

BESTEMMINGSPLAN OM DE WEEDE FASE I-A

GEMEENTE ZWARTEWATERLAND

augustus 2009

B01034.896902

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 De bij het plan behorende stukken	4
1.3 Situering van het plangebied	5
2 Beleid	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Korte voorgeschiedenis	6
2.3 Europees Beleid	6
2.3.1 Cultuurhistorie en Archeologie	6
2.3.2 Ecologie	7
2.3.3 Flora- en Faunawet	7
2.4 Rijksbeleid	8
2.5 Provinciaal beleid	8
2.5.1 Streekplan Overijssel 2000+	8
2.6 Gemeentelijk Beleid	9
2.6.1 Structuurvisie "Zicht op Zwartewaterland"	9
2.6.2 Woonplan Zwartewaterland	9
2.6.3 Grondbeleid	10
2.6.4 Waterbeleid	11
3 Onderzoek	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Bestaande situatie	13
3.3 Ontwikkeling inwonertal en woningvoorraad	13
3.4 Water	14
3.4.1 Waterstructuurplan	14
3.5 Milieuaspecten	16
3.5.1 Geluidhinder vanwege het wegverkeer	16
3.5.2 Luchtkwaliteit	16
3.5.3 Milieuhinder vanwege (agrarische) bedrijven	18
3.5.4 Bodemkwaliteit	18
3.5.5 Externe veiligheid	19
3.5.6 Cultuurhistorie en archeologie	21
3.6 Ecologie	22
4 Het plan	23
5 Toelichting op de regels	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Nadere toelichting op de regels	26

6	Uitvoerbaarheid	30
7	Inspraak & vooroverleg	32
7.1	Inspraak	32
7.2	Vooroverleg	32
Bijlage 1	Waterhuishoudingsplan bouwrijpmaakadvies	34
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	35
Bijlage 3	Onderzoek bodemgesteldheid	36
Bijlage 4	Bestemmingsplan Om de Weede en externe veiligheid	37
Bijlage 5	Inventariserend veldonderzoek	38
Bijlage 6	Ecologische beoordeling	39
Bijlage 7	Ontheffing ecologie	40

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

ALGEMEEN

Aan de noordoostzijde van de kern Hasselt ligt een uniek gebied dat in de komende jaren wordt ingericht als woongebied, genaamd "Om de Weede". De keuze voor de locatie vindt zijn grondslag in de structuurvisie "Zicht op Zwartewaterland". Daarin is op basis van een afweging van verschillende aspecten gekozen voor de ontwikkeling van woningbouw aan deze rand van Hasselt. Door de ligging van het gebied in de delta van de rivieren IJssel en Zwarte Water is het een uitdaging geweest om de landschappelijke en stedenbouwkundige uitwerking daarop af te stemmen. In de "Nota van Uitgangspunten" (2006) zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze uitwerking vastgelegd.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten is vervolgens een Masterplan opgesteld, waarin rekening houdend met tal van relevante aspecten - de basis is gelegd voor het stedenbouwkundig plan.

De realisering van het nieuwe woongebied in Hasselt is niet mogelijk op basis van de bepalingen van het thans geldende bestemmingsplan "Buitengebied". Om die reden is het noodzakelijk een bestemmingsplan op te stellen.

Van belang hierbij is te vermelden dat het gehele woongebied Om de Weede in verschillende fasen wordt gerealiseerd. In dat kader is het onderhavige bestemmingsplan de 1^e fase dat direct aansluit bij de Vaartweg. Het plan voorziet in de mogelijkheid om 230 woningen te bouwen, zowel huur als koop en in verschillende types en prijsklassen.

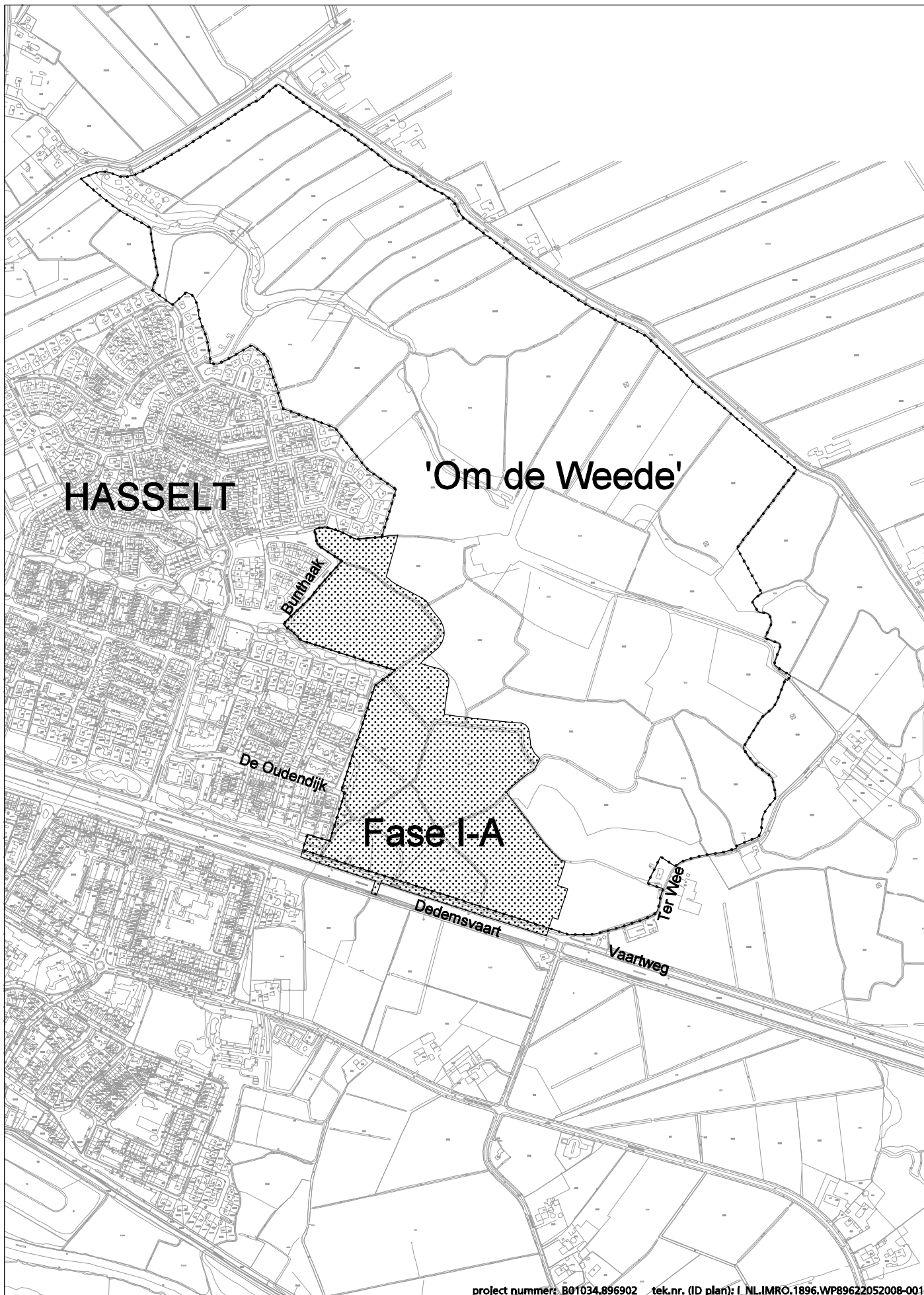
In de voorliggende toelichting wordt in grote lijnen de volgorde van het Masterplan gehanteerd, waardoor de thema's op een herkenbare volgorde worden beschreven. Verder zijn de Nota van uitgangspunten en het Masterplan als bijlage aan dit plan toegevoegd.

1.2

DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan "Om de Weede fase IA" bestaat uit de volgende stukken:

1. plankaart, 1:1.000 (NL.IMRO. 1896.WP89622052008-VS01 (projectnummer B01034.896.902));
2. regels.



project nummer: B01034.896902 tek.nr. (ID plan): LNLIMRO.1896.WP89622052008-001



Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen weergegeven. De regels geven de ingevolge het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening 2008 vereiste regelen en bepalingen weer. In deze toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en een beschrijving van de planopzet vermeld. Een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid is als een aparte bijlage aan het plan toegevoegd.

1.3

SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Hasselt. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de verbreding van een bestaande watergang in het gebied tussen de Vaartweg en het landweggetje Ter Wee. De Vaartweg bepaalt de grens aan de zuidzijde. Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de bestaande woongebieden, Ter Wee's-hoek Noordoost, Ter Wee's-hoek, Rietsnit en Nadorst. De oostgrens is ingegeven door de capaciteit van het plangebied.

Ter verduidelijking is de situering op afbeelding 1 weergegeven.

HOOFDSTUK 2 Beleid

2.1 ALGEMEEN

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid is een gemeente in principe vrij. De wetgeving gaat er echter wel van uit dat er rekening gehouden wordt met het door hogere overheden uitgestippelde beleid, vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft. Weliswaar is de gemeente niet verplicht dit beleid verder te volgen, echter afwijking ervan zal duidelijk moeten worden gemotiveerd. In dit hoofdstuk wordt dan ook achtereenvolgend ingegaan op het Europese beleid, het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid en het gemeentelijke beleid ten aanzien van het plangebied. Echter voordat het beleidskader zal worden beschreven, wordt eerst kort ingegaan op de voorgeschiedenis van het voorliggende plangebied.

2.2 KORTE VOORGESCHIEDENIS

In de in 2005 opgestelde structuurvisie "Zicht op Zwartewaterland" is het plangebied aangemerkt als "zoeklocatie wonen". Voor deze locatie is gekozen naar aanleiding van de resultaten van onderzoek op onder meer aspecten als water, landschap, natuur en cultuurhistorie.

De uitgangspunten en randvoorwaarden voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting van het gebied zijn vastgelegd in de "Nota van Uitgangspunten" (2006).

Op basis van de Nota van Uitgangspunten is een Masterplan (2007) opgesteld, waarin - rekening houdend met tal van relevante aspecten - de basis is gelegd voor het stedenbouwkundig plan.

2.3 EUROPEES BELEID

2.3.1 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter-) nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien.

Als gevolg van dit verdrag is het dan ook noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft een overzicht van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. Daarnaast geeft de Inventarisatiekaart van Archeologische Waarden (IKAW) een globaal overzicht van de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen.

