

Hasselt om de Weede 1B

Bestemmingsplan

Gemeente	Zwartewaterland
Identificatienummer	NL.IMRO.1896.BP0081-VS01
Versie	Vastgesteld
Datum	2 juni 2022
Opsteller	R. Nijdam
Projectnummer	1104

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging	2
1.3	Huidig bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Het plangebied	4
2.1	Voorgeschiedenis	4
2.2	Omgeving	4
2.3	Stedenbouwkundig plan	6
2.4	Deelgebieden	9
3	Beleidskader	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Archeologie	27
4.3	Cultuurhistorie	27
4.4	Bodemkwaliteit	28
4.5	Water	28
4.6	Natuur	33
4.7	Verkeer en parkeren	36
4.8	Bedrijven en Milieuzonering	41
4.9	Geluid	42
4.10	Geurhinder	43
4.11	Luchtkwaliteit	44
4.12	Externe veiligheid	44
4.13	Besluit milieueffectrapportage	45
5	Toelichting op de regels	46
5.1	Algemeen	46
5.2	Nadere toelichting op de regels	46
6	Financieel-economische uitvoerbaarheid	50
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.1	Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro	51
7.2	Zienschijven	51

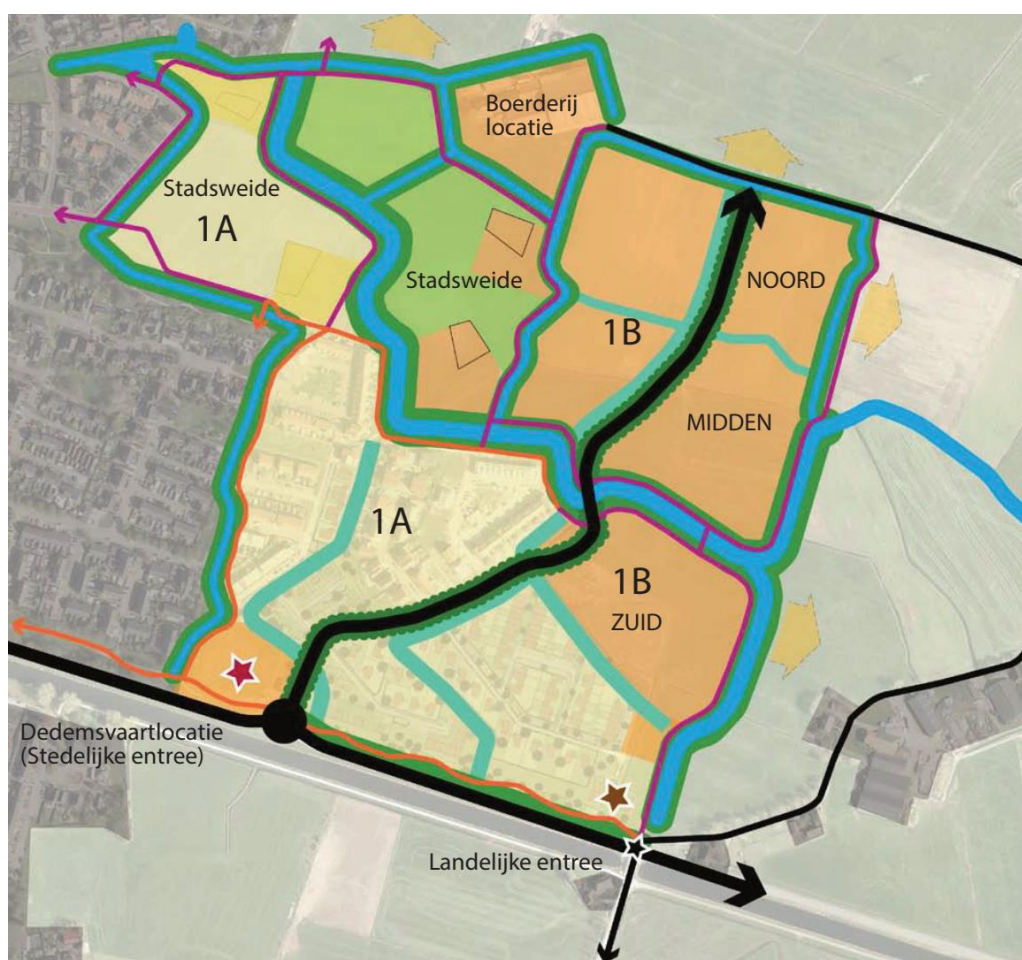
Bijlagen bij de toelichting (separaat)

1	Archeologisch onderzoek
2	Bodemonderzoek
3	Waterhoudingsplan
4	Watertoets
5	Stikstofdepositie onderzoek
6	Natuurtoets
7	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van de kern Hasselt is de wijk Hasselt om de Weede in ontwikkeling. De ontwikkeling kent een lange voorgeschiedenis en is opgedeeld in verschillende fases. Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte voor de kern Hasselt is verdere uitbreiding van de nieuwbouwwijk noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan betreft het deelgebied “1B – Over de Weede”.



afbeelding 1: fasering van de gebiedsontwikkeling Hasselt Om de Weede

Voor fase 1B - Over de Weede is in maart 2020 een proces opgestart om te komen tot een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn, na een uitgebreid (vanwege corona) digitaal participatieproces, op 22 april 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Het gebied van Over de Weede is nu nog onbebouwd agrarisch gebied. Het doel op deze locatie is een nieuw woongebied met circa 225 woningen. Wat betreft woningtypen gaat het om vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, rijenwoningen, gestapelde en levensloopbestendige woningen. De woningen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen waaronder (door)starters, gezinnen en senioren.

Met het voorliggende nieuwe bestemmingsplan wordt de woningbouwontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging

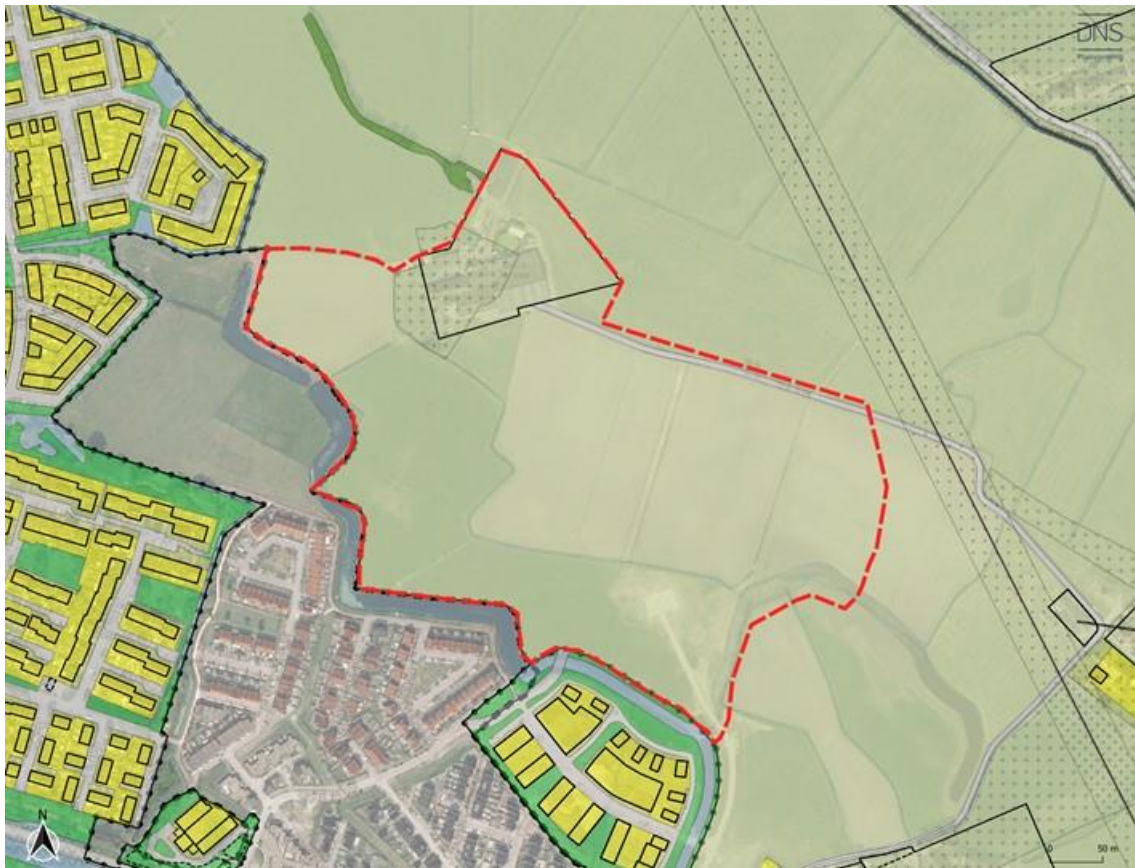
Het plangebied ligt ten oosten van de kern Hasselt en ligt aan de noordzijde van de Weede. Het gebied bestaat uit agrarische gronden. Aan de noordzijde van het plangebied is op dit moment nog een agrarisch bedrijf gevestigd aan het eind van de weg Ter wee. Ten zuiden van het plangebied ligt de recent gerealiseerde nieuwbouw van Hasselt Om de Weede 1A en 1B Zuid. Het water de Weede vormt de grens van het plangebied aan de west-, zuid en oostzijde.



afbeelding 2: ligging plangebied (rode stippellijn)

1.3 Huidig bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland' (vastgesteld 2013). Het gebied heeft bijna volledig de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' (zie afbeelding 3). Er is een bouwvlak opgenomen op de boerderijlocatie. De weg heeft een verkeersbestemming. Er is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie opgenomen ter hoogte van de huidige boerderij.



afbeelding 3: uitsnede huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland'

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven, waarbij eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie en de context van het plangebied 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 plangebied

2.1 Voorgeschiedenis

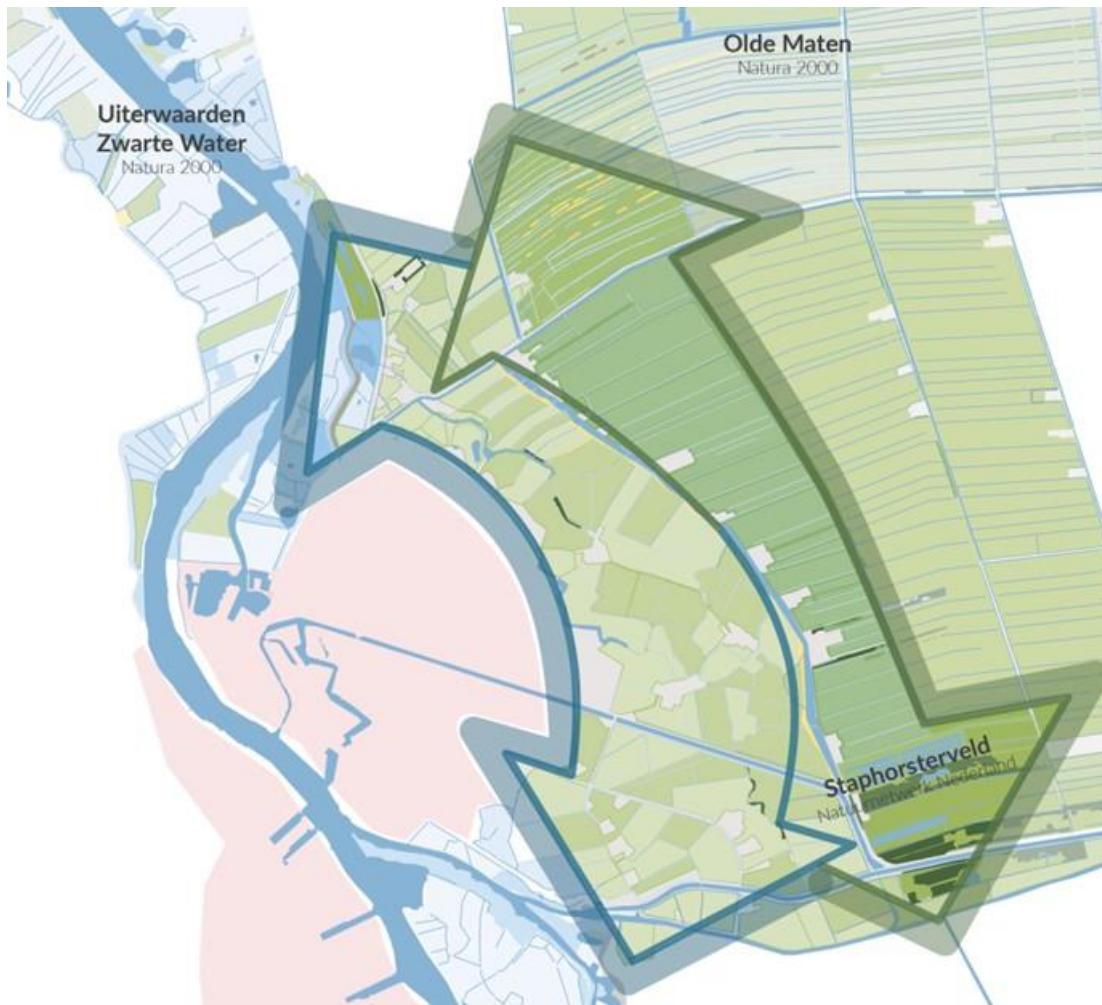
In 2006 is het Masterplan Hasselt Om de Weede vastgesteld. De stedenbouwkundige opzet van Om de Weede is gebaseerd op de kwaliteiten van de oorspronkelijke landschappelijke kerkstructuur. De watergangen en de wadi's vormen samen een ruimtelijk raamwerk voor de woonvelden. De wijk heeft één hoofdontsluiting, de Grote Weede, die vanaf de rotonde aan de Vaartweg dwars door de landschappelijke structuren kronkelt. Het totale plan omvatte circa 1.200 woningen.

