Conclusie

Gezien de tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten overeenkomst, wordt het project financieel uitvoerbaar geacht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

De ontwikkeling van het plan Hasselt Overwaters kent een lange voorgeschiedenis. Bij de totstandkoming van de Ontwikkelingsvisie Overwaters zijn aan de hand van schetsen gesprekken gevoerd met het Waterschap en Staatsbosbeheer. Ook zijn omwonenden geïnformeerd over de planvorming en is opgehaald welke belangen er zijn. De belangrijkste zorgen en aandachtspunten van de bewoners en betrokken partijen waren het behoud van de natuurwaarden in het gebied en de rust- en privacy van de direct omwonenden.

Op basis van de input zijn verschillende varianten onderzocht en er zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd om de effecten van die varianten in beeld te brengen (zoals ecologisch en archeologisch onderzoek). Op hoofdlijnen is verkend hoe het schetsontwerp geoptimaliseerd kan worden door de verplaatsing van de woningbouwkavels van de westzijde van de Terp Cellemuiden 41/42 naar de open ruimte aan de oostkant van de terp en door de toepassing van extra groen- en natuurstroken binnen de ontwikkeling. De verplaatsing van de woningen bleek vanuit ecologisch oogpunt minder passend. De extra groen- en natuurstroken zijn verwerkt in het plan en zorgen voor meer afscherming tot de bestaande woningen.

Vervolgens is de Ontwikkelingsvisie in 2020 door het college vastgesteld. Ook na vaststelling van de ontwikkelingsvisie is het plan verder gewijzigd op basis van gesprekken met omwonenden. Oorspronkelijk waren er ook drie woningen aan de Driehoek in het plan opgenomen. Deze drie woningen zijn uit het plan gehaald.

De planontwikkeling is tot stand gekomen op basis van een uitgebreid en zorgvuldig proces. In het ontwerpproces hebben zowel de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologie en hydrologische waarden centraal gestaan en is waar mogelijk rekening gehouden met zorgen van omwonenden vanwege privacy en zicht.

7.2 Inspraak en Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners, waaronder in elk geval provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta. Met de ingekomen reacties wordt rekening gehouden in het ontwerp bestemmingsplan.

Ook wordt het voorontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor belanghebbenden om te reageren. Te zijner tijd worden hier de reacties behandeld.

7.3 Zienswijzen

Na afloop van de inspraakprocedure wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan zal vervolgens nogmaals voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd voor een ieder om te reageren. Te zijner tijd worden hier de reacties behandeld.