Wanneer bescherming en inpassing van waardevolle monumenten niet mogelijk blijken, zal de historische informatie door verantwoord archeologisch onderzoek veilig moeten worden gesteld. In het verdrag is op Europees niveau een aantal principes vastgelegd dat kan helpen deze doelstellingen te realiseren. Zo dient archeologische monumentenzorg in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

In de Monumentenwet is vastgelegd dat provincies de bevoegdheid hebben om archeologisch waardevolle gebieden aan te wijzen. Deze aanwijzing is verplicht en dient te geschieden op basis van bekende archeologische waarden en reële verwachtingen, zoals vastgelegd op de waardekaarten AMK en IKAW. Ook gemeenten kunnen binnen hun gebied (potentieel) archeologisch kwetsbare gebieden aanwijzen, maar alleen in aanvulling op of in afwachting van een provinciale kaart. Daarnaast vormt het bestemmingsplan een belangrijk bestaand instrument dat de gemeente hanteert op het gebied van de ruimtelijke ordening.

2.3.2

ECOLOGIE

De bescherming van natuurgebieden in Nederland is geregeld in de Natuurbeschermingswet. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden).
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten).
- De Ecologische Hoofdstructuur.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden te onderscheiden.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodemopbouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn.

Ecologische Hoofdstructuur

Uitgangspunt van de Ecologische Hoofdstructuur is duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid van de in het wild levende dieren en plantensoorten als wel elementen van ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een groot aantal natuurgebieden. Om deze natuurgebieden te verbinden tot een samenhangend geheel worden er ook nieuwe natuurgebieden en (robuuste) verbindingzones ontwikkeld.

2.3.3

FLORA- EN FAUNAWET

De bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren is geregeld in de Flora- en faunawet. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren.

Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling of ontheffing te krijgen. Voor een groot aantal aanwezige beschermde dieren en planten geldt sinds februari 2005 vanwege hun algemene voorkomen een vrijstelling. Wel is altijd de zorgplicht van kracht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor wilde planten en de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

2.4

RIJKSBELEID

Het rijksbeleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen, streek- en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Zwartewaterland is dat het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard, dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een bestemmingsplan. In het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan wordt daarom niet uitgebreid ingegaan op het rijksbeleid.

2.5

PROVINCIAAL BELEID

2.5.1

STREEKPLAN OVERIJSSSEL 2000+

Het Streekplan Overijssel 2000+ geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor Overijssel, zoals de provincie deze nastreeft. Het streekplan is op 13 december 2000 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. Het streekplan is inmiddels geëvalueerd en partieel herzien¹. De herzieningen Wonen, Rood voor Rood en Nieuwe Landgoederen zijn bedoeld om het nieuwe woonbeleid in combinatie met de Rood-voor-Rood-regeling vorm te geven. Het woonbeleid is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied te verbeteren.

Het plangebied Om de Weede fase I-A is gelegen in zone I. Deze zone wordt gekenschetst als een goed ingericht grootschalig gebied, met deels karakteristieke openheid. De hoofdkoers voor deze zone is de ontwikkeling van de landbouw.

Voor wat de uitbreidingsmogelijkheden van Hasselt betreft wordt in het streekplan de locatiekeuze onderschreven. In het streekplan is aangegeven dat een verdere uitbreiding van de woningbouw "in oostelijke richting" (in aansluiting op Ter Wee's-hoek en Nadorst) de enige optie is.

Op 15 maart 2006 is de partiële herziening Ruimte & Water (herziening van het Streekplan en het Waterhuishoudingsplan 2000+) door Provinciale Staten vastgesteld. In die partiële herziening wordt voor natte gebieden nabij steden en andere kernen een afweging gemaakt voor de ruimte die beschikbaar moet blijven voor water ten opzichte van de ontwikkelingsmogelijkheden voor stedelijke functies. Het betreft gebieden die in extreme omstandigheden een natuurlijke functie hebben voor een tijdelijke berging van regenwater. Het tweede doel is het vaststellen van een ruimtelijk kader voor het dagelijkse beheer van grond- en oppervlaktewater.

¹ Een en ander steeds in samenhang met het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

In de omgeving van Hasselt zijn er geen gebieden aangewezen als primair watergebied (PW). Voor het plangebied geldt dat er geen sprake is van een risico op wateroverlast.

Het project Hasselt Om de Weede is, in het kader van het provinciale project stimulering woningbouw, op de aanjaaglijst opgenomen. Hierdoor is er sprake van een voorrangspositie voor dit project voor wat de woningbouwontwikkeling betreft.

2.6

GEMEENTELIJK BELEID

2.6.1

STRUCTUURVISIE "ZICHT OP ZWARTEWATERLAND"

De structuurvisie "Zicht op Zwartewaterland" is in 2005 door de raad vastgesteld. Hierin is het beleid bepaald ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied met betrekking tot landschap, water, ontwikkeling bedrijfs-terreinen en woningbouwlocaties, mobiliteit, toerisme, milieu, en overige voorzieningen. Deze gemeentelijke structuurvisie wordt meegenomen in het plan IJsseldelta. Het plan IJsseldelta wordt ontwikkeld op initiatief van de provincie Overijssel en in samenwerking met de gemeenten Zwolle, Kampen en Zwartewaterland. In het kader van dit plan zijn eind 2005 keuzes gemaakt ten aanzien van de invulling van het ruimtelijke gebied in de gemeente. De ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan is hier een uitvloeisel van.

2.6.2

WOONPLAN ZWARTEWATERLAND

Het woonplan schetst de visie van de gemeente op de ontwikkeling van het wonen in de periode 2007-2011, met een doorkijk naar de langere termijn (2020). Deze visie is op kern-niveau uitgewerkt en vertaald in een woningbouw- en herstructureringsprogramma.

Het Woonplan bevat het volgende beleid voor de kern Hasselt:

Uitgangspunten voor woningbouw 2007-2011

- Uitbreiding van de woningvoorraad met 45 woningen per jaar.
- Extra woningbouw 200 woningen om het opgelopen woningtekort in 2002- 2006 door achterblijvende productie (deels) te compenseren. Hiermee komt de netto uitbreiding van de woningvoorraad op 425 woningen, 85 woningen per jaar.
- De vraag naar goedkope koopwoningen kan, als de doorstroming weer op gang komt, via vrijkomend doorstromingsaanbod en verkoop huurgezinswoningen worden opgevangen.
- De behoefte aan seniorenwoningen is vooral latente vraag. Mede gelet op de voortgaande vergrijzing dient strategisch voor deze groep te worden gebouwd om te voorkomen dat op termijn tekorten ontstaan.
- Kwalitatieve woningbehoefte (instrumenten: nieuwbouw, herstructurering en verkoop huurwoningen) middellange termijn (reguliere uitbreidingsbehoefte: 270 woningen):
 - 5% goedkope koop;
 - 25% middeldure koop;
 - 40% dure koop;
 - 30 % seniorenwoningen (80 woningen, 20% huur, 10% koop).

Bij de programmering van de extra woningbouw zal het accent moeten liggen op stimulering van de doorstroming.

- Ondanks de overtolligheid aan gezinshuurwoningen op lange termijn is het strategisch gezien wenselijk in het nieuwe plan Hasselt Om de Weede, gehele woongebied, ook te bouwen in dit marktsegment. Dit uit oogpunt van een goede sociale mix op buurniveau, ook huurders kans te geven op een nieuwe woning en om te voorkomen dat het corporatiebestand te sterk veroudert. Dit kan worden gecompenseerd door extra verkoop in bestaande wijken. Bouw van gezinshuurwoningen kan als alternatief voor goedkope koop worden gerealiseerd (optie huren of kopen).

Differentiatie geprogrammeerde woningbouw

Voor de planperiode 2007-2011 komt binnen de genoemde plangebieden/projecten de differentiatie uit op:

- circa 20% sociale huur;
- 10% koop tot € 200.000,00;
- 55% koop € 200.000,00 - € 300.000,00;
- 15% koop > € 300.000,00.

Aangezien de sociale woningbouw vooral vervangende nieuwbouw voor senioren betreft ligt de verhouding goedkoop, middelduur en duur in de koopsector op circa 10%, 65%, 25%. Met dit programma wordt vooral ingespeeld op de urgente vraag die groot is na de geringe productie van de afgelopen jaren. Op langere termijn kunnen meer duurdere woningen geprogrammeerd worden. In het licht van de ambitie 425 woningen aan de voorraad toe te voegen in 2007-2011 is het gewenst de mogelijkheden en haalbaarheid van versnelde productie in Hasselt Om de Weede te onderzoeken.

Locaties

De gemeente geeft in haar woonbeleid prioriteit aan de ontwikkeling van inbreidingslocaties. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Vooral in de kernen Zwartsluis en Hasselt zullen de komende jaren een groot aantal woningen binnen de bestaande kern gerealiseerd worden.

Stimulering woningbouw

Het project Hasselt Om de Weede is, in het kader van het provinciale project stimulering woningbouw op de aanjaaglijst opgenomen. Hierdoor is er sprake van een voorrangspositie voor dit project voor wat de woningbouwontwikkeling betreft. De gemeente wil in het jaar 2009 de eerste woningen in aanbouw nemen in dit plangebied. Gezamenlijk zal ook uitvoering worden gegeven aan de afspraken die door de gemeenten in de regio Zwolle zijn gemaakt om een aanzienlijke versnelling van de woningbouw tot 2010 te bereiken. In bovengenoemde programmering is rekening gehouden met een versnelling in het woningbouwprogramma. Op basis van het Woonplan Zwartewaterland, dat in mei 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de differentiatie van de te versnellen woningbouw nader bepaald.

2.6.3

GRONDBELEID

De gemeente heeft voor de realisering van nieuwe uitleggebieden gekozen voor een actieve grondpolitiek. Dat betekent dat de gemeente zelf de gronden verwerft, deze bouwrijp maakt en vervolgens als bouwterreinen uitgeeft. De gemeente kan hierdoor naar eigen inzicht bepalen wanneer, waar en hoe gronden bouwrijp gemaakt moeten worden, teneinde de ontwikkeling van het plangebied naar gemeentelijke behoefte en inzicht te kunnen sturen. Voor de ontwikkeling van het gebied is de gemeente een overeenkomst aangegaan met AM.