In 2016 is besloten Hasselt Om de Weede terug te brengen tot circa 600 woningen. Op 25 januari 2018 is de Ontwikkelingsrichting Hasselt Om de Weede vastgesteld waarin de oorspronkelijke Stadsweide inclusief de Wachters uit het Masterplan zijn behouden en plangebied 1B is opgedeeld in drie fases: Noord, Midden en Zuid. Voor fase 1B-Zuid is een stedenbouwkundig plan opgesteld onder de naam De Weede Hoven. In dit plandeel worden momenteel woningen gebouwd. Binnenkort start de ontwikkelaar met de bouw van 12 woningen op de Dedemsvaartlocatie

2.2 Omgeving

Rondom Hasselt liggen landschappen van nationale betekenis. Aan de noordwestzijde bevinden zich de Uiterwaarden Zwarte Water (Natura 2000) en aan de zuidwestzijde het Staphorsterveld (onderdeel Natuurnetwerk Nederland), waar de Olde Maten (Natura 2000) onderdeel van uitmaakt. Met dit gebied wordt aansluiting gezocht bij de Weerribben en de Wieden. Hasselt Om de Weede ligt tussen deze landschappen in.

Door de noordelijke stadsrand, waar Hasselt Om de Weede deel van uit maakt, aan te sluiten op deze landschappen, kunnen de natuurgebieden nog beter worden verbonden en kunnen de landschappelijke waarden onderdeel worden van de woonkwaliteit.



afbeelding 4: regionale landschappen rond Hasselt (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Over de Weede)

Het landschap aan de zuidzijde van de Holtrustweg onderscheidt zich met kleine sloten en krekken van de rechtlijnige ontginningen aan de noordzijde. Landschap en cultuur zijn in de stadsrand van Hasselt met elkaar verbonden met als drager het restant van de kreek de Weede die door het landschap kronkelt. Het boerenerf op de locatie van de havezate Groot Terwee uit de 16e eeuw ligt prominent in het landschap. De toegangsweg Ter Wee en de diverse erven zijn vanzelfsprekende eenheden in hetzelfde landschap. De hooibergen, de eendenkooi en de begroeide oevers langs de Weede zijn karakteristieke elementen.

Voor de verdere ontwikkeling van Hasselt Om de Weede worden deze elementen opgenomen in een landschappelijk casco. Dit geeft betekenis aan de verbinding tussen landschap en cultuur in de stadsrand en biedt de kans deze zichtbaar en toegankelijk te maken. De aanleg van de Nieuwe Weede als nieuwe kreek uit het masterplan is al deels voltooid. Aansluitend daarop kunnen waar mogelijk verdwenen routes, watergangen en begroeiing worden hersteld.



afbeelding 5: cultuurhistorische elementen in en rond het plangebied (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Over de Weede)

2.3 Stedenbouwkundig plan

2.3.1 Landschappelijk casco

De ontwikkelvelden van Hasselt Om de Weede 1B Midden, Noord en de boerderijlocatie worden zorgvuldig ingepast in het landschappelijk casco. De randen van het de woonvelden worden bepaald door landschappelijke en historische lijnen. Het plangebied is de eerste stap aan de noordzijde van de Weede en heet daarom 'Over de Weede'.

De positie van het landschappelijk casco tussen de verschillende natuurgebieden biedt kansen voor verdere natuur- en recreatieontwikkeling in de toekomst. Een deel van de gras- en akkerlanden kan mogelijk worden geëxtensiveerd naar kruiden- en faunarijke grasland, vochtig grasland voor weidevogels, vochtig hooiland en nat schraalland.

Binnen dit extensieve landschap zijn kansen voor struinpaden, fietsroutes, buurttuinen, trapveldjes en, afhankelijk van verdere ontwikkeling van de boerderijlocatie, bijvoorbeeld een dierenweide.



afbeelding 6: landschappelijk casco (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Over de Weede)

2.3.2 Ruimtelijke opzet

Het cultuurlandschap van de noordelijke stadsrand is van hoge kwaliteit en de natuur- en recreatiewaarde is tijdens het participatietraject veelvuldig genoemd als belangrijke woonkwaliteit. Een van de belangrijkste uitkomsten was ook de wens om het landschap de basis te laten vormen voor de verdere planontwikkeling voor Hasselt Om de Weede. Niet alleen door het omliggende landschap te benutten en toegankelijk te maken, maar ook door een aansluitend groen casco als onderdeel van de directe woonomgeving. Dit groene casco sluit aan op de natuurwaarden van het cultuurlandschap.

Langs de Weede liggen natte hooilanden met plas- dras-rietbermen. Het krekenslandschap is, onder meer met de Nieuwe Weede, duidelijk zichtbaar. In de Stadsweide bevinden zich hoger gelegen delen met speel- en ligweides. Aan de noordostrand bieden boomgroepen van elzen en wilgen doorkijken naar het ruime en weidse landschap.

Van noord naar zuid verbindt een parkstrook de Nieuwe Weede met Ter Wee. In deze parkstrook ligt een wadi als een droge kreek die eens in de zoveel tijd vol regenwater loopt. In dit centrale park bevinden zich verschillende eetbare bomen en planten en wisselen dichte en open plekken met speel- en zitplekken elkaar af. Aan de westzijde sluit de parkstrook aan op drie verschillende erven.

De landweg Ter Wee wordt na de laatste boerderij ten oosten van het projectgebied geknipt, zodat deze historische lijn onderdeel kan uitmaken van het fiets- en wandelnetwerk. Door de knip wordt voorkomen dat recreatief verkeer in confrontatie komt met het landbouwverkeer. Rondom de boerderijlocatie is ruimte voor diverse invullingen zoals een boomgaard, een buurttuin of een dierenweide.



afbeelding 7: groen casco (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Over de Weede)

Uitgangspunt voor de verkaveling van Over de Weede is het optimaal benutten van de kwaliteiten van het omliggende landschap en het groene casco. Alle woningen zijn altijd met de voorzijden naar het landschap gericht en langs de gehele rand zijn oevers en paden openbaar toegankelijk. In de stadsweide staat een wachter als een havezate ingepast in het landschap. Langs de Nieuwe Weede ligt een bijzonder wooncluster als een compact en intiem buurtje omgeven door groen. Aan de westzijde grenzen kavels met de achterzijde aan een watergang, terwijl de woningen aan de voorzijde een deftige wand vormen aan de stadsweide. De woningen aan de oostzijde van deze watergang begeleiden de laan naar de boerderijlocatie. Aan de andere zijde liggen drie erven omsloten door het centrale park. Deze drie verschillende erven bestaan uit diverse woningtypen per erf, die eveneens met de voorzijde op het park zijn georiënteerd.

Het oostelijke deel van het plan bestaat uit diverse woonvelden rondom een buurtplein. Langs de kleinschalige en verspringende woonstraten staan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen, die een op een ingetogen wijze aansluiten op de landschappelijke randen. Uitgangspunt voor de toekomstige herontwikkeling van de boerderijlocatie is het behoud van de karakteristiek van het historische erf. De invulling is nader te bepalen, maar bestaat bij voorkeur naast woningen ook uit een sociaalmaatschappelijk en/of culturele voorziening voor de buurt.



afbeelding 8: stedenbouwkundig plan (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Over de Weede)

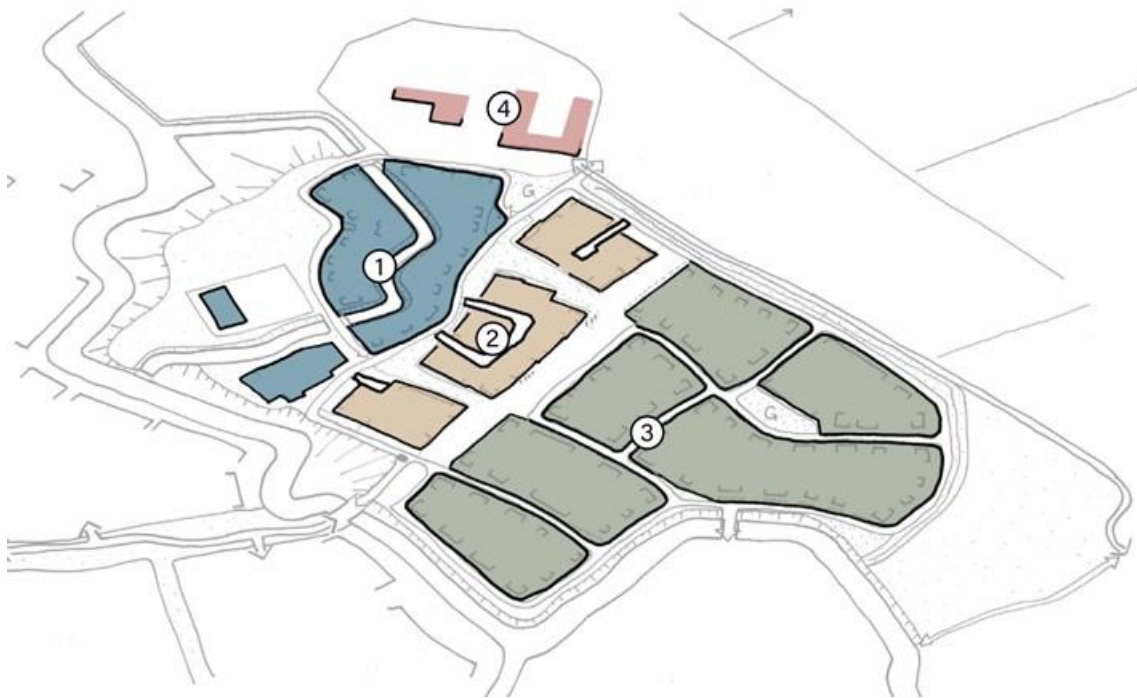
2.4 Deelgebieden

Binnen het plangebied zijn vier deelgebieden te onderscheiden:

1. Het westelijk plandeel reageert op de stadsweide, en draagt de naam 'Statige Stadsweide'. De woningen in het woonveld direct grenzend aan deze open ruimte hebben een plechtige uitstraling. De twee losse eenheden die in de stadsweide gelegen zijn, de wachter en het woningencluster, maken ook onderdeel uit van dit deelgebied.
2. In het centrale park vormen de drie erven samen het deelgebied 'De Buurterven'.
3. Het oostelijk gelegen plandeel, 'De Weederanden', presenteert zich bescheiden langs de landschappelijke en historische randen en creëert aan de binnenzijde een geborgen en besloten sfeer.
4. De boerderijlocatie blijft noordelijk als zelfstandige eenheid gehandhaafd. Voor deze locatie wordt in een later stadium het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit uitgewerkt.

De nummering correspondeert met de nummers in afbeelding 9.

Per deelgebied is in het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan een uitwerking gegeven van de woningtypologie en de maatvoeringen, zoals goot- en bouwhoogte en oriëntatie. Deze kenmerken hebben aan de basis gestaan van de bouwregels in het bestemmingsplan.



afbeelding 9: deelgebieden in het plangebied (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Over de Weede)

2.4.1 Statige stadsweide

In het deelgebied de Statige stadsweide komt een groot open gebied als stadsweide van fase 1B. De nieuwe woningen zijn hier op georiënteerd. Het deelgebied wordt doorsneden door een watergang waar de achterzijden van de vrijstaande woningen aan grenzen.

In de Statige stadsweide komen behalve vrijstaande woningen nog twee andere typologieën voor. Aan de zuidzijde is een afzonderlijk cluster geprojecteerd van kleine huisjes als een soort 'nederzetting'. Het gaat om zeven woningen die één gezamenlijk (geschakeld) bouwvolume dienen te vormen.

In de stadsweide komt een appartementengebouw van maximaal 14 m hoog met ruimte voor twintig appartementen. Het parkeren komt op een (verlaagd) maaiveld aan de noordzijde van het gebouw of half ondergronds.

2.4.2 De buurterven

Het deelgebied de 'Buurterven' ligt in en aan de centrale parkruimte. Het deelgebied bestaat uit drie verschillende ensembles, te weten het 'compacte erf', het 'open erf' en het 'collectieve erf'. Binnen de buurterven komen vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen. De erven zullen qua uitstraling een samenhangend ensemble vormen met een beperkt palet van kleuren en materialen en beeldbepalende kappen. De overgang van privéruimtes naar het park wordt zorgvuldig vormgegeven.

2.4.3 De Weederanden

Het deelgebied de Weederanden vormt het grootste deelgebied. Voor de woningen langs de stadsrand van Hasselt is als overgang naar het landelijk gebied gekozen voor een beeldtaal van boerderijen en schuren. De randen bestaan uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen. De woningen kijken uit over het buitengebied en de Weede.

Het middendeel van de Weederanden, de Groene Straten, krijgt een meer dorps karakter. Hier is ook meer vrijheid in woningtypologie. Het plan biedt ruimte aan zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen.

2.4.4 Boerderijlocatie

De locatie waar nu het agrarisch bedrijf is gevestigd, is de Boerderijlocatie genoemd. De plannen door dit deelgebied zijn nog niet in detail uitgewerkt. Het uitgangspunt is om de karakteristiek van het historische erf te behouden. Dit kan door de bestaande bebouwing te benutten of door de bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren. Er wordt ruimte gegeven aan een invulling bestaande uit woningen en/of zorgwoningen en sociaalmaatschappelijk voorzieningen. Ook een aan de hoofdfunctie ondergeschikte kleinschalige horeca- of winkelveorziening is mogelijk.

De randen van de locatie dienen open en groen te blijven. Dagrecreatieve initiatieven zoals een pluktuin of een dierenweide kunnen hier ook komen.

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 2023 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 beheren, 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 grenzend aan de bestaande kern. Zo draagt het plan bij aan de gewenste nieuwe locaties voor wonen. Het groene casco en de opzet met ruimte voor beplanting, waterretentie met wadi's en ruimte voor natuurinclusieve voorzieningen, zorgen voor een leefbare en klimaatbestendige woonwijk. 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”*.

3.2.2.1 Betekenis voor het plan

Het bestemmingsplan maakt ca. 225 woningen mogelijk en wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De locatie is niet gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Zodoende is de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd, waarin eerst is ingegaan op de behoefte aan de woningen en vervolgens is gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet in het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.

3.2.2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en toets aan regionale woonafspraken

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de langetermijnprognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht.

Zowel de gemeentelijke Woonvisie, die dateert uit 2017 en een looptijd heeft tot 2025, als een woonbehoefteonderzoek dat in 2020 is uitgevoerd, hebben als basis gediend voor het plan voor fase 1B - Over de Weede.