2.6.4

WATERBELEID

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te “toetsen op water”, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem gezamenlijk op orde te krijgen. De belangrijkste beleidsdocumenten waarin deze waterhuishoudkundige doelstelling zijn beschreven zijn 4^e Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn Grote Rivieren en de Nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (2008) wordt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen van het watersysteem benadrukt. De driestapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren wordt hierin onderschreven. De verantwoordelijkheid voor het treffen van de waterhuishoudkundige maatregelen ligt bij het waterschap. De verantwoordelijkheid voor de integrale afweging ligt bij de provincie en de gemeente en leggen deze vast in provinciale plannen en streekplannen en in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen.

Door de provincie Overijssel zijn in 2006 binnen de "Partiële herziening Ruimte en Water" van het Streekplan en Waterhuishoudingplan Overijssel 2000+ gebieden aangewezen die bij hevige neerslagsituaties als eerste inunderen en fungeren als natuurlijke waterberging. Het gaat hierbij om de primaire watergebieden en de aandachtsgebieden wateroverlast. Deze gebieden moeten gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies. Als deze gebieden toch in aanmerking komen voor bebouwing / stedelijke uitbreiding moet de verloren gegane ruimte voor waterberging worden gecompenseerd. Op deze wijze wordt door de provincie richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is regelgeving opgenomen ter bescherming van waterlichamen door middel van het stellen van chemische en ecologische doelstellingen die in 2015 gehaald moeten worden. De uitvoering van de KRW vraagt een inspanning van vele partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Het Waterschap Groot Salland hanteert de driestapsstrategieën vasthouden-bergen-afvoeren (kwantiteit) en schoon houden-scheiden-zuiveren (kwaliteit). Een afname van de aanwezige ruimte voor waterberging ten gevolge van de uitvoering van ruimtelijke maatregelen moet worden gecompenseerd. In eerste instantie moet deze compensatie binnen het plangebied worden gerealiseerd. Ook moet binnen nieuwe stedelijke gebieden worden voldaan aan de stedelijk wateropgave. Hierom moet binnen (nieuw) stedelijk gebied voldoende oppervlaktewater worden gecreëerd en de afvoer van overtollig hemelwater worden begrensd op de landbouwkundige afvoer. Bij het vasthouden van hemelwater hanteert het Waterschap Groot Salland infiltreren in de bodem als uitgangspunt.

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en oppervlakkige infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) een optie. Als infiltratie niet mogelijk is kan water (in eerste instantie via een bodempassage) worden geloosd op oppervlaktewater.

Bij het infiltreren van hemelwater is speciale aandacht vereist voor de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Duurzaam bouwen en het voorkomen van verontreinigende activiteiten zijn daarbij belangrijk. Als de kwaliteit van het afstromende hemelwater infiltreren niet toestaat, moet het aangesloten worden op het vuilwaterstelsel.

Overig beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheersplan 2006-2009.

HOOFDSTUK

3 Onderzoek

3.1

ALGEMEEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting. In de toelichting moet in ieder geval de uitkomsten van verricht onderzoek worden verwoord. Het gaat hier, ingevolge artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht, om het vergaren van kennis ter voorbereiding van een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Zo dienen burgemeester en wethouders onder meer ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling onderzoek te doen naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het plangebied.

In dit hoofdstuk wordt allereerst aangegeven welke functies zich op dit moment in het plangebied bevinden. Daarna wordt ingegaan op de bevolkingsontwikkeling en de woningvoorraad. Vervolgens wordt uitgebreid aandacht gegeven aan het aspect water en tot slot wordt nog ingegaan op milieuaspecten als geluidhinder en de kwaliteit van grond- en grondwater, alsmede luchtkwaliteit, archeologie en de voorkomende flora en fauna.

3.2

BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is in overwegende mate aan te merken als een agrarisch gebied. Het betreft hier weidegronden en enkele akkerbouwpercelen. Aan de kant van de stadswegen zorgen de bebouwingsranden van de bestaande woonwijken voor een begrenzing. Door het gebied stroomt de voormalige rivierarm De Weede. De beplanting die op verschillende plaatsen langs De Weede aanwezig is, zorgt voor een geleding van de ruimte.

3.3

ONTWIKKELING INWONERTAL EN WONINGVOORRAAD

De gemeente en de provincie komen een woningbouwprogramma overeen van ten minste 750 woningen in de periode 2005 tot en met 2009 in de gemeente Zwartewaterland. Gezamenlijk zal gewerkt worden aan het realiseren van deze ambitie. De inspanningen van gemeente en provincie zijn erop gericht de bestaande wachtlijsten zo snel mogelijk in te lopen. Vooral in Hasselt zijn in de afgelopen tijd te weinig woningen gebouwd. De Gemeente Zwartewaterland wil bovendien de achterstand die in de afgelopen tijd is ontstaan in de kern Hasselt zo snel mogelijk inlopen. Het gaat om een achterstand van ruim 100 woningen. De provincie Overijssel onderschrijft deze ambitie. Het totale woningbouwprogramma bedraagt dan circa 850 woningen in 5 jaar in de gehele gemeente.

Van dit aantal zullen er in het onderhavige plangebied 230 woningen worden gerealiseerd.

3.4

WATER

3.4.1

WATERSTRUCTUURPLAN

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bodemopbouw en waterhuishouding van het gebied. Zo is vooraf een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd om binnen het gebied geschikte locaties te vinden voor intensieve bebouwing, minder intensieve bebouwing water en groen.

In het uiteindelijke plan heeft dit ertoe geleid dat in de delen met een minder draagkrachtige bodem minder intensief wordt gebouwd. Ook zal de waterstructuur aansluiten op de historische situatie en wordt de waarde van de Weede behouden.

Watersysteem

Het plangebied is gesitueerd ten noordoosten van Hasselt. Het gebied wordt uiteindelijk bemalen door het gemaal Kloosterzijk. Het streven is om de overloop van het nieuwe watersysteem plaats te laten vinden op de watergang, die evenwijdig loopt aan de Stadsweg (aan het einde van de bestaande Weede). In het plangebied zijn meerdere grondwatermeetpunten geplaatst die door het waterschap gemonitord worden.

In het waterhuishoudingplan 2000+ van de provincie Overijssel worden bepaalde wateren (en het stroomgebied!) aangewezen als kwaliteitswater. Het waterhuishoudingsplan geeft hierover aan dat het Waterbeheer is gericht op natuur en landschap (hierna te noemen: kwaliteitswater). Voor deze gebieden gelden hoge eisen op alle fronten. Dit water komt over het algemeen voor bij wateren in een fraaie omgeving, waarbij sprake is van beperkte menselijke activiteiten in het stroomgebied. De eisen zijn gesteld met het oog op het koesteren van watergebonden natuurwaarden (waterparels). Dit is ook van toepassing op de Weede. Daar geldt ook dat er sprake is van "bijzondere aquatische natuurwaarden" en van "wateren met een fraaie omgeving". In dat kader is eveneens van belang de relatie met het natuurgebied De Olde Maten (dat in zijn geheel ook is aangewezen als kwaliteitswater). Mogelijke waterverontreiniging binnen het stroomgebied van de Weede heeft ook negatieve invloed op De Olde Maten.

Ten behoeve van de waterkwaliteit worden watergangen en oevers natuurvriendelijk ingericht. Ook wordt het gebruik van uitlopende bouwmaterialen waar mogelijk voorkomen. In het gebied komt de riooloverstort (Overstort De Tip) van het bestaande gemengde stelsel uit. Onderzocht wordt welke maatregelen nodig zijn om negatieve effecten van deze overstort voor het woonmilieu te voorkomen.

Naast het beperken van het gebruik van uitloogbare materialen is het ook van belang toekomstige bewoners te wijzen op een duurzame gebruik van de openbare ruimte. Dit is niet alleen van belang in een wadi-wijk, maar juist ook in gebieden waar geen wadi's worden toegepast, aangezien daar zonder bodempassage sprake is van een directe lozing op het oppervlaktewater. Te denken valt aan "beleid" voor honden uitlaten, het wassen van auto's. Verontreiniging van afstromend hemelwater moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Communicatie richting de (nieuwe) bewoners / gebruikers van de wijk is daarom van essentieel belang.

Rioleringssysteem / waterketen

In het plangebied wordt een geïntegreerd rioleringssysteem aangelegd. De DWA afvoer wordt via vrijval riolen verzameld en vervolgens verpompt naar het afleverpunt.

Voor de hemelwaterafvoer wordt gekozen voor een gescheiden systeem waarbij hemelwater op een controleerbare wijze oppervlakkig afstroomt naar wadi's en vervolgens naar het oppervlaktewater. Hiermee worden foutieve aansluitingen tegengegaan. Als gevolg van de lage ligging is het noodzakelijk om het plangebied op te hogen. Dit zal gebeuren met relatief goed doorlatend materiaal. Daardoor is er sprake van een bepaalde ontwateringsdiepte en kunnen kleinere buien wel infiltreren. Afhankelijk van de grootte van de wadi's, zal bij extreme neerslag overstort plaatsvinden op het oppervlaktewater.

Waterhuishouding

De waterhuishouding is beschreven in het waterstructuurplan Hasselt Om de Weede zoals dat is opgesteld door Witteveen en Bos d.d. 9-5-2008. Nadere uitwerking van dit waterstructuurplan naar een waterhuishoudkundig plan voor fase I-A is uitgevoerd door Haskoning.

Uitgangspunt is dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de grondwaterhuishouding. Dit betekent geen verdroging in de aangrenzende natuurgebieden en geen grondwateroverlast in het plangebied en daarbuiten als gevolg van deze ontwikkeling. Dit wordt bereikt door ervoor te zorgen dat nu te graven water geen verdrogend effect heeft en de aan te leggen drainage mag niet resulteren in een structurele afvoer van grondwater.

Om de gewenste ontwateringsdiepte te bereiken worden de laag gelegen gebieden opgehoogd. Binnen het plangebied wordt voldoende berging gerealiseerd om verloren berging op te vangen en ten behoeve van de opvang van het hemelwater van verhard oppervlak binnen het plangebied.

Het peilbeheer van het oppervlakte water heeft invloed op de grondwaterstanden. Uitgangspunt is het plangebied te isoleren van de polder en een flexibel/natuurlijk peilbeheer in te stellen. Met in de winter hogere waterstanden dan in de zomer.

Watertoetsproces

Het waterschap Groot Salland is actief betrokken bij de totstandkoming bij de waterhuishoudkundige inrichting van dit plan. Er wordt rekening gehouden met de bestaande regel- en wetgeving op het gebied van de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland moet formeel nog reageren op het plan van Haskoning, maar staat positief tegenover de in dit plan te nemen maatregelen.

Communicatie

Bij het toepassen van wadi's in woonwijken wordt water zichtbaar gemaakt. Door de oppervlakkige afvoer van woningen naar de wadi's worden bewoners bewust van de weg die het water maakt. Wadi's zorgen ervoor dat het water vastgehouden wordt waar het valt. Het water wordt vastgehouden in de bodem. Tijdens de infiltratie wordt het water gezuiverd. Vervuilende deeltjes hechten zich aan de bodem en komen niet in het grondwater. Dit systeem past uitstekend in het nationaal beleid van vasthouden-bergen-afvoeren. Door oppervlakkige afvoer worden aansluitingen van vuil water, zoals van de wc en wasmachine, op het schone hemelwatersysteem tegen gegaan. Bij een hemelwatersysteem met wadi's is het wel van belang om vervuiling van het hemelwater tegen te gaan. Een voorbeeld hiervan is het beperken van wel tegengaan van auto's wassen op straat. Ook ten aanzien van het beheer van de openbare ruimte dient extra aandacht aan het hemelwatersysteem worden besteed. Hierbij valt te denken aan het vegen van de straten en het onderhouden van de wadi's.

De toekomstige bewoners zullen over dit onderwerp nauwkeurig worden geïnformeerd en in het kader van de bouwvergunningsprocedure zal een waterhuishoudkundig plan deel uit moeten maken van de bouwaanvraag.

3.5 **MILIEUASPECTEN**

Vanwege het feit dat verschillende milieuaspecten invloed kunnen hebben op de mogelijkheden en wenselijkheden voor de inrichting van een gebied, dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) hiernaar onderzoek te worden uitgevoerd.

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan:

- geluidhinder vanwege het wegverkeer;
- luchtkwaliteit;
- milieuhinder vanwege (agrarische) bedrijven;
- bodemkwaliteit;
- externe veiligheid.

3.5.1 **GELUIDHINDER VANWEGE HET WEGVERKEER**

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". In dat kader is onderzocht waar de 48 dB voorkeursgrenswaarde contour ten gevolge van de verkeersbewegingen op de Vaartweg is gelegen en welke maatregelen akoestisch gezien mogelijk zijn om de contour zo klein mogelijk te maken. Het desbetreffende onderzoek is niet beperkt gebleven tot de Vaartweg, maar betreft eveneens een onderzoek naar de situatie bij aanleg van een rondweg. De navolgende conclusies hebben betrekking op de geluidbelasting op gevels langs de Vaartweg.

1. De 48 dB contour van de Vaartweg 50 km/uur zonder Rondweg en door het aanpassen van het wegdektype door toepassing van een 2 laags ZOAB (fijn) wegdektype komt de contour tussen 45 en 65 meter verdiepingshoogte te liggen.
2. De nu aanwezig woningen langs de Vaartweg op een afstand zijn gelegen van minimaal 41 meter.
3. De geprojecteerde woningen hebben een afstand tot de Vaartweg van minimaal 30 meter.
4. Indien er bezwaren zijn vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard waardoor het geluidsschermbild niet mogelijk is en er wel binnen de 48 dB contour woningen worden gesitueerd, dienen de desbetreffende gevels te worden uitgevoerd als dove gevel, dan wel worden voorzien van een vliesgevel.

Het akoestisch onderzoek is separaat als bijlage aan het plan toegevoegd.

3.5.2 **LUCHTKWALITEIT**

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde¹; of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect; of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen; of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekenende mate” als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het criterium “niet in betekenende mate” kan pas worden toegepast als het NSL en de (nieuwe) regionale programma’s zijn vastgesteld en dat is nog niet het geval. Daarom kan nog niet van de 3%-regeling gebruik gemaakt worden (het percentage van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂, waarmee de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van het project), maar geldt de 1%-grens. Daarbij moeten de hierboven staande aantallen door 3 worden gedeeld. Voor woningbouw betekent dat bijvoorbeeld dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” verslechtert zolang het aantal niet boven de 500 uitkomt.

Het bestemmingsplan bevat een dergelijke ontwikkeling niet en daarom kan geconcludeerd worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet “in betekenende mate” zal verslechteren. Derhalve hoeft op basis van het voorgaande geen onderzoek te worden uitgevoerd. Echter in het recente verleden is op grond van de voorgaande regelgeving (het Besluit luchtkwaliteit) een onderzoek verricht en worden de resultaten daarvan navolgende weergegeven.

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven van de berekeningen voor de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in microgrammen per m³.

Tabel 1.
Resultaten berekening

	Jaargemiddelde concentratie 2010	Achtergrond concentratie 2010	Jaargemiddelde concentratie 2020	Achtergrond concentratie 2020
NO ₂	26	17	20	14
PM ₁₀	26	24	24	23

¹ Die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

Uit tabel 1 op voorgaande bladzijde blijkt dat de grenswaarde van 40 microgram per m³ NO₂ niet wordt overschreden evenals de grenswaarde voor fijn stof van 40 microgram per m³.

Wel blijkt uit de bijlagen dat de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ een aantal malen wordt overschreden (22 keer in 2010 en 18 keer in 2020), echter niet vaker dan de toegestane (35 + 6) overschrijdingen.

Uit de bijlagen blijkt ten slotte ook dat de grenswaarden voor de overige stoffen niet worden overschreden.

De volledige rapportage is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

3.5.3

MILIEUHINDER VANWEGE (AGRARISCHE) BEDRIJVEN

In de directe omgeving van het plangebied komen geen “industriële” bedrijven voor die een belemmering (kunnen) betekenen voor de ontwikkeling van het woongebied Om de Weede fase I-A. Voor een tweetal agrarisch bedrijven dient te worden onderzocht of vanwege de daarbij behorende milieuzone sprake is van een beperking van de mogelijkheden tot het realiseren van woningbouw. Het betreft de agrarische bedrijven aan de Ter Wee 3a en Ter Wee 3b (de familie Aalvanger) en het gaat voor beide adressen om melkrundveehouderijen. Voor melkrundveehouderijen zijn in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geen geuremissiefactoren vastgesteld. Artikel 4, lid 1 van de Wgv zegt dan dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter moet bedragen¹. Het gaat hier om de afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van het geurgevoelig object. Bij vergunningverlening kan dus van het emissiepunt uit worden gegaan.

Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt ook wel de omgekeerde werking genoemd.

In de gegeven situatie is de afstand tussen de agrarische bedrijven en de geprojecteerde woningen ruim 300 meter. Dit betekent dat er in dit kader geen beperkingen bestaan om het woongebied Om de Weede fase I-A te ontwikkelen.

3.5.4

BODEMKWALITEIT

Inleiding

In opdracht van de gemeente Zwartewaterland heeft Witteveen+Bos een milieutechnisch onderzoek naar de bodemkwaliteit en de verhardingen uitgevoerd ter plaatse van het totale ontwikkelingsgebied “Hasselt Oost” (Om de Weede). De onderzoekslocatie is gelegen ten oosten van Hasselt (zie afbeelding 5).

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit en de milieuhygiënische kwaliteit van de verhardingsmaterialen. Bij dit onderzoek zijn vanwege de ontwikkelingsplannen tevens gegevens ten aanzien van onder andere de geohydrologie en de bodemopbouw verzameld.

In navolgende deel van deze paragraaf wordt uitsluitend ingegaan op de onderzoeksresultaten van de gronden die deel uit maken van het onderhavige plangebied.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

De bodem en het grondwater zijn op alle mogelijke aspecten onderzocht en geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van enig probleem.

Derhalve kan voor het onderzoeksgebied kan op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens worden verondersteld dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering is voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin).

3.5.5

EXTERNE VEILIGHEID

De gemeente Zwartewaterland streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Dit streven is gebaseerd op de overtuiging dat veiligheidsrisico's een onderdeel zijn van het maatschappelijke verkeer. De gemeente kan daarbij niet op alle gevaarlijke activiteiten direct invloed uitoefenen. Deze verantwoordelijkheid ligt ook bij de gebruiker of eigenaar en bij de provinciale en de rijks-overheid.

Dit laat onverlet dat de gemeente wel een verantwoordelijkheid heeft om veiligheidsrisico's te minimaliseren en beheersbaar te maken door zich voor te bereiden op mogelijke calamiteiten en door grenzen te stellen en deze te handhaven.

De gemeente wil haar bewoners nu en in de toekomst een voldoende veiligheidsniveau bieden. Het aantal inwoners in de gemeente Zwartewaterland zal de komende jaren door de geplande nieuwbouwlocaties minimaal in lichte mate toenemen. Om een voldoende veiligheidsniveau te kunnen handhaven bij deze verstedelijkingsopgave is een afwegingskader op het gebied van Externe Veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk. De gemeente Zwartewaterland hanteert daarvoor de wettelijke normen en uitgangspunten van het rijk, zoals vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen en de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Knelpunten die volgen uit deze regelgeving worden actief aangepakt.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen;
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Ad 1. Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen relevant, die onder het Bevi vallen.

Ad 2. Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gekregen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Ad 3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (2005) wordt een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen aangekondigd, dat naar verwachting in 2009 wordt voorzien van een wettelijke basis.

Op dit moment wordt het beleidskader nog gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS, 4 augustus 2004) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota RNVGS, 1995/96).

De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota. Op basis van deze beleidsstukken gelden er normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wat betreft het plaatsgebonden risico geldt ten opzichte van woningen (kwetsbare objecten) een grenswaarde van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Wat betreft het groepsrisico is de oriëntatiewaarde bij het vervoer van gevaarlijke stoffen per transportsegment gemeten per kilometer per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enz.

Vervoer over de weg.

De routing gevaarlijke stoffen wordt sinds 1 augustus 1996 geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen daarvoor rijks-, provinciale en gemeentewegen worden aangewezen. Op basis van artikel 18 van deze wet is de gemeenteraad bevoegd wegen of weggedeelten aan te wijzen waarvoor een routeplicht geldt. Deze route dient echter aan te sluiten op die route, die in dat kader door het rijk en de provincie is vastgesteld.

De rand van het bestemmingsplan wordt gevormd door de Vaartweg, die opengesteld is voor het transport van gevaarlijke stoffen. Daarom heeft de gemeente door Regio IJssel-Vecht een onderzoek laten uitvoeren naar zowel het plaatsgebonden risico (PR) als het groepsrisico (GR) van deze transporten.