Bij het bepalen van woningbouwprogramma voor fase 1B - Over de Weede, is daarnaast de relatie met de andere woningbouwplannen in Hasselt gelegd. Hiermee is het woningprogramma voor het nieuwe wijkdeel zo goed mogelijk toegesneden op de woningbehoefte in Hasselt.

Kwantitatieve behoefte:

In de gemeente Zwartewaterland is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte van zo'n 750 woningen voor de periode tot en met 2030. Dit is berekend in het woonbehoefteonderzoek 2020, Pearl 2019 en daarnaast ook aangehouden voor de Regionale Woonagenda West-Overijssel 2021-2025.

De huidige harde plancapaciteit in Zwartewaterland tot 2030 bestaat uit ruim 200 woningen.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030 ³	Netto zachte plancapaciteit tot 2030 ⁴	Totale plancapaciteit tot 2030 ⁵
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijk	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	10.292	15.511	25.803

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020 (Bron: Regionale Woonagenda West-Overijssel 2021-2025)

Om te voorzien in 759 woningen de komende 10 jaar is het dus noodzakelijk om zachte plannen om te zetten in harde plannen. Dit is berekend door de vraag op basis van actuele huishoudensprognose af te zetten tegen het aanbod in harde plannen.

- Woningbehoefte voor gemeente Zwartwaterland bedraagt 750 woningen.
- Aanbod in harde plannen goed voor 209 woningen.
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 491 woningen.

Met een resterende behoefte van 491 woningen, is er nog voldoende ruimte voor de geplande 193 woningen in fase 1B - Over de Weede en de 12 woningen op de boerderijlocatie. Er wordt voldaan aan de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte:

De komende 10 jaar neemt vooral de behoefte aan koopwoningen in Zwartewaterland toe. De uitbreiding van de behoefte bestaat uit 600 koopwoningen en 150 huurwoningen. In het woonbehoefteonderzoek 2020 worden de categorieën voor de kern Hasselt als volgt aangegeven:

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Vrijstaand en tweekapper	+++		+++
Hoek- en tussenwoning	++	++	++
Multifunctionele woning ¹	+	+	+

Tabel 2: overzicht behoefte aan woningen in Hasselt (Bron: woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland 2020)

Het plan voor fase 1B - Over de Weede voorziet in circa 225 woningen, als volgt onderverdeeld:

Woningtype	Aantal	Percentage
Vrijstaand / 2-1-kap	115	51%
Rijwoningen	51	23%
Levensloopbestendig (waarvan appartementen)	47 (20)	21% (9%)
Boerderijlocatie	12	5%
Totaal	225	100%

Tabel 3: Overzicht woningtypes fase 1B - Over de Weede

Bij confrontatie van het stedenbouwkundig plan met de globale kwalitatieve behoefte ontstaat het volgende beeld:

De categorie 'vrijstaand en tweekapper' voorziet in ca. 50% van de capaciteit in het plan fase 1B – Over de Weede. Rijwoningen en levensloopbestendige woningen voorzien gezamenlijk in de andere helft. Een aantal rijwoningen kan als sociale huurwoning of goedkope koopwoning worden gebouwd. Dit is globaal in overeenstemming met de verdeling zoals in de tabel hierboven is aangegeven.

Als laatste dient bij dit plan te worden aangemerkt dat de invulling nog niet in beton gegoten is. Een aantal 'velden' woningen met daarin opgenomen vrijstaande en 2/1 kap woningen kunnen, indien nodig, worden ingevuld met andere woningtypologieën. Door flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen, kan gedurende het realisatieproces, aangesloten worden op de actuele lokale woningbehoefte.

Regionale woonafspraken

Op 25 maart 2021 is de Regionale Woonagenda West-Overijssel vastgesteld voor de periode 2021-2025. Hierin staan de gezamenlijke ambities en een visie op wonen voor de regio. Daar horen de volgende ambities bij:

¹ Onder multifunctionele woningen worden gelijkvloerse woningen verstaan en woningen die relatief eenvoudig gelijkvloers te maken zijn. Het kunnen zowel appartementen als rijwoningen zijn. Er is een grote overlap met het begrip 'levensloopbestendig'.

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030 in de provincie Overijssel, waarvan 40.000 in West-Overijssel;
2. Versnelling van de woningbouwproductie;
3. Voorsorteren op veranderende woningvraag;
4. Vormgeven aan verstedelijkingsopgave;
5. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk;
6. Verduurzaming (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad);
7. Vergroten toegankelijkheid en doorstroming.

Dit betreffen afspraken waar het plan fase 1B- Over de Weede een goede bijdrage aan kan leveren. Voor Zwartewaterland dient de woningbouwopgave voornamelijk te worden gerealiseerd in de kernen Genemuiden (plan Tag-West fase 2) en Hasselt.

Om passend en vroegtijdig in te kunnen spelen op de (veranderende) woningbehoefte laat de regio vanaf nu elke twee jaar een woningmarktonderzoek uitvoeren waarin op regionaal en lokaal niveau een koppeling wordt gelegd tussen huidige en toekomstige woningbehoefte en het bestaande aanbod. Het eerstvolgende woningmarktonderzoek vindt plaats in 2022. Op basis daarvan wordt de Woonagenda geactualiseerd. De provincie initieert en faciliteert dit woningmarktonderzoek.

Zoals eerder is aangegeven, betreft Over de Weede een deels flexibel plan, dat daarmee in kan spelen op een veranderende woningbehoefte.

3.2.2.3 Bestaand stedelijk gebied

De definitie van bestaand stedelijk gebied is opgenomen in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In deze stap wordt onderzocht of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische invulling voor de uitbreiding van fase 1B van de uitbreidingswijk Hasselt om de Weede met circa 225 woningen. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Hasselt zijn geen geschikte locaties aanwezig om de woningbouwbehoefte op te kunnen vangen. Ook zijn er geen gronden binnen de kern Hasselt beschikbaar die door herstructurering of transformatie als zodanig geschikt te maken zijn. Alle gronden binnen de kern worden in de huidige situatie benut ten behoeve van een bepaalde functie en het is niet te verwachten dat op korte termijn een functie wordt beëindigd waardoor voldoende ruimte beschikbaar komt voor de gewenste woningbouw.

Een dergelijke grootschalige uitbreiding van de kern Hasselt in oppervlakte, gewenste kwaliteit, stedenbouwkundige opzet en aantal woningen is binnenstedelijk redelijkerwijs niet te realiseren.

Het uitbreiden van de bestaande kern is dan ook noodzakelijk, teneinde te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Het plangebied is onderdeel van het al in 2006 vastgestelde Masterplan Hasselt Om de Weede. Het gebied grenst aan een bestaande woonwijk en vormt hierdoor een logische uitbreidingslocatie. Er kan eenvoudig worden aangesloten op de aanwezige infrastructuur. Andere locaties rond de kern Hasselt zijn minder geschikt voor de realisatie van een nieuwe woonwijk van deze omvang, vanwege bestaande weg- en waterstructuren en aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

3.2.2.4 Conclusie toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met het rijksbeleid en de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt voldaan in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en er is voldoende ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied.

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.

3.3.2 *Omgevingsverordening Overijssel*

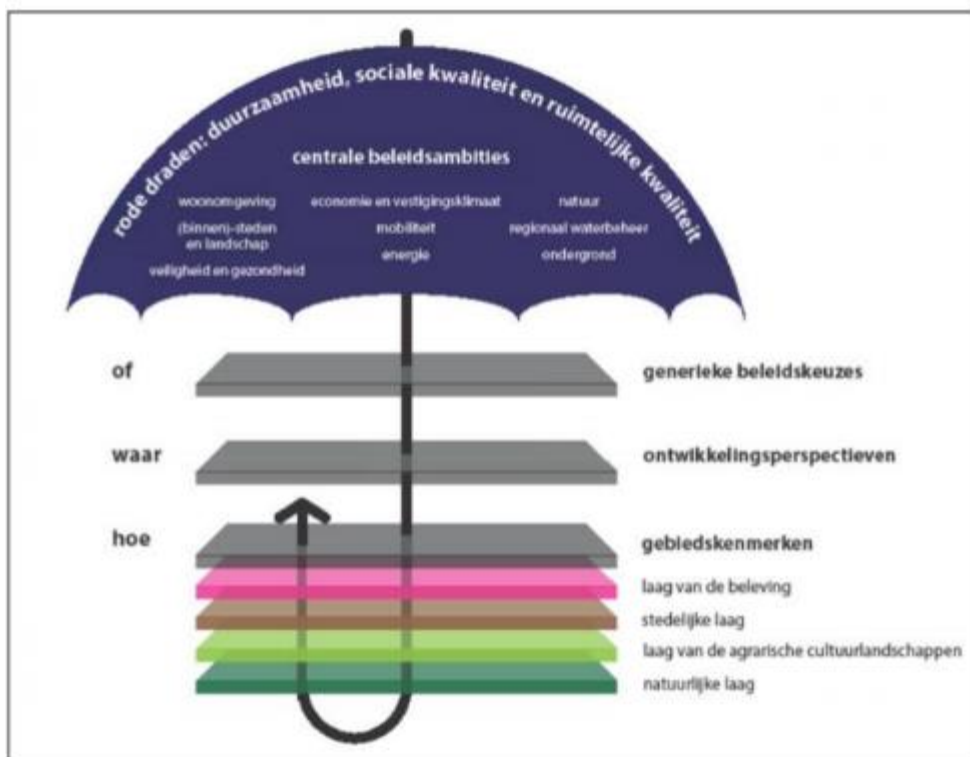
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel (2017). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen, waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van 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.

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:

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

Bij een initiatief voor in dit geval woningbouw is aan de hand van deze 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 10 is het Uitvoeringsmodel weergegeven. De eerste stap, het bepalen van de vraag of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. De ontwikkelingsperspectieven geven vervolgens richting aan 'waar' wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag 'hoe' een initiatief ingepast kan worden.



afbeelding 10: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.3.4 Toets aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

- Of - Generieke beleidskeuzes:

Voor de toets aan de eerste stap 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna is op beide artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

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

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

Onder “Groene Omgeving” worden door de provincie de gronden verstaan die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied. Het ‘bestaand bebouwd gebied’ betreft de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Het bestemmingsplan maakt circa 205 woningen mogelijk. De woningen voldoen aan de kwantitatieve behoefte (zie paragraaf 3.2.2.2). Ook is de ontwikkeling niet mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Hasselt (zie paragraaf 3.2.2.3). Het uitbreiden van de bestaande kern is dan ook noodzakelijk, teneinde te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Het projectgebied grenst aan een bestaande woonwijk en vormt hierdoor een logische uitbreidingslocatie.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (leden 1 en 4)

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

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

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens (met actueel wordt bedoeld eens in de 2 jaar geactualiseerd).
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

De gemeente Zwartewaterland heeft haar woonbeleid opgenomen in de Woonvisie Zwartewaterland 2017. Deze woonvisie is opgesteld voor de periode 2017-2025. In paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** wordt hier nader op ingegaan. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. Het plan voldoet aan het gemeentelijke woonbeleid en voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve opgave zoals beschreven in paragraaf 3.2.2.2.

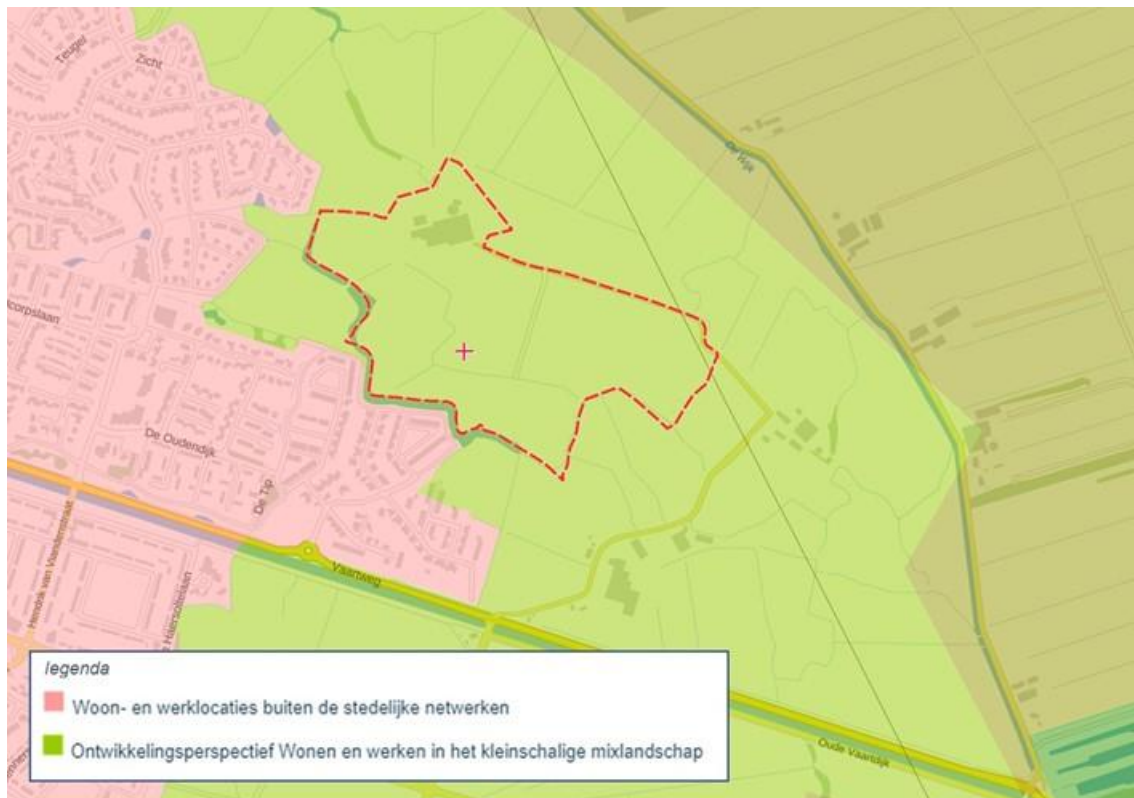
Het plan is in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening.

Waar – Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap' (zie afbeelding 11). Na de uitbreiding zal het gebied qua kenmerken echter meer aansluiten bij het nabijgelegen gebiedstype 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Daarom wordt aan beide gebiedstypen getoetst.



afbeelding 11: Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (het plangebied is met een rode stippellijn aangeduid)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

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

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

‘Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

De verdere uitbreiding van nieuwbouwwijk Om de Weede sluit aan bij de ambitie om ook de komende jaren voor de kern Hasselt zowel kwantitatief als kwalitatief te voorzien in de lokale woningbehoefte. De woningbehoefte kan niet worden opgevangen binnen de kern Hasselt, hierdoor is uitbreiding noodzakelijk (zie ook paragraaf 3.2.2.2).

Het plangebied grenst aan een bestaande woonwijk en vormt hierdoor een geschikte uitbreidingslocatie. De fase 1B – Over de Weede is een voortzetting van fase 1A en 1B Zuid. Met ontwikkeling wordt de stedenbouwkundige structuur voortgezet en afgerond. De uitbreiding wordt ingepast in de contouren van het bestaande landschap, zodat een uniek en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. In paragraaf 2.3 is dit nader toegelicht. Van een belemmering van omliggende (agrarische) functies is geen sprake. Voor een nadere onderbouwing hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hier wordt gesteld dat de ontwikkeling zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar is.

Hoe - Gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en afwisselend spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstype “Oeverwallen” en een klein deel aan de noordzijde valt binnen ‘dekszandvlakte en ruggen’ (zie afbeelding 12). In dit kleine deel zijn geen ontwikkelingen voorzien en is dus verder buiten beschouwing gelaten.

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



afbeelding 12: De "Natuurlijke laag": Hoogveengebied (in cultuur gebracht) (bron: Provincie Overijssel)

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met de gebiedstype "Oeverwallen". Zoals ook bij de toetsing aan de 'Natuurlijke laag' is beschreven, is de hoofdopzet gebaseerd op de bestaande landschapsstructuur en het reeds gerealiseerde deel van de nieuwbouwwijk Om de Weede. Er is in het stedenbouwkundig plan zorgvuldig aandacht besteed aan de vormgeving van de woonbuurt en de openbare ruimte, met veel ruimte voor groen. De nieuwe woonwijk en met name de randen worden op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Dit is nader beschreven in paragraaf 2.3.



afbeelding 13: De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”: Veenkoloniaal landschap (Bron: Provincie Overijssel)

3. De “Stedelijke laag”

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. Het plangebied heeft op basis van de ‘Stedelijke laag’ momenteel geen specifieke kenmerken. Met de beoogde woningbouw krijgt het dit echter wel. De uitbreiding zoekt aansluiting bij de naastgelegen woonwijk, welke valt onder het kenmerk ‘woonwijken 1955-nu’.

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

4. De “Laag van de beleving”

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte' en 'Ijssellinie inundatieveld'. In afbeelding 14 is dit weergegeven (donkerte is de zwarte arce-ring en het inundatieveld is licht blauw).

Ten aanzien van het aspect donkerte is het van belang om op te merken dat nagenoeg de volledige kern Hasselt als zodanig is aangemerkt. In de omgeving van het projectgebied is reeds sprake van verlichting door stedelijke functies. Daarnaast is het gebruik van verlichting inherent bij woon- en werkgebieden. Wel zal geprobeerd worden onnodige verlichting (lichtvervuiling) te voorkomen onder meer door de toepassing van LED verlichting. LED kenmerkt zich door de gerichte verlichting en weinig verstrooiing van licht naar de omgeving.

Wat betreft de Ijssellinie inundatieveld kan worden gesteld dat er in het projectgebied geen bijzondere geologische danwel bouwkundige monumenten aanwezig zijn. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5, waar nader wordt ingegaan op het aspect archeologie. Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van de beleving' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.



afbeelding 14: de "Laag van de beleving": donkerte en Ijssellinie inundatieveld (bron: Provincie Overijssel)

3.3.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

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

Zwartewaterland heeft de Regionale Woonagenda ondertekend en voert de afspraken uit die hierin zijn gemaakt:

- De gemeente voorziet in de woningbehoefte tot 2030 door de bouw van 750 woningen. Tag-West in Genemuiden en Hasselt Om de Weede zijn de twee belangrijkste woningbouwlocaties die in de behoefte moeten voorzien. Tot en met 2025 ligt de focus op realisatie van harde (vastgestelde) woningbouwplannen en het versneld ontwikkelen van zachte (nog niet vastgestelde) woningbouwplannen. Voor de periode tot 2030 wordt gezocht naar extra ruimte voor potentiële woningbouwplannen, mede in relatie tot de bestaande achterstanden in de woningbouw en de verstedelijkingsambities in de regio Zwolle.
- De gemeente werkt mee aan de versnelde uitvoering van de woningbouwopgave in de regio. Het woningbouwplan Tag-West 2e fase in de gemeente is aangemerkt als een regionaal sleutelproject woningbouwimpuls (240 woningen vanaf 2022).
- Door de toenemende vergrijzing is er aandacht nodig voor de bouw van levensloopbestendige woningen in nieuwbouwplannen. De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling van nieuwe woon-zorgconcepten voor ouderen.

Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de afspraken voor Hasselt Om de Weede na te komen. Daarmee sluit het plan aan op de ambities uit de Regionale woonagenda. Voor de boerderijlocatie is ruimte in het bestemmingsplan opgenomen om een woonzorgconcept te realiseren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Zwartewaterland

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

De omgevingsvisie loopt vooruit op de Omgevingswet, die vanaf 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 'Wonen'. Dit heeft directe relatie met het thema 'Landschap en natuur'.

Woningbouw

Het beleid in de Omgevingsvisie ten aanzien van het wonen is afkomstig uit de Woonvisie Zwartewaterland 2017. Er wonen in verhouding veel gezinnen en maar weinig jonge eenpersoonshuishoudens. In Zwartewaterland staan veel koop-eengezinswoningen. Er zijn weinig (sociale) huurwoningen en appartementen. Het hoge aantal gezinnen zorgt in de gemeente Zwartewaterland voor groei van het aantal jonge kinderen. Het geboorteoverschot (verschil tussen het aantal geboortes en het aantal sterfgevallen) ligt bijna vijf keer hoger dan het landelijk gemiddelde.

Het toekomstbeeld voor de gemeente is een gemeente met unieke en vitale kernen. In de kernen is een goed woon- en leefklimaat. Dit toekomstbeeld wil de gemeente bereiken met de volgende zes pijlers:

Pijler 1: Sterke positionering in de regio

Pijler 2: Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar

Pijler 3: Duurzame woningvoorraad en leefomgeving

Pijler 4: Wonen, services en zorg

Pijler 5: Bouwen voor vitale kernen

Pijler 6: Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters

De gemeente wil woningbouw zoveel mogelijk laten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwde omgeving. De uitbreiding van de woningbouw in Hasselt vindt voornamelijk plaats in Hasselt om de Weede, aansluitend op de bestaande bebouwde omgeving.

Zwartewaterland heeft de Regionale Woonagenda ondertekend en voert de afspraken uit die hierin zijn gemaakt. Zie hiervoor paragraaf 3.3.6. De ontwikkeling van Hasselt Om de Weede maakt daar onderdeel van uit.

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 past de gemeente hierbij expliciet toe. De gemeente zet in op het realiseren van woningbouwopgaven zoveel mogelijk binnen en aan de randen van het bestaand bebouwd gebied.

De gemeente stuurt op verbetering van de landelijke en recreatieve uitstraling van haar grondgebied. Daarbij investeert ze in de kwaliteit van de stadsranden, gezien vanuit welstand en groen.

Beoordeling van het bestemmingsplan

De ontwikkeling van Hasselt om de Weede is onderdeel van de Omgevingsvisie en de regionale woningbouwafspraken. In Hasselt Om de Weede ligt de grootste woningbouwopgave voor de kern Hasselt. Het bestemmingsplan is nodig om hier uitvoering aan te geven. Voor de boerderijlocatie is ruimte in het bestemmingsplan opgenomen om een woonzorgconcept te realiseren.

Uitgangspunt voor de verkaveling in het stedenbouwkundig plan is het optimaal benutten van de kwaliteiten van het omliggende landschap en het groene casco. Alle woningen zijn altijd met de voorzijden naar het landschap gericht en langs de gehele rand zijn oevers en paden openbaar toegankelijk. Zie de paragrafen 2.2 en 2.3 voor een uitgebreidere beschrijving van het stedenbouwkundige plan en de inbedding in het landschap. Het plan sluit zodoende goed aan bij de beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie.

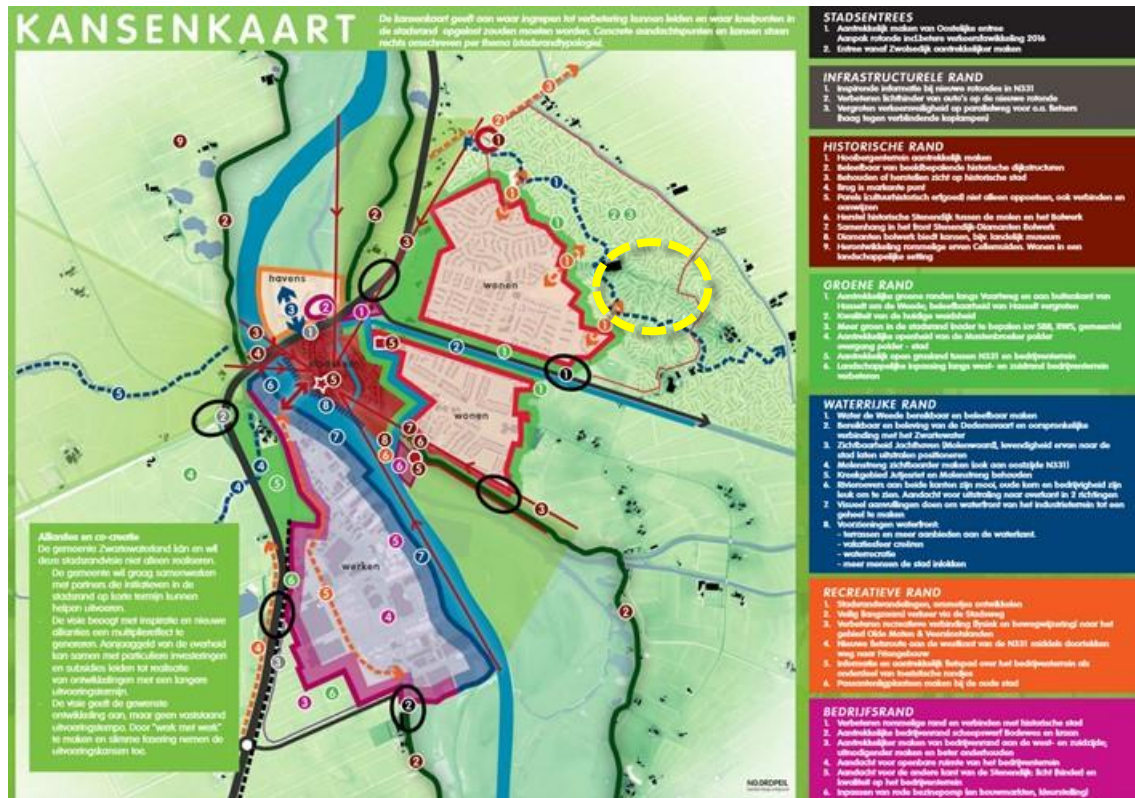
3.4.2 Stadsrandvisie Hasselt

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 15 met een rode cirkel aangeduid.

Beoordeling van het bestemmingsplan

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de stadsrandvisie. Het ontwerp is opgesteld vanuit de landschappelijke structuren en er is zorgvuldige aandacht besteed aan de begrenzing van de bebouwing richting het open landschap. Daarnaast voorziet het plan in het realiseren van meer groen in de stadsrand en nieuwe verbindingen in het recreatieve netwerk.



afbeelding 15: kaart Stadsrandvisie Hasselt (plangebied is met gele 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 'Hasselt Om de Weede Een Inventariserend Veldonderzoek' (Afd. Stad en Landschap, Monumentenzorg en Archeologie gemeente Zwolle, februari 2019). In het gebied zijn vijftien proefsleuven gegraven. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

Uit het onderzoek is gebleken dat er ter hoogte van de boerderij Groot Terwee nog sporen aanwezig kunnen zijn geweest van bewoning uit de 10^{de} tot de 13^e eeuw. Op deze plek is bij bodemingrepen vervolgonderzoek noodzakelijk. Voor het overige deel van het plangebied is geen vervolgonderzoek nodig omdat de bodem teveel verstoord is gebleken door sporen van spitmachines of diepploegen.

Het nader onderzoek voor de boerderijlocatie wordt in een latere fase uitgevoerd. Om mogelijke archeologische resten te beschermen, is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningenstelsel van toepassing. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking,

4.2.3 Conclusie

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is voor het gebied waar nader archeologisch onderzoek nodig is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Met de dubbelbestemming is geborgd dat verstorende ingrepen in de bodem pas plaats kunnen vinden wanneer middels archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen behoudenswaardige archeologische resten verloren gaan.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistori-

sche waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Onder cultuurhistorische waarden worden verstaan alle structuren, elementen en gebieden die inzicht geven over de ontstaansgeschiedenis.

4.3.2 *Conclusie*

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig of cultuurhistorische waarden. Vanuit het aspect cultuurhistorie is er geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.4 **Bodemkwaliteit**

4.4.1 *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.

4.4.2 *Bodemonderzoek*

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten zijn beschreven in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 inclusief asbest NEN 5707 Om de Weede fase 1B te Hasselt' (Mateboer, 20 april 2021). Het rapport is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Hieronder is de conclusie beschreven.

De kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Om de Weede fase IB te Hasselt is met behulp van het verkennend bodemonderzoek voldoende vastgesteld. In de boven- en ondergrond zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde met PAK en minerale olie aangetoond.

Op het noordelijk deel van de onderzoekslocatie is ter hoogte van de boerderij op het maaiveld asbesthoudend materiaal waargenomen. Dit materiaal is ter analyse verwijderd. In de grond is geen asbest aangetoond. Er wordt aanbevolen om bedacht te zijn op de aanwezigheid van meer asbestverdacht materiaal.