De uitkomsten van dat onderzoek zijn verwoord in het rapport: "QRA "Om de Weede" te Hasselt" van 29-11-2006. De conclusies uit dat rapport luiden als volgt.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekening van het plaatsgebonden risico blijkt dat zowel voor de bestaande als de nieuwe situatie geen plaatsgebonden $PR10^{-6}$ wordt berekend. Dit betekent dat de $PR10^{-6}$ zich binnen de rand van de transportroute bevindt. De $PR10^{-8}$ contour is daarentegen wel berekend en bevindt zich op 115 meter vanaf de as van de transportroute. De toekomstige woningbouw is op minimaal 38 meter uit de Vaartweg geprojecteerd.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat aan de richt- en grenswaarden voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

Groepsrisico

Bestaande situatie

Uit de berekening van het groepsrisico voor de bestaande situatie blijkt dat het maximaal aantal slachtoffers 67 bedraagt bij een kans van $3,2 \times 10^{-9}$ per jaar.

De maximale frequentie bedraagt $1,8 \times 10^{-7}$ per jaar bij 13 slachtoffers. De oriënterende waarde wordt voor de bestaande situatie over de gehele route **niet** overschreden.

Ter hoogte van het gemeentehuis en de Welkoop winkel is het groepsrisico het hoogst.

In het aandachtsgebied (200 meter vanaf de weg) is een aantal scholen en kinderdagverblijf niet meer in gebruik en staan op dit moment leeg. Op dit moment is het bij de gemeente niet bekend welke bestemming deze objecten in de toekomst gaan krijgen. Wanneer in deze gebouwen wederom grotere aantallen personen aanwezig kunnen zijn, kan dit van invloed zijn op het groepsrisico. Omdat hierover geen duidelijkheid kon worden gegeven, is hier in de berekening dan ook geen rekening mee gehouden.

Wel kan algemeen worden gesteld dat, wanneer deze objecten op grotere afstand dan 115 meter vanaf de weg zijn gesitueerd, het aantal aanwezigen binnen deze objecten niet of nauwelijks aan het groepsrisico zullen bijdragen.

Ook de bibliotheek die op circa 200 meter vanaf de weg is gesitueerd is daarom niet apart als bebouwingsobject ingevoerd.

Nieuwe situatie inclusief bestaande situatie

Uit de berekening van het groepsrisico voor de nieuwe situatie inclusief de bestaande situatie blijkt dat het groepsrisico toeneemt. In deze situatie blijkt dat het maximale aantal slachtoffers 199 bedraagt bij een kans van $7,4 \times 10^{-9}$ per jaar. De maximale frequentie bedraagt $2,2 \times 10^{-7}$ per jaar bij 11 slachtoffers.

De oriënterende waarde wordt ook in de nieuwe situatie **niet** overschreden.

Ter hoogte van het winkelcentrum is het groepsrisico het hoogst. De toename van het aantal slachtoffers wordt hoofdzakelijk bepaald door het geprognosticeerde aantal personen (circa 200) dat in het winkelcentrum aanwezig kan zijn. Het aantal betreft een aanname.

Uit het voorgaande mag worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen bestaan om de voorgenomen ontwikkelingen tot stand te brengen.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage.

Vervoer over het spoor en het water

Uit nader onderzoek blijkt dat binnen de plangrenzen of in de directe nabijheid daarvan geen routes gevaarlijke stoffen voorkomen over het spoor en ook niet over het water.

3.5.6

CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

In het plangebied bevinden zich ook hoger gelegen gronden: de zogenaamde rivierduinen. Van oudsher was de bewoning op deze hoger gelegen gronden geconcentreerd.

In de lagere delen van het plangebied zijn restanten van de oude rivierarm De Weede terug te vinden. Op de kaart uit 1900 (Nota van Uitgangspunten) is de oude rivierloop duidelijk traceerbaar en zijn ook beplantingselementen langs de rivierloop zichtbaar. Op andere historische kaarten is te zien dat de rivierduinroute vroeger doorliep langs boerderij Groot Ter Wee richting het centrum van Hasselt. Dit is een interessant historisch gegeven voor wat betreft de aansluiting van de nieuwe wijk voor langzaam verkeer op de bestaande wijkdelen Nadorst en Ter Wee's-Hoek.

Recentelijk is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voor het plan gebied geen archeologische vondsten zijn te verwachten.

3.6

ECOLOGIE

Aanleiding en doelstelling

In verband met de realisatie van de woonwijk Om de Weede is door Altenburg & Wymenga voor de totale toekomstige woonwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd waarbij de consequenties van deze ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden getoetst zijn aan de Flora- en faunawet.

Het volledige ecologische onderzoek "ecologische beoordeling Hasselt Om de Weede (A&W-rapport 854)" is separaat bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De conclusies staan navolgend vermeld.

Beoordeling in het licht van de wet- en regelgeving

- Met betrekking tot het voornemen in relatie tot de huidige natuurwetgeving (Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet), kan het volgende worden geconcludeerd:
- In het gebied komt een aantal beschermde soorten voor. Het gaat hier om de soorten Kleine modderkruiper, Grote modderkruiper, Poelkikker en Bittervoorn die worden benadeeld.
- Ten aanzien van broedvogels geldt dat het plan niet stuit op bezwaren in het kader van de ecologische wet- en regelgeving, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat kritieke bouwwerkzaamheden, zoals het weghalen van bomen en struiken, het afgraven van grond en het bouwrijp maken van het plangebied, buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.
- Er worden geen negatieve effecten verwacht op de Natura 2000-gebieden in de omgeving, zodat er vanuit de Natuurbeschermingswet geen bezwaar is tegen de plannen.

Ontheffingsaanvraag soorten

In verband met het voorkomen van een aantal beschermde soorten uit de Flora- en faunawet, is daarvoor ontheffing aangevraagd. Bij besluit van 14 september 2007 heeft het Ministerie van LNV in dit kader ontheffing verleend. Een afschrift van de ontheffing is als bijlage aan het plan toegevoegd.

HOOFDSTUK

4 Het plan

Het landschappelijk raamwerk vormt de basis van het woonlandschap en wordt ingevuld met een reeks stedenbouwkundige en architectonische typologieën. De invulling zorgt voor een rijkdom aan gebouw- en woonvormen, waardoor toekomstige bewoners en gebruikers ook daadwerkelijk kunnen kiezen.

In het totale plan Om de Weede gaat het om de volgende typologieën:

- dorpsbuurten (per buurt/per woonveld wordt een mix van woningtypen aangeboden);
- wonen en voorzieningen rond de stadsweide (appartementen en een breed spectrum aan voorzieningen);
- buitenbuurten;
- villa's aan de Vaart;
- nader in te vullen voorzieningen.

Voor het onderhavige plangebied zijn de volgende typologieën van belang:

- dorpsbuurten (per buurt/per woonveld wordt een mix van woningtypen aangeboden);
- villa's aan de Vaart;
- wonen en voorzieningen rond de stadsweide (appartementen en een breed spectrum aan voorzieningen);

De dorpsbuurten

De dorpsbuurten herbergen een aantrekkelijke mix van woningtypen variërend van vrijstaande tot rijenwoningen. Afhankelijk van de vorm van het woonveld direct voortkomend uit de landschappelijke ondergrond, is een specifieke stedenbouwkundige verkaveling gemaakt. De dorpsbuurten worden van elkaar gescheiden door een blauw/groen netwerk van strengen en aan elkaar geregen door de centrale ontsluitingsweg. Per dorpsbuurt wordt stedenbouwkundig gereageerd op de landschappelijke context. Voor de gewenste ruimtelijke diversiteit van het plan krijgt ieder dorpsbuurt een eigen identiteit en wordt op die manier een eigen buurtje. Dit kan worden bewerkstelligd door elk woonveld door een andere architect te laten uitwerken. De samenhang tussen de werkvelden mag daarbij beslist niet uit het oog worden verloren.

In de dorpsbuurt die rondom de beoogde voorzieningen (gemengde doeleinden 3) zijn gepland, is een woningtype gedacht voor ouderen. In de situatie dat de voorzieningen niet gerealiseerd worden, kunnen door middel van een ontheffing ter plaatse traditionele woningen in twee bouwlagen met een kap worden gebouwd.

Villa's langs de Vaart

De Villa's aan de Vaartweg vormen een bijzondere rand aan de Vaartweg. Door de villa's extra verdiepingshoogte te geven is een prachtig uitzicht zuidwaards over de Vaartweg mogelijk. De ontsluiting vindt plaats door middel van een ventweg die parallel aan de Vaartweg loopt en tevens dienst doet als fietspad.

Door stedenbouwkundig te kiezen voor een reeks villa's wordt een aantrekkelijke vorm van woningbouw aangeboden voor een specifieke doelgroep. Tevens bestaat de mogelijkheid voor kantoor aan huis.

Stadsweide en voorzieningen

Naast de mogelijkheid voor het realiseren van woningbouw is ook ruimte gereserveerd voor voorzieningen. In de stadsweide zijn daarvoor twee locaties bestemd tot "gemengde doeleinden 1" en "gemengde doeleinden 2". De bestemming "gemengde doeleinden 1" maakt het mogelijk dat religieuze voorzieningen kunnen worden gerealiseerd op de begane grond. Op de begane grond en de verdiepingen is de mogelijkheid om appartementen te realiseren. De bestemming "gemengde doeleinden 2" maakt het mogelijk dat er op de begane grond en op de verdiepingen wordt gewoond. Op de begane grond zijn eveneens dienstverlening en horecafuncties toegestaan tot een oppervlakte van 500 m² per zelfstandige eenheid.

Verkeer

De ontsluiting van het onderhavige plangebied vindt plaats door een wijkontsluitingsweg, die aansluit op een nog te realiseren rotonde in de Vaartweg. Vanaf de wijkontsluitingsweg worden door een aantal aansluitingen de verschillende buurten bereikbaar. De geprojecteerde bebouwing in de stadsweide zal worden ontsloten via het recentelijk gerealiseerde plangebied Rietsnit.

Geluid

Aangezien bij een beperkt deel van de geprojecteerde woningbouw sprake van een geluidniveau op de gevel die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, zal in die situaties een dove gevel worden toegepast. Op de plankaart komt dit tot uiting door de "specifieke bouwaanduiding – gevel" aan te geven. In de planregels zijn daaromtrent bepalingen opgenomen. Ter verduidelijking is op afbeelding 2 inzichtelijk gemaakt welke bebouwing het hier betreft.