In het grondwater zijn verhoogde concentraties met barium, koper, nikkel en zink aangetoond. De herkomst van de verhoogde concentraties met zware metalen zijn onbekend. Het betreffen vermoedelijk van nature verhoogde achtergrondwaarden.

Voor wat betreft de overschrijdingen van de achtergrondwaarde/streefwaarde in de grond en het grondwater zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

4.4.3 *Betekenis voor het project*

Uit het onderzoek blijkt dat er geen nader bodemonderzoek nodig is om te komen tot woningbouw in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan. Wel dient in het kader van de realisatie en vergunningverlening aandacht te zijn voor mogelijke aanwezigheid van asbestverdacht materiaal ter hoogte van de boerderij.

4.5 **Water**

4.5.1 *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 Zuiderzeeland 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.

4.5.2 Situatie plangebied

Er is een Waterhuishoudkundig plan opgesteld voor het plangebied, zie rapport 'Waterhuishouding Hasselt Om de Weede 1B, Waterhuishoudingsplan op hoofdlijnen' (Witteveen+Bos, 18 december 2020). Het rapport is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. Voor het opstellen van de waterparagraaf in het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van dit rapport.

Het plangebied ligt aan de watergang De Weede en ligt in het peilvak met een maximum peil van NAP -1,0 m en een minimum peil van NAP -1,2 m. De gemiddelde maaiveldhoogte is ongeveer NAP 0 m en varieert tussen de NAP -0,6 m (ter hoogte van de stadsweide) en + 1,5 m (bij de boerderij).

In het lager gelegen gebied langs De Weede bestaat de bodem vooral uit veen met erop een ondoorlatende kleilaag. In het noordoostelijk gebied bestaat de bodem vooral uit zand. De maximale grondwaterstand ligt op 25 cm onder het maaiveld. Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.

4.5.2.1 Uitgangspunten voor de ontwikkeling

Voor de ontwikkeling zijn uitgangspunten geformuleerd in het waterhuishoudingsplan, gebaseerd op de actuele uitgangspunten van het waterschap ten aanzien van stedelijk waterbeheer. Concreet betekent dit:

- Ontwerppoging: er dient capaciteit te zijn voor 80 mm berging bij een T100 bui + 10%
- Aandacht voor beperkte infiltratiecapaciteit
- Oppervlakkige hemelwaterafvoer, waarbij 100-150 m de maximale afstand is.
- Het doortrekken en verbinden van De Weede naar het noorden.
- De grondwaterstand wordt niet verlaagd.
- De wegen worden minimaal 0,7 m boven hoogste grondwaterstand aangelegd.
- Het vloerpeil van de nieuwe woningen komt minimaal 0,2m boven de wegen en er komen geen kruipruimtes.
- Het peil van het groen in de wijk op minimaal 0,5m boven hoogste grondwaterstand en de wadibodem gelijk aan het niveau van de hoogste grondwaterstand.

4.5.2.2 Hemelwaterafvoer

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met oppervlakte afstroming van hemelwater naar wadi's danwel naar direct aangrenzend oppervlaktewater. Ook zijn er overloopgebieden opgenomen in het plan om water op te vangen en vertraagd af te voeren bij extreme neerslag (>T10 bui).

4.5.2.3 Oppervlaktewater

De wens vanuit het waterschap is om water zoveel mogelijk vast te houden in het gebied, om afwenteling op het aangrenzend watersysteem te voorkomen. Een debietbegrenzer zou hiervoor een oplossing kunnen bieden om het water te scheiden, in combinatie met een waterscheiding bovenstrooms (oostzijde). In het waterhuishoudkundig plan zijn twee locaties voor een debietbegrenzer aangegeven en een locatie voor de waterscheiding. Met het waterschap is dit besproken.

Het waterschap staat positief tegenover beide locaties, mits rekening wordt gehouden met de aandachtspunten:

- consequenties omgeving: er dient rekening gehouden te worden met wat de consequenties zijn van de waterscheiding en debietbegrenzer op het achterliggende gebied, ten aanzien van terugstroming, hoger peil. Er dient nader te worden onderzocht of dit conflicteert met bestaande/geplande functies, en/of er aanvullende voorzieningen nodig zijn;
- bestaande manieren van onderhoud: er dient rekening te worden gehouden met bestaande manieren van onderhoud en de toegankelijkheid daarvan bij plaatsing van nieuwe debietbegrenzer;
- overstorten: bestaande overstorten dienen ook in kader van nieuwe peilstijgingen (bij zowel debietbegrenzer op locatie 1 als locatie 2) te worden geanalyseerd. Bij locatie 1 is er geen conflict met bestaande drempelhoogtes van de overstorten bij een peilstijging in De Weede van 0,1 tot 0,3 m.

In het kader van de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met de aandachtspunten die het waterschap aangeeft. Voor het bestemmingsplan is het voldoende in beeld gebracht.

4.5.2.4 Waterberging

In het plangebied mag geen waterschade optreden bij een T100 bui + 10 %. Dit komt neer op een bui van 111 mm in 48 uur. Deze eis is vertaald in een bergingsopgave van 80 mm. De totale bergingsopgave is geschat op 4.641 m³. De totale bergingsopgave is berekend op basis van een indicatieve inschatting van de afvoerende oppervlaktes en de waterbergingseis van 80 mm. De afvoerende oppervlaktes bestaan uit de verharde weg, fietspaden/voetpaden, en 60% van de oppervlakte van de kavels. Zie ook de oppervlaktes in Tabel 4.

De totale waterberging die kan worden gerealiseerd in het plangebied is tussen de 5.425 en 8.625 m³, bij een toelaatbare peilstijging van respectievelijk 0,15 en 0,30 m. In Tabel 5 is de bergingscapaciteit per waterbergingstype toegelicht. Dit betekent dat er voldoende waterberging gerealiseerd kan worden om aan de bergingsopgave te voldoen bij een toelaatbare peilstijging van respectievelijk 0,15-0,30 m.

Type oppervlak	Oppervlakte (m ²)
wadi	1.670
overloopgebied	4.665
water	22.000
bebouwing/kavels	43.007
verharde weg	12.006
voetpad/fietspad	3.000

Tabel 4: toekomstig grondgebruik in het plangebied (indicatief) (bron: Waterhuishoudingsplan)

Waterberging	Bergingscapaciteit (m ³)
open water (peilstijging 0,15-0,30 m)	3.300 - 6.600
wadi corridor	725
overloop gebieden	1.400
totaal	5.425-8.625

Tabel 5: Berekende waterberging in het plan (bron: Waterhuishoudingsplan)

4.5.2.5 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.

In de berekening in het waterhuishoudingsplan is uitgegaan van circa 225 wooneenheden. Voor de afvalwaterproductie wordt uitgegaan van gemiddeld 2,5 bewoners en een productie van 12 l/persoon/uur. De afvalwaterproductie wordt daarmee geschat op circa 6,75 m³/uur. Bij een lager aantal woningen, zal dit iets lager liggen.

De afvoer van overtollig hemelwater wordt, overeenkomstig het landelijk beleid, afgekoppeld van het vuilwaterriool en ter plaatse in het milieu teruggebracht (zie paragraaf 4.5.2.2).

4.5.2.6 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Een klimaatbestendige inrichting kan worden gerealiseerd met een passende waterhuishouding. De uitbreiding Om de Weede fase 1B biedt veel kansen om een klimaatadaptieve inrichting te realiseren. Er zijn verschillende klimaatadaptieve maatregelen in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Het gaat om maatregelen die water vasthouden en de negatieve effecten als gevolg van droogte en extreme neerslag tegen gaan en biodiversiteit versterken in het gebied. Om het klimaatadaptatie aspect te benadrukken, is er hieronder kort op ingegaan.

Wateroverlast

In het plan komt de waterberging nadrukkelijk naar voren. Door de combinatie van zowel wadi's als overloopgebieden, is rekening gehouden met verschillende belasting niveaus van hemelwaterafvoer. Er is niet alleen ontworpen op de dagelijkse norm, de 'normale buien', maar er is ook voldoende ruimte gecreëerd voor opslag door de overloopgebieden, als de dagelijkse neerslag-situaties overschreden wordt en de belasting op het watersysteem (wadi's) te groot wordt. Dit maakt het ontwerp niet alleen robuust maar ook veerkrachtig.

Droogte

Er wordt in het plan zoveel mogelijk water vastgehouden en vertraagd afgevoerd, door de aanwezige wadi's, overloopgebieden en debietbegrenzer. Hierdoor wordt er ruimte gecreëerd om de beperkte berging capaciteit in de bodem wel zoveel mogelijk te benutten, zodat wordt geanticipeerd op mogelijke langdurige droogte. Droogte kan leiden tot een beperkte waterafvoer, en verlaging van het waterpeil, met stilstaand water als gevolg in afgesloten watergangen. De watergangen in het plangebied, zijn niet geïsoleerd en dit aspect wordt dus zoveel mogelijk voorkomen.

Hittestress

De uitbreiding, is een overgangsgebied van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied. Het plan bevat veel groene elementen, en hiermee wordt het plan voor een groot deel voorzien van verkoelende oppervlaktetypes. Desalniettemin, wordt er op de noord-zuid georiënteerde lanen op het heetst van de dag minder schaduw verwacht. Om genoeg schaduw te creëren en meer water vast te houden is het advies om voldoende bomen te plaatsen. Dit geldt voor de wadi-corridor, en de laan ten westen van de wadi-corridor. Ter plaatse van verhard oppervlak wordt geadviseerd om materialen te gebruiken met een hoger albedo.

Biodiversiteit

De groene infrastructuur en de natuurvriendelijke oevers lenen zich goed om het zodanig in te richten om reductie van de biodiversiteit in het gebied tegen te gaan, en zelfs te versterken. Door beheer en onderhoud (maaien) af te stemmen op bloeiperiodes, kan de natuur een extra handje worden geholpen.

4.5.2.7 Overstromingsrisicoparagraaf

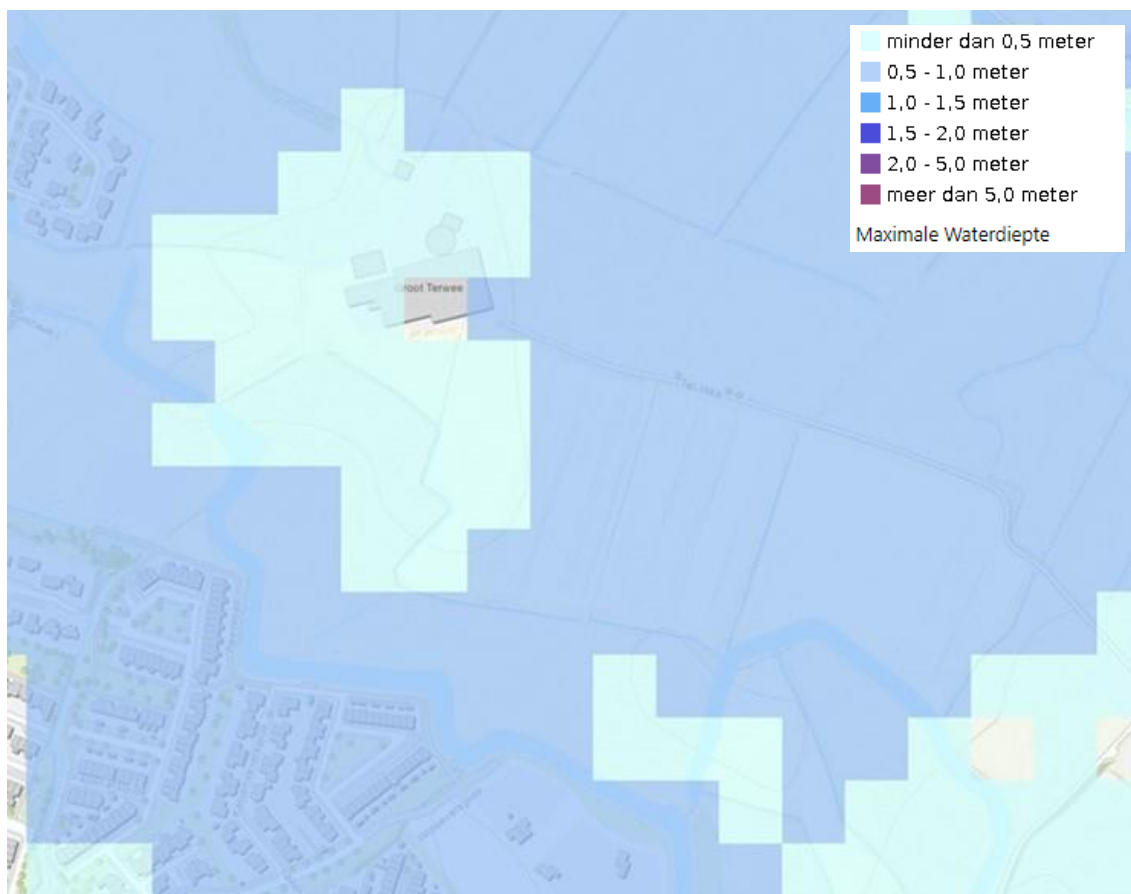
Het plan ligt in gebied met een kans op overstroming. In dit kader verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade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

De risicokaart is geraadpleegd. In het plangebied vinden geen overstromingen plaats met een grote kans, wel met een middelgrote en een kleine kans. Voor een overstroming met een middelgrote kans is sprake van een maximale waterdiepte tussen de 0,5 – 1 m en aan de noordwestzijde minder dan 0,5m (zie afbeelding 16).

Zoals in het waterhuishoudkundig plan is toegelicht, wordt met de hoogte van de wegen en de peilen van de woningen rekening gehouden met voldoende drooglegging bij een eventuele overstroming.

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 16: maximale waterdiepte bij overstroming van middelgrote kans (bron: risicokaart.nl)

4.5.3 Resultaat Watertoets

De Digitale Watertoets is op 21 juni 2021 doorlopen. Het resultaat is opgenomen in een rapportage, welke als bijlage 4 bij de toelichting is opgenomen. Op basis van de uitgevoerde watertoets volgt het plan de normale procedure. Het waterschap heeft een uitgangspuntennotitie opgesteld, welke in het bestemmingsplan is verwerkt. Hierover heeft tevens afstemming plaatsgevonden met het waterschap.

4.5.4 Conclusie

Er is een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor het plangebied waarin de huidige situatie en de toekomstige situatie is beschreven. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de randvoorwaarden vanuit het watersysteem. In het plan zijn verschillende elementen opgenomen gericht op klimaatadaptatie en duurzaamheid.

De digitale watertoets is doorlopen. Op basis hiervan is de normale procedure van toepassing. Het plan leidt tot een toename van verhard oppervlak en er wordt compensatie gerealiseerd in de vorm van nieuw water, de aanleg van wadi's en overloopgebieden. Er kan voldoende waterberging worden gerealiseerd om aan de bergingsopgave te voldoen.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap. Er is rekening gehouden met de opgestelde uitgangspuntennotitie van het waterschap.

4.6 Natuur

4.6.1 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.

4.6.1.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied zoals Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natura-2000. Er is geen sprake van directe negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Natura-2000

Omdat het plangebied niet in of nabij een Natura 2000-gebied ligt, zijn directe effecten als gevolg van aantasting van habitattypen of leefgebieden niet aan de orde. Wel kan sprake zijn van indirecte effecten als gevolg van externe werking. Hier is sprake van indien de gevolgen van een activiteit buiten een Natura 2000-gebied wel merkbaar zijn in een Natura 2000-gebied. Voorbeelden hiervan zijn geluidverstoring of verstoring door licht, maar ook de gevolgen van stikstofemissies. Voor de meeste effecten geldt dat door de afstanden tot aan de Natura 2000-gebieden ook de externe werking op voorhand uitgesloten kan worden, licht- en geluidbelasting reikt niet dusdanig ver. Enige effect dat niet op voorhand uitgesloten kan worden, zijn effecten van stikstofdepositie. Stikstofemissie kan Natura 2000-gebieden op grotere afstand beïnvloeden.

Het plangebied ligt op circa 950 meter afstand van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht" en circa 1,3 kilometer van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebied "Olde Maten & Veenslootslanden". In afbeelding 17 zijn het plangebied en de Natura 2000-gebieden zwart omlijnd weergegeven. De stikstofgevoelige habitats en leefgebieden zijn roze gekleurd. De overige delen van het Natura 2000-gebied zijn geel-groen gekleurd.



afbeelding 17: ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden

Uitkomst stikstofonderzoek

Om de stikstofdepositie te bepalen is een Aeriusberekening uitgevoerd. De resultaten van de berekening zijn beschreven in de 'Memo onderzoek stikstofdepositie Hasselt Om de Weede fase 1b' (Langelaar milieuvadvis, 4 maart 2022). Dit rapport is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting. Hieronder is de conclusie beschreven.

Vanwege de partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor de gevolgen van stikstofdepositie door activiteiten van de bouwsector op grond van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) is de aanlegfase buiten het onderzoek gelaten.

De gebruiksfase leidt tot verkeer van en naar de woningen. Daarentegen verdwijnen er emissies door bemesting van de agrarische percelen in het plangebied. Deze feitelijk bestaande en planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan mag als referentiesituatie gehanteerd moet worden.

Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat per saldo de de NOx depositie in de gebruiksfase van het plan op geen enkele hexagoon met kwetsbare habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden hoger is dan het geval is in de referentiesituatie (bemesting van agrarische gronden).

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

4.6.1.2 Soortenbescherming

Om te beoordelen of de planontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten flora en fauna, is een natuurtoets uitgevoerd. De resultaten van de berekening zijn beschreven in de 'Natuurtoets Hasselt Om de Weede fase 1b' (Ecogroen, 21 februari 2022). Dit rapport is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting. Hieronder zijn de bevindingen opgesomd:

- In de bebouwing in het plangebied zijn twee paarverblijfplaatsen en één kraamkolonie van circa tien exemplaren van gewone dwergvleermuis aanwezig. Van onmisbare foerageergebieden en/ of essentiële vliegroutes is geen sprake.
- In de bebouwing in het plangebied zijn acht nestplaatsen van huismus en achttien nestplaatsen van boerenzwaluw aangetroffen. Daarnaast is het agrarische erf essentieel leefgebied van huismus.
- Verder zijn gedurende de broedtijd diverse algemene vogels broedend te verwachten in en in de directe omgeving van het plangebied.
- In het plangebied zijn verblijfplaatsen en leefgebied van bunzing, egel en grote modderkruiper aanwezig.
- In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen of onmisbaar leefgebied van overige zoogdieren, overige vissen, amfibieën, reptielen, ongewervelden en groeiplaatsen van beschermde flora aangetroffen of te verwachten, met uitzondering van beschermde soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt in de provincie Overijssel.

Huismussen, boerenzwaluwen en vleermuizen in bestaande bebouwing

Voor de aangetroffen soorten in de bebouwing in het plangebied, geldt dat wanneer wijzigingen aan de bebouwing plaatsvinden zoals slopen of verbouwen, dit kan leiden tot vernietiging van nest- en verblijfplaatsen. Hiervoor is een ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming.

Er is uitzicht op ontheffing als voldaan is aan elk van de volgende drie voorwaarden:

- geen andere bevredigende oplossing;
- sprake van een in de wet genoemd belang;
- geen verslechtering/afbreuk aan de staat van instandhouding van de soort.

Woningbouw vertegenwoordigt het benodigde wettelijke belang (mede ook wegens het belang voor de volksgezondheid²). Verslechtering/ afbreuk aan de staat van instandhouding kan worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen. Zo kunnen er tijdig in de nabijheid alternatieve verblijfplaatsen worden gecreëerd om het aanbod aan verblijfplaatsen te garanderen.

Broedende vogels

Ten aanzien van de algemene vogels die in het plangebied kunnen broeden, geldt de zorgplicht. De uitvoering van de werkzaamheden dient zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaats te vinden en het is raadzaam vooraf een broedvogelcontrole uit te voeren.

Grote modderkruiper

Bij uitvoering van de plannen (dempen van watergangen) gaat voortplantings- en overwinteringsgebied van grote modderkruiper verloren. Dit betreft totaal circa 750 meter aan watergangen die centraal in het plangebied liggen. Voor het wegnemen van leefgebied is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is uitzicht op ontheffing als voldaan is aan elk van de volgende drie voorwaarden:

- geen andere bevredigende oplossing;
- sprake van een in de wet genoemd belang;
- geen verslechtering/afbreuk aan de staat van instandhouding van de soort.

Woningbouw vertegenwoordigt het benodigde wettelijke belang. Verslechtering/ afbreuk aan de staat van instandhouding kan worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen.

² Voor vogels geldt 'volksgezondheid of de openbare veiligheid' als veelgebruikt wettelijk belang bij ontheffingsaanvragen. Voor overige soorten, zoals vleermuizen, worden ook andere dwingende redenen van groot openbaar als wettelijk belang geaccepteerd, zoals ruimtelijke ontwikkeling.

Zo kan er tijdig alternatief leefgebied worden gecreëerd om het aanbod aan leefgebied te garanderen. Voor de verblijfplaatsen en leefgebied van de grote modderkruiper die door de ontwikkeling verloren gaan, zal nieuw leefgebied gecreëerd worden. Dit wordt in het plangebied of elders nabij het plangebied op gemeenteground gerealiseerd. Uitvoering hiervan is geborgd via de ontheffing van de Wet natuurbescherming die voor het dempen van de watergangen nodig is.



afbeelding 18: verspreidingsgebied grote modderkruiper (bron: Ecogroen, febr. 2022)

4.6.2 Conclusie

De planontwikkeling heeft geen directe of indirecte negatieve effecten op beschermde gebieden.

Uit het soortenonderzoek blijkt dat het plan op de meeste beschermde flora en fauna geen negatieve effecten heeft. Bij werkzaamheden aan de bestaande bebouwing kunnen verblijfplaatsen verloren gaan van huismus, boerenwaluw en meerder soorten vleermuizen. Hiervoor is ontheffing nodig. Ook gaat er leefgebied van de grote modderkruiper verloren vanwege het aanpassen en dempen van bestaande watergangen. Voor deze werkzaamheden is ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming. In het kader van de ontheffing(en) zullen tijdig maatregelen worden getroffen, zoals alternatieve verblijfplaatsen voor de vogels en vleermuizen en nieuw leefgebied voor de grote modderkruiper.

4.7 Verkeer en parkeren

De realisatie van de nieuwe woningen hebben mogelijk gevolgen voor de verkeerssituatie. Er is in het kader van het stedenbouwkundig plan aandacht besteed aan de parkeeropgave en de toekomstige wegen- en padenstructuur voor autoverkeer en langzaamverkeer is uitgewerkt. In deze paragraaf is eerst ingegaan op de verkeerskundige opzet van het plan, daarna op de parkeerbalans en daarna op de verkeersafwikkeling.

4.7.1 Ruimtelijk concept verkeersstructuur

Het principe van de planopzet is een onderverdeling in hoofdontsluiting en verblijfsgebied. In afbeelding 19 is dit getoond. De hoofdroute wordt gevormd door de oranje route in deze afbeelding. Hier takken de andere straten en erven op aan. De wegenstructuur verdeelt de verkeersdruk gelijkmatig zodat de doorgaande route onderdeel wordt van het verblijfsgebied. Deze structuur is flexibel zodat eventuele toekomstige ontwikkelingen er eenvoudig op kunnen aansluiten. De hoofdontsluiting is via de Grote Weede, die via een drietaks-rotonde aansluit op de Vaartweg (de N377).

In de wijk is vervolgens een fijnmazig netwerk voor langzaamverkeer ontworpen (zie afbeelding 20). De fiets- en voetpaden bieden aantrekkelijke ontsluitings- en recreatiemogelijkheden. Op meerdere plekken wordt aangesloten op het omliggende landschap en aangrenzende buurten.



afbeelding 19: auto ontsluiting (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Over de Weede)



afbeelding 20: fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Over de Weede)

4.7.2 Parkeren

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 de rest van de bebouwde kom;
- de gemeente heeft op basis van de adressendichtheid een weinig stedelijk karakter.

Voor het plan is een parkeerbalans gemaakt op basis van het stedenbouwkundig plan om te beoordeelen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. De gemeente Zwartewaterland hanteert als parkeernorm 2 parkeerplaatsen per woning (ongeacht het woningtype). Voor levensloopbestendige woningen kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden tot een parkeernorm van 1,5. Met 193 woningen komt dit neer op 386 parkeerplaatsen die nodig zijn.

Voor de boerderijlocatie geldt de verplichting dat het parkeren op het eigen terrein dient te worden opgevangen. Er dient hiervoor voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd. Voor woningen geldt de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Voor niet-woonfuncties dient de parkeernorm te worden bepaald op basis van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (of de op dat moment meest recente CROW publicatie). Dit wordt getoetst bij de omgevingsvergunning voor bouwen.

Uitgangspunt voor parkeren in de fase 1B – Over de Weede is dat zoveel mogelijk wordt geparkeerd op eigen terrein. In afbeelding 21 is weergegeven hoe dit in het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt. In de verkoopovereenkomst van particuliere kavels (vrijstaand en twee-onder-een-kap) wordt geregeld dat er twee parkeerplaatsen naast elkaar moeten worden gerealiseerd op

eigen kavel (oranje). Voor projectmatig te ontwikkelen woningen worden, op basis van het stedenbouwkundig plan, de parkeerplaatsen waar mogelijk op eigen terrein gerealiseerd (1 parkeerplaats, geel), mandelig op een gezamenlijk parkeerterrein binnen het woonveld (paars) of in de openbare ruimte (grijs) gerealiseerd.

Wanneer de verkavelingsopzet binnen een woonveld wordt gewijzigd, geldt eveneens bovenstaand uitgangspunt, waarbij er in principe geen extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

In het stedenbouwkundig plan zijn de volgende aantallen parkeerplaatsen ingetekend:

• Mandelig:	88
• Openbare ruimte:	71
• Op eigen terrein:	235
• Totaal:	394

Dit betekent dat er in de planvorming wordt voldaan aan de parkeernormering voor wat betreft de woningen.

Voor de Boerderijlocatie is in de regels verplicht gesteld dat moet worden voldaan aan de parkeernormen. Op het terrein is in principe voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.



afbeelding 21: overzicht parkeerplaatsen (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Over de Weede)

4.7.3 Verkeersafwikkeling

De woningen in het gebied worden ontsloten door een nieuw aan te leggen ontsluitingsstructuur, zoals beschreven in paragraaf 4.7.1. De hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk is via de Grote Weede, die via een drietaks-rotonde aansluit op de Vaartweg (de N377) in het zuiden.

Qua verkeersgeneratie betekent dit per woning (afhankelijk van het woningtype) 7,4 tot 8,2 verkeersbewegingen per etmaal (mvt/etmaal), zie tabel hierna.

Woningtypen	Aantal	Verkeersgeneratie per aantal	Totaal mvt/etmaal
Vrijstaand	61	8,2	500,2
2-onder1 kap	34	7,8	265,2
Rijwoningen	51	7,4	377,4
Levensloopbestendig	27	7,4	199,8
Appartementen	20	7,4	148,0
Totaal			1.490,6

Uit voorgaande tabel blijkt dat er 1.491 voertuigbewegingen per etmaal zijn te verwachten door de ontwikkeling van fase 1b (exclusief fase 1b Zuid).