Beeldkwaliteitsplan

Om een goede regie te kunnen voeren ten aanzien van de ruimtelijk kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor de welstandscommissie is dit eveneens het toetsingskader. De inspiratiebron voor het beeldkwaliteitsplan wordt ingegeven door de ligging van het plangebied in de delta van het Zwartewater. Dit is hét aanknopingspunt voor de uitwerking van Hasselt om de Weede. De integrale karakteristiek die samenhangt met die ligging is te omschrijven als nuchter en landschappelijk. Dit uit zich onder andere door het gebruik van aardetinten, natuurlijke materialen, witte grafiek in de architectuur en heldere overgangen tussen privé en openbaar gebied.

HOOFDSTUK

5

Toelichting op
de regels

5.1

ALGEMEEN

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden.

Voor de regelgeving geldt dat voor iedere bestemming die is opgenomen, een omschrijving dient te worden gegeven waarin de doeleinden van de betreffende bestemming worden aangegeven. Het gaat om de doeleinden die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

Hoewel bij de opzet van de regels getracht is het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen dat werkelijk noodzakelijk is, kan een dergelijke regeling waarschijnlijk niet in alle zich voordoende situaties voorzien. Daarom zijn soms flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van ontheffingen.

De uitvoering daarvan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bepalingen maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden buiten deze visie, dan is een nieuwe afweging noodzakelijk die - bij een positieve uitkomst - via een formele planherziening zijn beslag dient te krijgen.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. De indeling is als volgt:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels 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 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

5.2

NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

In deze paragraaf worden - voor zover voor een goed begrip nodig wordt geacht - de regels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Gemengd - 1

Deze bestemming voorziet in een tweetal verschillende functies die onderling uitwisselbaar zijn. Voor wat betreft de toegestane bouwhoogte van gebouwen wordt in de regels verwezen naar de plankaart. Goothoogte en dakhelling zijn niet voorgeschreven.

Van belang is verder dat er ten aanzien van de op de plankaart opgenomen aanduiding "ontsluiting" sprake is van een bandbreedte van in totaal 20 meter (2x 10 meter).

Indien burgemeester en wethouders dat wenselijk achten. Wel is het mogelijk om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing. Dit is met name relevant voor het straat- en bebouwingsbeeld.

Gemengd - 2

Deze bestemming voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een kerk en/of wonen; functies die onderling uitwisselbaar zijn. Voor wat betreft de toegestane bouwhoogte van gebouwen wordt in de regels verwezen naar de plankaart; een dakhelling is niet voorgeschreven. Ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" moeten woningen gestapeld worden gerealiseerd. Ook hier is het mogelijk, indien burgemeester en wethouders dat gewenst vinden, om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing. Dit is met name relevant voor het straat- en bebouwingsbeeld.

Groen

De bestemmingsomschrijving is ruim van opzet. Ook paden, speelvoorzieningen, water-huishoudkundige voorzieningen en parkeerstroken zijn inbegrepen. Bovendien is bij een aantal percelen het achtererf, dat grenst aan een structurele groenzone, tot "groen" bestemd. Daar is uit landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen bebouwing (tevens vrije bouwwerken) ongewenst.

Groen – Park

Ook deze bestemming is ruim van opzet. Voor kunstobjecten is een specifieke hoogtemaat opgenomen, zodat hiervoor vrij ruime mogelijkheden gelden.

Tuin

Deze bestemming is toegekend aan die gronden waarvan het uit stedenbouwkundige overwegingen wenselijk is dat deze niet worden bebouwd. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere-bouwwerken zoals erfafscheidingen worden opgericht. De bouwhoogte daarvan mag vóór de voorgevellijn ten hoogste 1 meter bedragen. Daarachter is dit 2 meter.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op alle te bouwen woningen. Binnen deze bestemming zijn zowel vrijstaande, halfvrijstaande als in een rij aangebouwde woningen toegestaan.

Daarnaast zijn ook gestapelde woningen mogelijk, maar dan alleen waar op de plankaart de aanduiding "gestapeld" voorkomt. Vrije beroepen mogen conform de jurisprudentie aan huis worden uitgeoefend. Aangezien de bestemming deels binnen de geluidscontouren van de Vaartweg is gelegen, zijn ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – gevel eisen gesteld aan de gevels voor wat betreft de geluidsgevoelige gebouwen.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Het andere vlak mag uitsluitend worden bebouwd met bijgebouwen. De maximale bouw- en goothoogten zijn op de plankaart aangeduid. De dakhelling mag in beginsel tussen de 30° en de 60° bedragen. Op de plankaart is een tweetal aanduidingen opgenomen waar een afwijkende regeling ten aanzien van de dakhelling van toepassing is. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afwijkende dakvorm 1” mag worden gekozen tussen ofwel een dakhelling tussen de 30° en de 60° - bij een goothoogte tot 8 m en een bouwhoogte tot 13 m - ofwel een plat dak - bij een bouwhoogte tot 11 m. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afwijkende dakvorm 2” geldt dat mag worden gekozen tussen of wel een platte dakafdekking – bij een bouwhoogte van 6 m – ofwel een dakhelling tussen de 15° en 30° bij een goothoogte van niet meer dan 5 m en een bouwhoogte van niet meer dan 8 m, en ten behoeve van de realisatie van een lessenaarsdak. Verder is van belang dat een ontheffingsbevoegdheid is opgenomen waarmee een (gedeeltelijk) plat dak kan worden toegestaan of waarmee de mogelijkheid voor een afwijkende dakvorm kan worden geboden.

Bij de woonhuizen mogen zowel aangebouwde als vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd. Tevens zijn aan- en uitbouwen toegestaan. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten de bebouwingsvlakken worden opgericht en kunnen zowel een woonfunctie vervullen - bijvoorbeeld keuken of hobbykamer - als gebruikt worden voor praktijkruimte of voor berging (garage).

De bouwregels bevatten regels omtrent de oppervlakte, de goothoogte en de situering van bijgebouwen. Voor alle woonhuizen is als basisregel vastgelegd dat een oppervlakte van 20 m² is toegestaan. Dit ongeacht het bebouwingspercentage. Bij een bebouwingspercentage tot 50% geldt voor aaneengebouwde woonhuizen een maximale oppervlakte van 60 m² en voor vrijstaande of halfvrijstaande woonhuizen een maximale oppervlakte van 70 m². Daarbij is van belang dat bij de berekening van bedoelde oppervlakte niet wordt meegeteld de oppervlakte bijgebouwen, die zich bevindt binnen het bebouwingsvlak tussen het verlengde van de zijgevels.

De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m. Indien dit bouwtechnisch zo uitkomt, kan deze hoogte worden verhoogd tot maximaal 25 cm boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw. Deze mogelijkheid is opgenomen om in het voorkomende geval een betere aansluiting op het hoofdgebouw mogelijk te maken. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt bovendien een maximale hoogte van 5 m, waardoor een bijgebouw met een kap tot de mogelijkheden blijft behoren. Ten aanzien van de situering is bepaald dat deze op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. Na ontheffing is het eventueel mogelijk om te bouwen tot aan de voorgevellijn. De bijgebouwen dienen bovendien of in de zijdelingse perceelgrens dan wel minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst.

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

Het gebruik in strijd met de bestemming is verboden, hetgeen is neergelegd in artikel 7.10 van de Wro. In aanvulling hierop is in de voorliggende bepaling aangegeven dat een gebruik als seksinrichting als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Hoewel een seksinrichting is strafrechtelijke zin in beginsel niet meer als illegaal wordt beschouwd, wordt het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst geacht dat dergelijke inrichtingen zich overal zonder verdere afweging kunnen vestigen, vandaar deze aanvullende planregel. Verder is van belang dat onder strijdig gebruik niet wordt begrepen het gebruik (onder voorwaarden) voor kortstondige evenementen en het leggen van diverse kabels en/of leidingen. Dit gebruik is rechtstreeks als legaal gebruik aangemerkt, omdat het niet praktisch is om telkens als dit aan de orde is ontheffing te moeten verlenen.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het gebruikelijke voorbehoud dat dan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, woonsituatie, milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de gebruiks-mogelijkheden van aangrenzende gronden. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten zijn volgens dit artikel mogelijk. Deze regeling geldt in beginsel alleen voor knelsituaties. Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst dan wel noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen in de overige bepalingen opgenomen en dus in principe op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure opgenomen die bij binnenplanse ontheffing moet worden gevolgd. Op buitenplanse ontheffingen is dit artikel niet van toepassing; deze ontheffingen kennen een eigen, wettelijk voorgeschreven procedure.

Overige regels***Werking wettelijke regelingen***

Teneinde discussies te voorkomen, is expliciet aangegeven dat daar waar naar een wettelijke regeling wordt verwezen, dit de regeling betreft zoals die luidt op het moment van vaststelling van het (bestemmings)plan. Dus niet op het moment van aanvraag bouwvergunning of ontheffing.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht is gesplitst in een overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en een overgangsrecht ten aanzien van gebruik.

Voor bouwwerken geldt dat bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan ten tijde van de inwerkingtreding daarvan, dan wel waarvoor een bouwvergunning voor dat tijdstip is verleend, is onder het overgangsrecht geplaatst.

Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is binnen twee jaar volledige herbouw toegestaan.

Ten aanzien van het gebruik van gronden en gebouwen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van de inwerkingtreding ervan, geldt dat dit mag worden voortgezet. Wijziging van dit met de bestemming strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Als het strijdige gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, eindigt de overgangsbescherming. Verder is van belang, dat voor gebruik dat ook al in strijd was met het voorgaande plan (en ook niet onder de overgangsbepalingen daarvan viel), geen beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht.

HOOFDSTUK

6

 Uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het ontwerp van een bestemmingsplan de inzichten over de uitvoerbaarheid in de toelichting te worden neergelegd.

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief van GEM Hasselt C.V. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Zwartewaterland geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de plannen, gericht op de realisering van woningen, komen geheel voor rekening van GEM Hasselt C.V.

Het bestemmingsplangebied vormt de eerste fase van het totale plan Hasselt Om de Weede. Voor de verschillende deelfases worden afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt. Voor het gehele plangebied van Hasselt Om de Weede is een sluitende exploitatieopzet gemaakt. De grondopbrengsten voor fase 1-A zijn gebaseerd op de bouw van 276 woningen en 5.500 m² andere bouw dan woningbouw (maatschappelijke en commerciële voorzieningen). De te verrichten investeringen in fase 1-A worden gedekt door de beoogde grondopbrengsten.