Bij de verkeersgeneratie wordt ook rekening gehouden met recente ontwikkelingen binnen Hasselt Om de Weede

Verkeersgeneratie inclusief recente ontwikkelingen Hasselt om de Weede	
Ontwikkeling	Mvt/etmaal
Dedemsvaartlocatie	90
Fase 1b zuid	475
Fase 1b exclusief fase 1b zuid	1.491
Totaal	2.056

Uit cijfers van de provincie Overijssel zien we de volgende gemiddelde etmaalintensiteiten op werkdagen op de Vaartweg tussen de A28 en Ter Wee

Actuele (2020) intensiteiten provincie Vaartweg N377 tussen A28 en Ter Wee					
	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag
Totaal werkdag	6.674	6.782	6.866	6.955	6.437
Waarvan vracht	1.117	1.144	1.222	1.212	1.210

Op basis hiervan houden we een huidige etmaalintensiteit van 7.000 mvt/etmaal aan. Op het westelijker gelegen deel van de Vaartweg binnen de bebouwde kom, liggen de intensiteiten, op basis van gemeentelijke tellingen, wat hoger: 7800 mvt/etmaal

De verkeersgeneratie uit Hasselt Om de Weede zal zich op de rotonde Vaartweg verdelen naar richting Hasselt-centrum en richting Zwolle. Dat betekent dat de toekomstige intensiteiten op beide wegvakken niet boven de 10.000 per etmaal zullen uitkomen. Per saldo zal sprake zijn van een toekomstige verkeersintensiteit van ca. 10.000 mvt/etmaal, inclusief de verkeersgeneratie van Hasselt om de Weede.

Deze aantallen geven geen aanleiding tot zorgen over de verkeersafwikkeling op de wegvakken zelf, gezien de capaciteit van de Vaartweg.

Het kritieke punt voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling is de rotonde Vaartweg/Grote Weede.

Aangezien het een drietaks-rotonde betreft, zijn ook hier geen problemen voor de verkeersafwikkeling te verwachten. De capaciteit van een dergelijke rotonde ligt ruim boven de 10.000 mvt/etmaal. Gunstig voor de verkeersafwikkeling bij slechts 3 takken op de rotonde is dat er dan veel minder conflicterende verkeersbewegingen zijn dan bij rotondes met meer aantakkingen.

Dit verhoogt de reële capaciteit van deze rotonde substantieel.

Er is wel een aandachtspunt: bij een rotonde is er geen sturing op de afwikkeling en langzaam verkeer heeft voorrang gezien de ligging binnen de bebouwde kom. Dit kan mogelijk in de spitsen tot iets langere wachtrijen leiden op een bepaalde oriëntatie. Mochten op termijn, als de in-

tensiteiten verder groeien, er onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid ontstaan, dan kan altijd nog gekeken op welke wijze meer ruimte en/of sturing aan de verkeersafwikkeling is te geven.

De bovenstaande berekening van de verkeersintensiteiten is nog exclusief het programma dat op de boerderijlocatie zal worden ontwikkeld. Het programma is nog niet concreet genoeg voor een berekening, maar zal extra verkeer met zich mee brengen. Hoeveel precies is niet bekend, maar gelet op bovenstaande intensiteiten en conclusies, is aangenomen dat er voldoende marge is voor iets meer verkeer vanwege het programma op de Boerderijlocatie en dat het verkeer zich dan nog steeds goed zal kunnen afwickelen op het wegennet. Door monitoring van de verkeerssituatie kan de gemeente in de gaten houden of er in de toekomst wellicht optimalisaties nodig zijn.

4.7.4 Conclusie

Vastgesteld wordt dat wordt voldaan aan de parkeernormen in het stedenbouwkundig plan. Ook levert de verkeersafwikkeling geen knelpunten op. Vanuit mobiliteit is er geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.8 Bedrijven en Milieuzonering

4.8.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van de 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 Noordoostpolder 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.

Milieucategorie	Richtafstand (rustige woonwijk)
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel 6: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

4.8.2 Betekenis voor het plan

Het plangebied wordt ontwikkeld als woongebied en kan zodoende worden gekwalificeerd als het gebiedstype 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie zijn de agrarisch bedrijven ten oosten van het plangebied (Ter Wee 3 en Ter Wee 7). Dit zijn veehouderijen. Het bedrijf Ter Wee 3 is gelegen op ruim 200 m en het bedrijf Ter Wee 7 op ruim 250 m van de bouwvlakken van de nieuwe woningen.

Voor grondgebonden agrarische bedrijven (in dit geval 'fokken en houden van rundvee') geldt op basis van de VNG-publicatie 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 4.10. 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.

4.8.3 Conclusie

Vastgesteld wordt dat wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Vanuit milieuzonering is er geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.9 Geluid

4.9.1 Inleiding

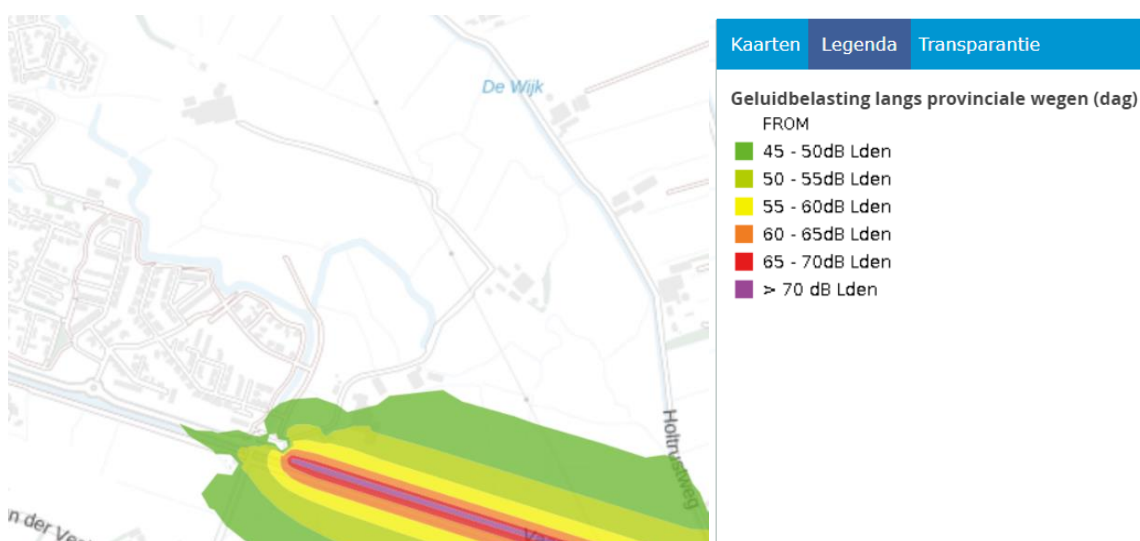
De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid en bevat een stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie.

De nieuwe woningen zijn geluidgevoelige functies. Het plangebied ligt echter niet binnen een onderzoekszone van een weg, spoorweg of industrieterrein. Er is zodoende geen onderzoek naar geluidhinder nodig voor het bestemmingsplan.

Tevens is vanuit goede ruimtelijke ordening beoordeeld of er sprake is van hoge geluidbelastingen van omliggende wegen, wat mogelijk kan leiden tot aantasting van een goed woon- en leefklimaat, ook wanneer de woningen zijn gelegen buiten de wettelijke geluidzone. Deze beoordeling is gedaan voor de volgende wegen: de N377, de Holtrustweg en de toekomstige ontsluitingsweg.

N377

Op de Atlas van Overijssel zijn de geluidcontouren van de provinciale wege weergegeven. Te zien is dat het woonplan nog ruim buiten de L_{den} 45 dB contour van de N377. Waarmee voor deze weg geen geluidbelasting boven voorkeursgrenswaarde



afbeelding 22: geluidbelasting N377 (bron: Atlas van Overijssel)

De Holtrustweg

Gezien afstand en de functie van deze weg als ontsluitingsweg buitengebied met lage verkeersintensiteit is geluidbelasting van deze weg ruim onder voorkeursgrenswaarde en g evenmin bepalend.

Ontsluitingsweg.

Het woonplan heeft een centrale ontsluitingsweg die aan de zuidzijde is aangesloten op de Grote Weede. Van belang is te beoordelen of geluid van wegverkeer van de ontsluitingsweg nog bepalend is voor het plan en de omgeving. De ontsluitingsweg splitst na binnenkomst in de wijk bij een T-splitsing in een westelijke richting naar de plandelen Stadsweide en Buurterven en in een oostelijke richting naar het plandeel De Weederanden. Met name bij de T-splitsing, waar woningen in plandeel Buurterven op korte afstand van deze weg staan kan geluid bepalend zijn. Zodoende is een geluidberekening uitgevoerd door de Omgevingsdienst met behulp van SRM -1. Bij de woningen bij de T-splitsing (uitgaande van referentiewegdek DAB) kan een geluidbelasting optreden van circa 52 dB L_{den} (zonder aftrek Wgh art 110g). Bij deze geluidbelastingen kan net aan het binnenniveau Bouwbesluit worden voldaan (33 dB). Bij elementenverharding in keperverband is de geluidbelasting 2 dB hoger. Met een standaard gevelwering bij nieuwbouw van 21 dB wordt net voldaan aan het binnenniveau van 33 dB. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient dit te worden getoetst.

4.9.2 Conclusie

De nieuwe woningen liggen niet in een onderzoekszone en er is geen geluidonderzoek nodig. Ook volgt uit de beoordeling van de geluidbelasting van omliggende wegen dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect geluidhinder is er geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.10 Geurhinder

4.10.1 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 Wgv.

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 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur 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.

4.10.2 Situatie plangebied

Het plangebied is in de toekomst gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor bij grondgebonden veehouderijen een vaste afstand van 100 meter moet worden aangehouden.

Er zijn ten oosten van het plangebied enkele agrarische bedrijven (melkveehouderijen) gelegen. De afstand van de nieuwe woningen tot deze bedrijven bedraagt minstens 200 m. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand. Omgekeerd levert de woningbouwontwikkeling geen beperking van de bedrijfsvoering op, omdat woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn bij een eventuele uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

In het plangebied is ook een agrarisch bedrijf gelegen. Deze boerderij stopt met de melkveeactiviteiten en hier wordt ruimte gegeven aan een herontwikkeling met wonen en maatschappelijke functies. Zodoende zal hier geen belemmering van uit gaan.

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.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 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.

4.11.2 Conclusie voor het plan

Het bestemmingsplan maakt 205 nieuwe woningen mogelijk. Dit is ruim minder dan een aantal van 1.500 bij één ontsluitingsweg. Het project draagt zodoende niet-in-betekenende-mate bij en er is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1 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.

4.12.2 *Betekenis voor het plan*

Voor het bestemmingsplan is de risicokaart geraadpleegd (www.risicokaart.nl). Er zijn geen risicobronnen in het plangebied of in de directe omgeving.

4.12.3 *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.

4.13 **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).

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van woningen mogelijk en valt daarmee onder categorie D11.2: 'de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Het aantal van 17 woningen blijft ruim onder de getalsmatige drempelwaarde van 2.000 of meer. Hiermee is voor dit bestemmingsplan een vormvrij m.e.r. nodig.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldnotitie opgesteld (zie rapport Aveco de Bondt, maart 2022). Deze notitie is opgenomen in bijlage 7 van de toelichting.

Conclusie van de aanmeldnotitie

Het voornemen om een nieuwe woonwijk, Om de Weede fase 1B midden en noord, te realiseren leidt niet tot belangrijke negatieve effecten op het milieu en de omgeving. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

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 BestemmingsregelsAgrarisch met waarden - Landschap (artikel 3)

De gronden aan de noordrand van het plangebied buiten de Boerderijlocatie hebben een agrarische bestemming gekregen. Deze gebieden zijn extensiever in het gebruik dan de gebieden met een groenbestemming. Het gaat gras- en akkerlanden die kunnen worden geëxtensiveerd naar kruiden- en faunairijk grasland, vochtig grasland voor weidevogels, vochtig hooiland en nat schraalland. Binnen dit extensieve landschap is ruimte voor struinpaden, fietsroutes, buurttuinen en, afhankelijk van verdere ontwikkeling van de boerderijlocatie, bijvoorbeeld een dierenweide, boomgaard en/of een pluktuin.

Gemengd (artikel 4)

Voor de Boerderij – locatie is een gemengd programma mogelijk gemaakt, bestaande uit wonen, al dan niet zorggerelateerd, en maatschappelijke voorzieningen. Ook een kleinschalige aan de hoofdfunctie ondergeschikte commerciële voorziening, zoals een boerderijwinkel en kleinschalige horeca is mogelijk.

De bouw mogelijkheden zijn flexibel gehouden. Er is een ruim bouwvlak opgenomen, dat voor maximaal 30% mag worden bebouwd. Hiermee kan zowel de bestaande bebouwing blijven bestaan of kan nieuwbouw worden gerealiseerd. De maximale goothoogte bedraagt 11 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 14 m (danwel de bestaande hoogtes).

Groen (artikel 5)

Voor de grotere groenstroken en groengebieden, zoals de Stadsweide en het Groen Casco is de bestemming Groen opgenomen. Hier komt ruimte voor de aanleg van wadi's en overloopgebieden, die zo belangrijk zijn voor de waterhuishouding. Ook de speelvoorzieningen en voetpaden liggen in de groenbestemming. (ging). Daarnaast zijn onder meer fietspaden en ontsluitingen van aangrenzende bestemmingen (in- en uitritten) toegestaan. Ook het mogelijk in de bestemming om een dierenweide, boomgaard en/of een pluktuin te realiseren.

Gebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 15 m² en met een bouwhoogte van 3 meter. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, een en ander met inachtneming van de aangegeven maximale bouwhoogten.

Verkeer - Verblijf (artikel 6)

De bestemming Verkeer – Verblijf is opgenomen voor de wegen in het plangebied. De bestemming is bestemd voor onder andere wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Ook de zelfstandige parkeervoorzieningen zijn in de bestemming Verkeer gelegd. Vanwege de flexibiliteit is in de bestemming tevens ruimte voor speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

Aangezien nutsvoorzieningen vergunningsvrij zijn, zijn hiervoor geen aanvullende bouwregels opgenomen. Er zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximum hoogte van 5m.

Water (artikel 7)

De bestemming Water is opgenomen voor de Weede en het nieuwe water dat door de Statige Weede loopt. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder bruggen en duikers zijn toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 m.

Wonen (artikel 8)

De bestemming Wonen staat woningen toe in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneen, rijwoningen en op één plek gestapelde woningen. Op basis van het stedenbouwkundige plan is aangeduid waar volgens welke typologie dient te worden gebouwd.