Resumerend geldt ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plangebied Hasselt Om de Weede fase 1-A het volgende:

Exploitatieopzet fase 1-A	
Kosten prijspeil 01-01-2008	
▪ Verwerving en inbreng gronden	3,6 miljoen
▪ Bouw- en woonrijp maken (inclusief kwaliteitstoeslag)	8,0 miljoen
▪ Plankosten	1,7 miljoen
▪ Kosten verkeersontsluiting	0,8 miljoen
▪ Kosten aansluiting bestaande bebouwing	0,5 miljoen
Totale kosten	14,6 miljoen
Opbrengsten prijspeil 01-01-2008	
▪ Woningbouw	14,6 miljoen
▪ overig	0,7 miljoen
Totaal opbrengsten	15,3 miljoen
Totaal	
Exploitatiesaldo	0,7 miljoen
Saldo rente en inflatie	0,7- miljoen
Exploitatiesaldo netto contante waarde 01-01-2008	0,0 miljoen

HOOFDSTUK

7

Inspraak & vooroverleg

7.1

INSPRAAK

Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat als gevolg van de invoering van de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure (inwerking getreden per 1 juli 2005) de inspraakverplichting is komen te vervallen. Voor bepaalde plannen is het toepassen van inspraak wenselijk, zoals bijvoorbeeld structuurplannen, integrale herzieningen buitengebied, nieuwe bedrijfsterreinen en de realisatie van grote woonwijken. Aangezien het onderhavige plan de realisatie van een woonwijk betreft is besloten de inspraakprocedure te volgen.

7.2

VOOROVERLEG

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan dient vooroverleg plaats te vinden. In het kader van het (totale) bestemmingsplan “Hasselt om de Weede” is op grond van de (toenmalige) Wet op de Ruimtelijke Ordening het voorontwerpplan in het kader van het overleg toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties.

Het gehele plan “Hasselt om de Weede” wordt niet meer in procedure gebracht. Thans wordt de 1^e fase van het plan “Hasselt om de Weede” in procedure gebracht, direct aansluitend aan de bestaande bebouwing. In de toekomst zullen fase 2, 3 en de daarop volgende fases planologisch worden geregeld. Er is in overleg besloten af te zien van hernieuwd vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 2008.

Navolgend wordt ingegaan op de het standpunt van de provincie Overijssel en wordt in een samenvatting de reactie van het waterschap Groot Salland op het bestemmingsplan Om de Weede gegeven.

Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan Om de Weede onder meer verzonden naar de Provincie Overijssel. Daarop is door hen geageerd, wat aanleiding heeft gegeven dat plan niet in die vorm en op die wijze verder in procedure te brengen.

In de daarop volgende periode heeft overleg met de provincie plaats gevonden over de wijze waarop de eerste fase van “Om de Weede” zou moeten worden op gesteld. Er is afgesproken dat dit een zelfstandig bestemmingsplan diende te zijn met een eigen stelsel planregels.

In dat kader is het concept voorontwerpbestemmingsplan “Om de Weede” op 5 december 2008 voorgelegd aan een aantal vertegenwoordigers van provincie Overijssel.

In de desbetreffende bespreking is te kennen gegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan Om de Weede fase 1 naar hun mening voldoet aan de gestelde eisen en dat voor dit plan geen vooroverleg procedure hoeft te worden gevolgd.

Waterschap Groot Salland

Beleidskader

Binnen het plangebied bevinden zich geen “primaire watergebieden”, maar wel “aandachtsgebieden wateroverlast”. In het plangebied “Hasselt om de Weede” ligt gedeeltelijk zo’n “aandachtsgebied”. Voor deze gebieden geldt dat de huidige ruimte voor waterberging moet worden gehandhaafd. Deze compensatie moet in eerste instantie binnen het plangebied worden gerealiseerd.

Waterparagraaf

Door het vervallen van de bestaande bergingsvijver moeten in de waterparagraaf daarom mitigerende maatregelen worden beschreven, omdat een kwaliteitsverslechtering niet geoorloofd is.

Masterplan

In de samenvatting van het Masterplan worden waterstrengen omschreven van 12 meter breed. De discussie hierover is echter nog niet afgerond en de dimensionering zal in onderling overleg nader moeten worden bepaald.

Voorschriften op de plankaart

De gronden die op de plankaart als “groenpark” zijn bestemd zullen ook dienen als waterberging bij extreme neerslagsituaties. Het verzoek is deze bestemming “groenpark” de dubbelbestemming waterbelang mee te geven, en daar binnen de voorschriften voor werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel op te nemen.

augustus 2009.

Inhoudsopgave

Regels	2
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Gemengd - 1	8
Artikel 4 Gemengd - 2	10
Artikel 5 Groen	12
Artikel 6 Groen - Park	14
Artikel 7 Tuin	16
Artikel 8 Verkeer	17
Artikel 9 Verkeer - Voet-/fietspad	18
Artikel 10 Water	19
Artikel 11 Wonen	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 12 Antidubbelregel	24
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 14 Algemene ontheffingsregels	26
Artikel 15 Algemene procedureregels	27
Artikel 16 Overige regels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 17 Overgangsrecht	29
Artikel 18 Slotregel	30
Bijlagen	31
Bijlage 1 Lijst van horecabedrijven	32
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan:**

het bestemmingsplan **Om de Weede fase I-A** van de gemeente Zwartewaterland;

1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1896.WP89622052008-VS01 met de bijbehorende regels en (eventuele) bijlagen;

1.3 **aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.4 **aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 **aan huis verbonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 **bebouwingspercentage:**

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.8 **Bevi-inrichting:**

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.9 **bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.10 **bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.11 **bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

- 1.12 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.13 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.14 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;
- 1.15 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.16 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.17 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;
- 1.18 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder begrepen een belwinkel en internetcafé;
- 1.19 dove gevel:**
onder een dove gevel wordt op grond van de Wet geluidhinder verstaan:
a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidelijk 35 dB(A), alsmede
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;
- 1.20 eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.21 eerste verdieping:**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.22 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.23 geluidgevoelige functies:**
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

- 1.24 geluidgevoelige gebouwen:**
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- 1.25 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer:**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.26 geschakeld woonhuis:**
een woonhuis waarbij het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw met een ander hoofdgebouw is verbonden en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
- 1.27 gestapelde woning:**
een woning in een gebouw met twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen;
- 1.28 gevel:**
een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;
- 1.29 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.30 horeca(bedrijf):**
een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.
Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;
- 1.31 kantoor:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.32 maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.33 ontheffing:**
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.34 peil:**
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;
en conform het gestelde in het peilenplan van de gemeente Zwartewaterland;

1.35

plankaart:

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Om de Weede fase I-A, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) NL.IMRO.1896.WP89622052008-VS01;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Om de Weede fase I-A;

1.36

seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.38

voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.39

Wgh-inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

1.40

woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.41

woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.42

zolder:

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' **Gemengd - 1**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijk in de zin van religieuze doeleinden;
- b. wonen;

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;

en met dien verstande, dat ter plaatse van de aanduiding '**ontsluiting**', de ontsluiting kan worden gerealiseerd binnen een zone van 10 m ter weerszijden van deze aanduiding.

3.2 Bouwregels

Op de voor ' **Gemengd - 1**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **3.2.1** en toestaan dat tevens bijgebouwen, zijnde fietsenbergingen, in aanvulling of in afwijking van het bepaalde in **3.2.1** buiten het bebouwingsvlak worden opgericht met een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 200 m² en met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van religieuze doeleinden.

3.4.1 Afwegingskader

Een in **3.4** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

3.4.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **15.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 4 **Gemengd - 2**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Gemengd - 2**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet op de begane grondlaag gecombineerd met;
- b. dienstverlening;
- c. horecabedrijf als genoemd in de categorieën I en II van de als **Bijlage 1** toegevoegde Lijst van horecabedrijven;
- d. maatschappelijk in de zin van religieuze doeleinden;

met dien verstande dat het brutovloeroppervlak van de aan het wonen toegevoegde functies genoemd **onder b tot en met d** niet meer mag bedragen dan 500 m² per zelfstandige eenheid;

met daarbijbehorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- g. tuinen;
- h. erven;
- i. terreinen;
- j. wegen en paden;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen.

4.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Gemengd - 2**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt dat woningen uitsluitend gestapeld mogen worden gerealiseerd;
- d. het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of voor een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of voor het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **4.2.1** en toestaan dat ten behoeve van maatschappelijk in de zin van religieuze doeleinden, tevens bijgebouwen, zijnde fietsenbergingen, in aanvulling of in afwijking van het bepaalde in **4.2.1** buiten het bebouwingsvlak worden opgericht met een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 200 m² en met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

4.4.1 Afwegingskader

Een in **4.4** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

4.4.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **15.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waaronder begrepen bermen, boombeplanting en plantsoenen;

met daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. andere-werken;
- d. paden en verhardingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, zijnde tuinmuurtjes, gesitueerd op een afstand van 5 m ten opzichte van de achtergevel van een woonhuis mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer dan 4 m bedragen;
- a. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

5.4 Aanlegvergunning

5.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van drainage;
- b. het graven, vergraven, verbreden of dempen van watergangen en poelen.

5.4.2 *Uitzondering op verbod*

Het in **5.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op het bergen en vasthouden van water;
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 *Afwegingskader*

Een in **5.4.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door de werken of werkzaamheden of door de direct te verwachten gevolgen daarvan geen gevaar of nadeel ontstaat voor de waterberging.

5.4.4 *Procedure*

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een aanlegvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende beheerder van het waterbergingsgebied.

Artikel 6 Groen - Park

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen - Park**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park met daarbijbehorende groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterberging;

met daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. andere-werken;
- g. paden en verhardingen;
- h. water;
- i. overige waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen - Park**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van culturele kunstwerken mag maximaal 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van drainage;
- b. het graven, vergraven, verbreden of dempen van watergangen en poelen.

6.4.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het in **6.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op het bergen en vasthouden van water;
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3

Afwegingskader

Een in **6.4.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door de werken of werkzaamheden of door de direct te verwachten gevolgen daarvan geen gevaar of nadeel ontstaat voor de waterberging.

6.4.4

Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een aanlegvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende beheerder van het waterbergingsgebied.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor '**Tuin**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of voor een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of voor het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. geluidwerende voorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - e. andere-werken, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met water;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. water;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 9 Verkeer - Voet-/fietspad

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Voet-/fietspad**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bruggen en faunapassages;
- c. andere-werken;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. water;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Voet-/fietspad**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen, waterwegen en/of vijvers;

met daarbijbehorende:

- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. andere-werken;

met daaraan ondergeschikt:

- f. kruisingen met wegen; waaronder bruggen;
- g. dammen;
- h. duikers.

10.2 Bouwregels

Op de voor '**Water**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**onderdoorgang**' voor een onderdoorgang;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gevel**', dienen de gevels van de woningen en/of de geluidsgevoelige gebouwen voor zover vallend binnen de 48 dB contour van de weg uitgevoerd te worden als dove gevels;

met daarbijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. andere-werken;
- g. tuinen;
- h. erven;

met daaraan ondergeschikt:

- i. de waterhuishouding.

11.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag vrijstaand of aaneengebouwd worden gebouwd, met dien verstande dat het maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen niet meer dan 13 mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - dakvorm 2**' geldt in afwijking op het bepaalde in **11.2.1 onder b** dat de hoofdgebouwen uitsluitend in de vorm van vrijstaande of geschakelde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt dat gestapelde woningen zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gevel**', dienen de gevels van de woningen en/of de geluidsgevoelige gebouwen voor zover vallend binnen de 48 dB contour van de weg uitgevoerd te worden als dove gevels;
- f. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- g. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt bij een geschakeld woonhuis;
- h. de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- i. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde in **11.2.1 onder h en i** geldt ten aanzien van de dakhelling ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. **specifieke bouwaanduiding - dakvorm - 1**, dat:
 - bij toepassing van een dakhelling overeenkomstig het bepaalde in **11.2.1 onder h**, de goothoogte niet meer dan 8 m en de bouwhoogte niet meer dan 13 m mag bedragen;

- bij toepassing van een platte dakafdekking de bouwhoogte niet meer dan 11 m mag bedragen;
- 2. **specifieke bouwaanduiding - dakvorm 2**, dat:
 - bij toepassing van een platte dakafdekking de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - bij toepassing van een lessenaarsdak met een dakhelling van niet minder dan 15 ° en niet meer dan 30° de goothoogte niet meer dan 5 m en de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

11.2.2

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte:
 1. voor zover gelegen buiten het bouwvlak bij een aaneengebouwd woonhuis niet meer mag bedragen dan 60 m² mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor zover gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 50%, en met dien verstande dat ongeacht het bebouwingspercentage ten minste een oppervlakte van 20 m² is toegestaan;
 2. voor zover gelegen buiten het bouwvlak bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis niet meer mag bedragen dan 70 m² mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor zover gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 50%, en met dien verstande dat ongeacht het bebouwingspercentage ten minste een oppervlakte van 20 m² is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' en '**specifieke bouwaanduiding - dakvorm 2**' niet meer mag bedragen dan 10 m² per woning;
- d. bij de berekening van de oppervlakte wordt niet meegerekend de oppervlakte van de bijgebouwen voor zover deze is gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels;
- e. de bouwhoogte van een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

11.2.3

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

11.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

11.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **11.2.1 onder i** en toestaan dat een hoofdgebouw al dan niet gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak dan wel wordt voorzien van een afwijkende dakvorm;
- b. **11.2.1 j onder 2** voor de toepassing van een zadeldak, waarbij de goothoogte niet meer dan 7m en de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- c. **11.2.2 onder a** en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

11.4.1 Afwegingskader

Een in **11.4** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de stedenbouwkundige structuur, indien het beoogde detailhandelvoorzieningsniveau geen doorgang vindt, voor zover het betreft de toepassing van **11.4 onder b**;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

11.4.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **15.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 1 van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

11.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het gebruik voor aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging dan wel activiteiten die naar aard en omvang en milieubelasting gelijk zijn te stellen met de aangegeven categorie van activiteiten, niet zijnde bedrijf, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 30 % van de gebruiksoppervlakte van de begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw wordt aangewend ten dienste van deze bedrijven/activiteiten;
- b. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in ieder geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
- c. activiteiten die normaliter in winkelruimten worden uitgeoefend, zoals kapsalons, niet zijn toegestaan;
- d. activiteiten waarvoor op grond van de Wet milieubeheer een vergunning is vereist, niet zijn toegestaan.

11.6.1

Afwegingskader

Een in **11.6** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

11.6.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **15.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Het is conform artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

13.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift volstaan kan worden met een melding, danwel hiervoor vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
 - 1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
 - 2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
 - 3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een aanlegvergunning is vereist, deze is verleend;
 - 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 14 Algemene ontheffingsregels

14.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

14.1.1 Afwegingskader

Een in **14.1** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

14.1.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **15.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Ontheffing of nadere eis

Voor een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder **a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

17.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van **17.1** voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

17.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **15.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

17.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in **17.1** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Dit evenwel behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

17.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **17.4**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld **17.4**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

17.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **17.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Om de Weede fase I-A.

augustus 2009.

Aldus vastgesteld in de Raad in de vergadering van 25 juni 2009.

, voorzitter

, griffier

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van horecabedrijven

CATEGORIE I:

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie;
mogelijke effecten, parkeerdruk.

CATEGORIE II:

zijn vormen van horeca, die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals: buurthuizen, sportkantines en kerkelijke centra.
mogelijke effecten, parkeerdruk, komen en gaan.

CATEGORIE III:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurants, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension.
mogelijke effecten, parkeerdruk, stankoverlast en afvalopslag.

CATEGORIE IV:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders: pizzeria, Chinese restaurants.
mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE V:

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) de avonden geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: cafetaria, snackbar, shoarmazaak.
mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging

Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALAK EN GIPSPRODUKTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
503, 504	Handel in auto en motorfietsonderdelen en -accessoires	
51		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
63		
63	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	Telecommunicatiebedrijven	A
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A

Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses (dataopkeers centrales)	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Kinderopvang	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B

Raadsbesluit

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.;

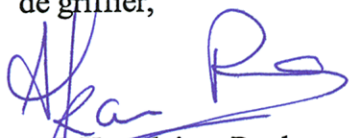
Gelet op het bepaalde in artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelet op de bespreking in de commissie Grondgebied en de ingediende zienswijzen met gemeentelijk reactie;

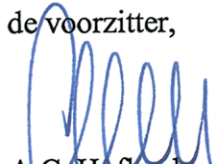
Besluit:

3. Het bestemmingsplan Hasselt om de Weede, fase 1a vast te stellen;
4. De indieners van zienswijzen op de hoogte te brengen conform in het plan gevoegde beantwoording van zienswijzen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van 25 juni 2009.
de griffier,


A.J. Kastelein – Renkema

de voorzitter,


A.C. Hoffland

Met inachtneming van aangehechte
"aan genomen" amendementen. Af.
met pas af
An



AMENDEMENT Bestemmingsplan Hasselt om de Weede
GEMENGD 2- geen detailhandel

De gemeenteraad in vergadering bijeen op donderdag 25 juni 2009,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders over het Bestemmingsplan 'Hasselt om de Weede, fase 1a,

Gezien het concept van het concept van het Bestemmingsplan om de Weede Fase 1-A d.d. februari 2009 met de daarin opgenomen regels en de toelichting op de regels, die inhoud geven aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen;

Overwegende dat:

- Bij de invulling van "Wachters om de Weide" in de stadsweide uitgegaan wordt een de bestemming "gemengde doeleinden-2";
- De bestemming "gemengde doeleinden-2" het mogelijk maakt dat op de begane grond eveneens detailhandel tot een oppervlakte van 500 m2 gerealiseerd kan worden (zie ook artikel 4 van de regels);

Van mening dat:

- Het toestaan van deze bestemming belemmerend kan werken bij de ontwikkeling van de detailhandel in Hasselt;
- Het toestaan van detailhandel op deze locatie niet wenselijk is;;

Besluit:

- In het het bestemmingsplan "Hasselt om de Weede, fase 1a" en de daarbij behorende regels de mogelijkheid tot realisering van detailhandel bij de bestemming "gemengde doeleinden-2" te schrappen (artikel 4.1- sub b);

Namens de CDA-fractie

Namens de CU fractie

Namens de PvdA fractie

R. Kerssies

G. Knol

A. Dijkstra

tegen: ^{3GP/} H₍₃₎ en GB(1) } ^④ ④
 voor : CDA (4)
 CU (5)
 PvdA (4)
 VVD (1)

amendement
aangenomen.



SGP

Amendement Bestemmingsplan Hasselt om de Weede- Gemengd 3: witte vlek

De gemeenteraad in vergadering bijeen op donderdag 25 juni 2009,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders over het Bestemmingsplan 'Hasselt om de Weede, fase 1a,

Gezien het concept van het concept van het Bestemmingsplan om de Weede Fase 1-A d.d. februari 2009 met de daarin opgenomen regels en de toelichting op de regels, die inhoud geven aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen;

Overwegende dat:

- het college voorstelt het voorzieningencluster aan de Vaartweg de bestemming gemengde doeleinden 3 te geven;
- het hierdoor mogelijk wordt dat, na vaststelling van het bestemmingsplan, op deze locatie zich op de begrane grond detailhandel (-waaronder een supermarkt) vestigt;
- er nog geen duidelijk plan door de gemeenteraad is vastgesteld t.a.v. de gewenste toekomstige ontwikkeling van de detailhandel in en rond de kern Hasselt;

Van mening dat:

- er voorlopig nog geen economisch draagvlak voor de vestiging van een supermarkt in de wijk Hasselt om de Weede zal ontstaan vanwege het op korte termijn te realiseren geringe aantal woningen (300);
- uitbreiding van het aantal m2 detailhandel op deze locatie de bestaande detailhandel bij eventuele toekomstige uitbreidingsplannen in het overige gedeelte van Hasselt kan beperken;
- de aan de raad beschikbare gestelde rapportage van Seinpost over o.a. de detailhandel in Hasselt inmiddels verouderde gegevens bevat en dientengevolge onvoldoende onderbouwing bevat voor de vestiging van detailhandel in Hasselt om de Weede .

Besluit:

- de begrenzing van de verbeelding aan te passen zodanig dat de gronden in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor "GD 3" hierin niet worden opgenomen;
- pas invulling aan genoemd gebied te geven als duidelijkheid bestaat over de gewenste detailhandelsmogelijkheden in Hasselt. .

Namens de CDA-fractie Namens de CU fractie Namens de PvdA fractie

R. Kerssies

G. Knol

A. Dijkstra

tegen: GB. (1)

voor: CDA, CU, PvdA (16)
SGP/HKV, VVD

amendement aangenomen