De bouwregels maken onderscheid in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwvlak is op de verbeelding aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte mag zijn. Ook is in enkele gevallen aangegeven wat de minimale goot- of bouwhoogte dient te zijn, wanneer dit in het stedenbouwkundig plan is aangegeven. Voor de woningen waar de nokrichting in het stedenbouwkundig plan verplicht is gesteld, is een aanduiding 'nokrichting' opgenomen gekoppeld aan de kaart uit het stedenbouwkundige plan die als bijlage bij de regels is opgenomen. Het maximum aantal woningen is per bouwvlak aangeduid.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor vier bouwvlakken, aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied'. Voor deze vier bouwvlakken is het mogelijk om af te wijken van het maximum aantal woningen met als doel om hier extra sociale huurwoningen te realiseren. De afwijking is mogelijk onder de voorwaarden dat er in totaal niet meer dan 24 sociale huurwoningen komen, het gaat om gestapelde woningen en dat het maximum aantal woningen per bouwvlak zich mag verdubbelen ten opzichte van wat is aangegeven op de verbeelding. Ook dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, wat dient te worden bepaald aan de hand van CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (of de op dat moment meest recente CROW publicatie).

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens moet minstens 1 meter afstand worden aangehouden ofwel het bouwwerk moet op de perceelsgrens worden gebouwd. Er is een maximum oppervlakte toegestaan aan bijbehorende bouwwerken van 20 m², danwel 60 m², wanneer niet meer dan 50% van het zij- en achtererf is bebouwd. Voor (half)vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen mag de oppervlakte 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het zij- en achtererf is bebouwd.

Voor vrijstaande bijgebouwen bij vrijstaande woningen geldt dat de bouwhoogte gelijk mag zijn aan die van het hoofdgebouw, met een maximum hoogte van 6,5 meter. Voor vrijstaande bijgebouwen bij overige woningen geldt een maximum goothoogte van 3 m en een maximum bouwhoogte van 5 meter. Tot slot bedraagt de bouwhoogte van overkappingen maximaal 3 meter.

Bij de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en voor overige bouwwerken geen gebouw zijnde. Erfafscheidingen voor de voorgevel mogen maximaal 1 meter hoog zijn en achter de voorgevel bedraagt dit 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen 3 meter worden.

Afwijkingen

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

Specifieke gebruiksregels en afwijkingen

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

Woongebied (artikel 9)

Voor een deel van de nieuwe woonwijk is de bestemming Woongebied opgenomen. Deze bestemming komt grotendeels overeen met de bestemming Wonen, op een belangrijk verschil na. De verschillende woningtypologieën zijn hier niet op de verbeelding aangeduid, maar zijn uitwisselbaar binnen het bouwvlak toegestaan. Er zijn in de regels grenzen gesteld aan de maximale maatvoering per woningtype (voorgevelbreedte en horizontale diepte) en er is geregeld dat er minimaal 3m afstand moet worden aangehouden van de 'niet aaneengebouwde' zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens.

Verder zijn de bouw- en gebruiksregels overeenkomstig de bestemming Wonen.

Leiding – Hoogspanning (artikel 10)

De bestaande hoogspanningsverbinding kruist aan de oostzijde een deel van het plangebied. Met de dubbelbestemming is geregeld dat hier geen nieuwe bouwwerken kunnen komen. Van dit verbod kan worden afgeweken onder de voorwaarde dat een nieuw bouwwerk niet leidt tot aantasting van het functioneren van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht. Ook dient advies ingewonnen te worden van de leidingbeheerder.

Waarde – Archeologie (artikel 11)

Voor het gebied ongeveer ter hoogte van de huidige boerderij is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. De begrenzing van de dubbelbestemming is gebaseerd op de dubbelbestemming uit het voorheen geldende bestemmingsplan en het eerder uitgevoerde archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.2.2).

Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningstelsel van toepassing. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking,

5.2.3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (artikel 12)

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 bouwregels (artikel 13)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen die voor het hele plangebied gelden, zoals regels voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels (artikel 14)

In dit artikel is bepaald welke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn. Ook is de verplichting opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het plangebied.

Algemene afwijkingsregels (artikel 15)

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.

Overige regels (artikel 16)

In dit artikel zijn regels opgenomen die om te voorkomen dat een woning gebruikt wordt en omgebouwd wordt voor bewoning door meer dan één huishouding. De regeling is afgestemd op het Paraplubestemmingsplan Wonen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 17)

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

Slotregel (artikel 18)

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

6 Financieel-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.

In het geval van Hasselt Om de Weede is de gemeente eigenaar van de gronden. De kosten voor de ontwikkeling worden gefinancierd via de grondexploitatie. Er is sprake van een grondexploitatie met een positief resultaat en alle kosten zijn gedekt. Een exploitatieplan is dan ook niet vereist en het project is financieel haalbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Overijssel en het waterschap. Met de ingekomen reacties is rekening gehouden in het bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 maart 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder om te reageren. Er zijn vier zienswijzen op het plan binnengekomen. Hieronder is per indiener de zienswijze behandeld. Vervolgens is de gemeentelijke reactie beschreven en is aangegeven of dit heeft geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

7.2.1 Woonvereniging SAAM.CO, d.d. 10 april 2022

Zienswijze

De woonvereniging is geïnteresseerd in het woningbouwplan Hasselt Om de Weede 1B en wordt graag op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkeling van de 'Boerderijlocatie'.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Wijziging bestemmingsplan

Geen wijziging.

7.2.2 TenneT, d.d. 26 april 2022

Zienswijze

In verband met bescherming van de hoogspanningsverbinding heeft TenneT verzocht om de regeling in artikel 10 Leiding - Hoogspanningsleiding op twee punten aan te vullen. In artikel 10.5.1 gaat het om het wijzigen van 'diepwortelende' in 'opgaande' beplanting, het opslaan van goederen in het algemeen (het al dan niet permanente karakter is hierbij niet van belang) en het aanleggen van zonnepanelen. Ten tweede wordt verzocht om in de artikelen 10.3.2.c en 10.5.3.c aan te geven dat een positief advies dient te worden ingewonnen.

Reactie gemeente

Gelet op het veilig en doelmatig functioneren van de aanwezige hoogspanningsverbinding, hecht de gemeente belang aan een goede bescherming. De voorgestelde aanvullingen worden doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan.

Wijziging bestemmingsplan

Artikel 10.5.1 is als volgt aangepast:

- a. het aanbrengen of verwijderen van opgaande bomen of andere beplantingen, ~~welke diep wortelen;~~
- f. het ~~permanent~~ opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
- h. het aanleggen van zonneparken. (nieuw toegevoegd)

7.2.3 *Contactgroep Ter Wee's Hoek Noord Oost, d.d. 26 april 2022*

Zienswijze

Ten aanzien van de Boerderijlocatie zijn voor de indiener van de zienswijze twee zaken onduidelijk. De inrichting van de locatie in de toekomst en de staat waarin het verkeert tot het moment dat de locatie haar definitieve vorm en inrichting krijgt. Er zijn zorgen over verrommeling en verpaupering wanneer de locatie leegkomt. De contactgroep wordt graag betrokken bij de inrichting van de locatie.

Ook wordt belang gehecht aan duidelijkheid over de inrichting van het resterende gebied ten noorden/noordwesten van het plangebied van het bestemmingsplan Hasselt om de Weede 1B en meer specifiek over het doortrekken van de Weede. De toelichting op het bestemmingsplan en de uitspraken in de Stadsrandvisie bieden een aantrekkelijke toekomstvisie van groene randen met meer natuurlijk en extensiever gebruik en de aanleg van de Nieuwe Weede als nieuwe kreek. Op de afbeelding van het landschappelijk casco ontbreekt echter het doortrekken van de Weede, terwijl de contactgroep in het recente verleden hierover uitvoerig heeft gesproken. Verzocht wordt om bij de verdere planvorming voor het resterende gebied de contactgroep te betrekken.

Reactie gemeente

De uitwerking van de Boerderijlocatie wordt in de komende maanden opgepakt. Omwonenden en andere belanghebbenden worden op de hoogte gehouden en hier bij betrokken. Ook heeft de gemeente de nodige aandacht voor de overgangperiode tot de definitieve inrichting van het gebied en zal zich waar mogelijk inzetten om mogelijke verrommeling tegen te gaan.

De toekomstige inrichting van het resterende gebied buiten het plangebied van Hasselt om de Weede 1B is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Bij de planvorming voor deze gronden worden omwonenden en belanghebbenden betrokken.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Wijziging bestemmingsplan

Geen wijziging

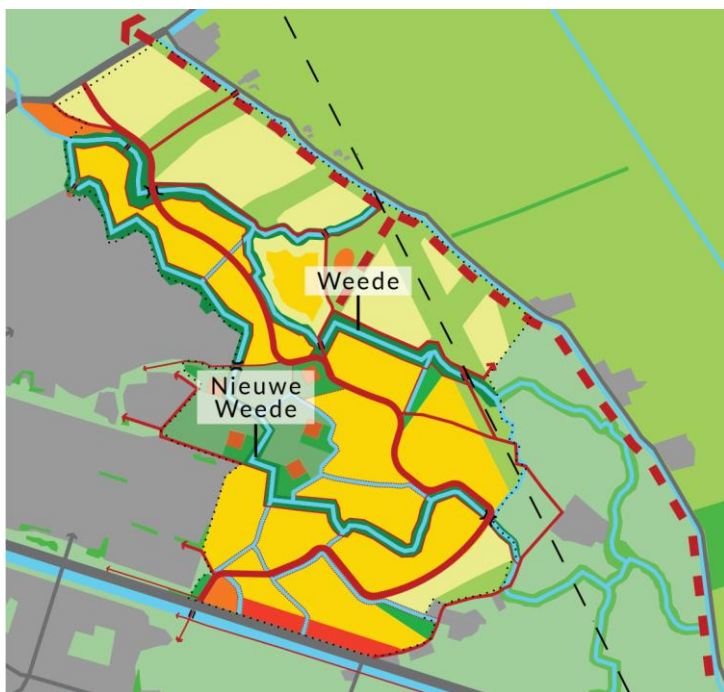
7.2.4 *Bewoner Hasselt, 4 mei 2022*

Zienswijze

De bewoner maakt bezwaar tegen de nieuwbouw van de woningen in oostelijke richting. Op basis van de informatie die in 2019 beschikbaar was, te weten de kaart bij de Ontwikkelingsrichting Hasselt Om de Weede uit 2018, was aangenomen dat de nieuwbouw 1B Midden en Noord niet verder in oostelijke richting zou gaan dan de watergang. Verzocht wordt het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming te brengen.

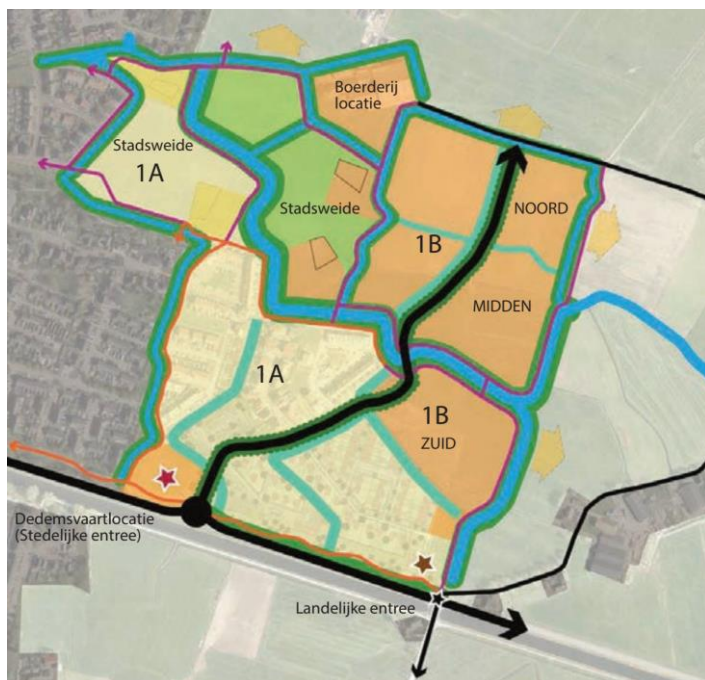
Reactie gemeente

De ontwikkeling van Hasselt Om de Weede kent een lange voorgeschiedenis. Al in 2006 is het Masterplan Hasselt Om de Weede vastgesteld. In het Masterplan was een woongebied voorgesteld dat nog verder in oostelijke richting was bedacht (zie afbeelding 23).



afbeelding 23: Masterplan Hasselt om de Weede (2006)

In 2018 is de Ontwikkelingsrichting Hasselt Om de Weede vastgesteld waarin de oorspronkelijke Stadsweide inclusief de Wachters uit het Masterplan zijn behouden en plangebied 1B is opgedeeld in drie fases: Noord, Midden en Zuid. Toen was inderdaad een kleiner bebouwd gebied aangeduid (zie afbeelding 24). Aan de verschillende kanten van het gebied in de Ontwikkelrichting zijn echter oranje pijlen getekend. Die geven een nuance weer: ze zijn met name geplaatst om eventuele vervolgonwikkelingen weer te geven (op basis van het Masterplan).



afbeelding 24: Ontwikkelingsrichting Hasselt om de Weede (2018)

Bij het definiëren van het stedenbouwkundig plan voor 1B is beoordeeld hoe het plan het best op zijn plaats valt: hoe het stedenbouwkundig en landschappelijk aansluit op de omgeving. De betreffende plek aan de oostzijde van het plangebied ligt dichtbij het hoogspanningstracé. De ruimte voor een latere ontwikkeling aan de oostzijde was op deze plek beperkt. Met het oog op de 'Stadsrandvisie' is er daarom voor gekozen om hier nu al de stadsrand te definiëren, en zijn

daarmee de ontwikkelmogelijkheden richting het hoogspanningstracé inderdaad (gedeeltelijk) benut. Voor de stadsrand is gezocht naar een afwisselend beeld in zowel vorm als bouwhoogtes, maar ook voor speelse/kronkelende lijnen passend bij het krekenslandschap. Daarom is in de verkaveling hier de bocht van de Nieuwe Weede gevolgd. Er is geen aanleiding om tot een andere overweging te komen. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Wijziging bestemmingsplan

Geen wijziging.

