

HASSELT OM DE WEEDE OVER DE WEEDE



UITGIFTE 31 BOUWKAVELS

27 KAVELS VOOR EEN
VRIJSTAANDE WONING

4 KAVELS VOOR EEN
TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING



INHOUD

- 3 Wonen in Hasselt
- 4 Over de Weede
- 6 Bouwmogelijkheden
- 8 Eenheid in kleur en materiaalgebruik
- 10 Beeldkwaliteitplan
- 11 Statige Stadsweide | Houtwal
- 12 Statige Stadsweide | Laan
- 14 Beeldkwaliteitplan
- 15 De Weederanden | Boerderijwoningen
- 16 Groene Woonstraten | Wadi
- 17 Groene Woonstraten | Binnengebied
- 18 Impressie Over de Weede
- 20 Oplevering
- 22 Duurzaamheid
- 24 Colofon

OVER DE WEEDE
STEDENBOUWKUNDIG PLAN
EN BEELDKWALITEITPLAN



Wonen in Hasselt

Aan de oostzijde van Hasselt ligt de ruime nieuwe woonwijk 'Om de Weede'. Een gemoedelijke woonomgeving omgeven door landelijk groen, water, weede en vogels. Grenzend aan het natuur-, vaar- en recreatiegebied van de Kop van Overijssel. Dichtbij de A28 en op 15 minuten rijafstand van Zwolle, Kampen en Meppel. Wonen in Hasselt Om de Weede is landelijk wonen naast de stad!

Fase 1A van Hasselt Om de Weede is nagenoeg voltooid. Tijd om verder te gaan met fase 1B. Ook in dit gebied vind u een grote diversiteit aan type woningen in een groene omgeving.

Een fijne plek voor jong en oud.





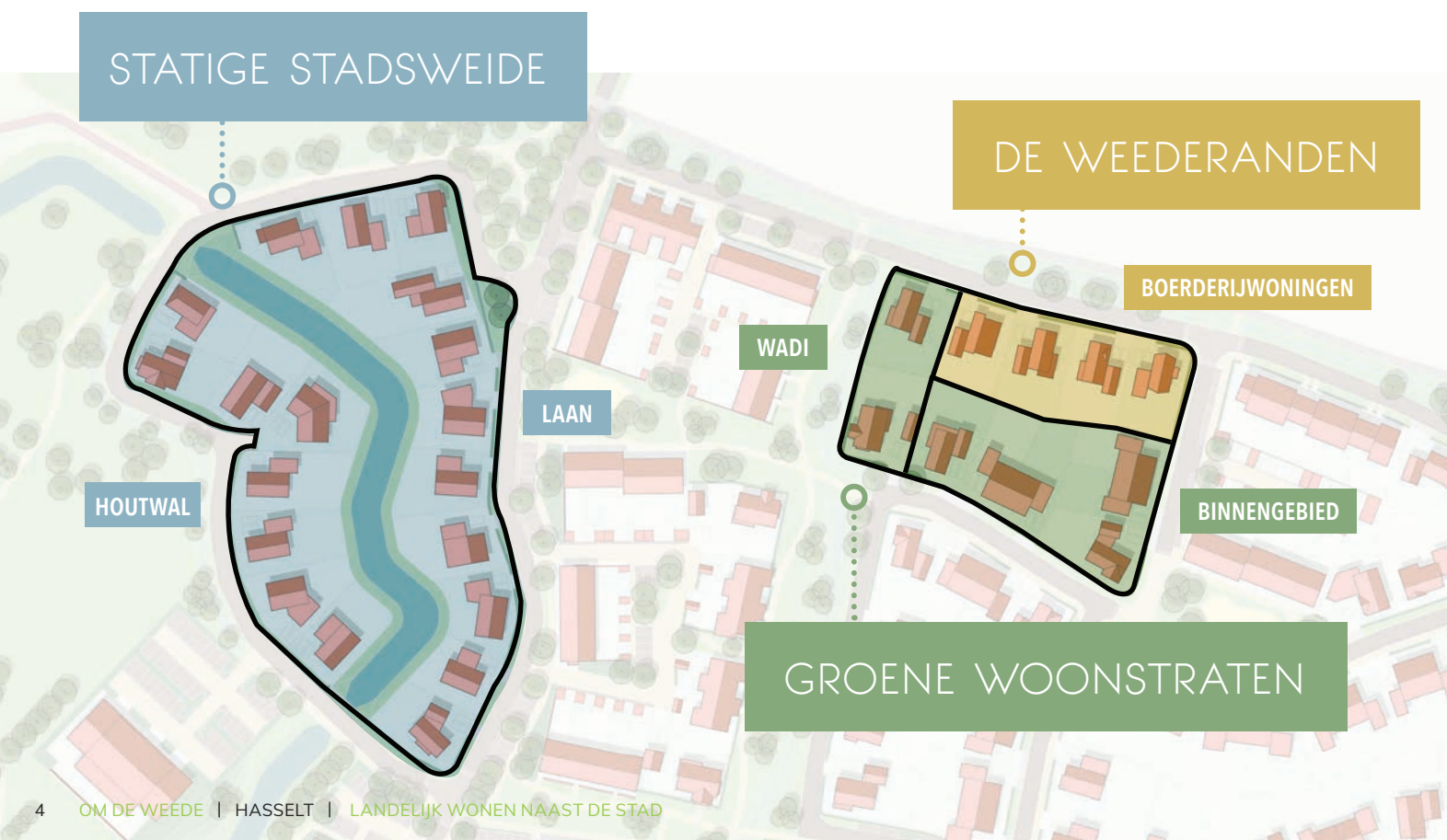
Over de Weede

STATIGE STADSWEIDE

In de Statige Stadsweide worden 19 kavels voor vrijstaande woningen uitgegeven. Deze kavels zijn bedoeld voor de particuliere markt. Kopers kunnen hier een eigen woning bouwen. Een groot deel van de kavels grenst met de tuin aan de nieuwe watergang.

DE WEEDERANDEN

In dit deel van De Weederanden worden 12 kavels uitgegeven. De kavels zijn geschikt voor 8 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen.





Bouwmogelijkheden

Vier deelgebieden

Het bouwplan van uw woning toetsen wij aan het bestemmingsplan Hasselt Om de Weede fase 1B en aan het beeldkwaliteitplan.

De beschikbare kavels liggen in twee woonvelden. Binnen deze velden zijn een aantal woonsferen benoemd in het beeldkwaliteitplan. Dit betreft de statige Stadsweide, de Weederand en de Groene Woonstraten.

Per woonsfeer gelden (deels) verschillende randvoorwaarden, deze worden beschreven in het kavelpaspoort. Hierin staan de relevante onderdelen omschreven per woonsfeer, waaronder het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Het is de basis voor de ontwikkeling van bouwplannen binnen de woonvelden.



Deze brochure geeft een samenvatting van de meest relevante randvoorwaarden uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan die gelden voor de vrije sector kavels.

BESTEMMINGSPLAN HASSELT OM DE WEEDE FASE 1B

Hieronder staan de belangrijkste regels van het bestemmingsplan. Raadpleeg voor meer informatie de regels van het bestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl [zoeken op Hasselt Om de Weede fase 1B].

WONINGEN

Alle kavels hebben de bestemming Wonen. Voor alle woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte. De goothoogte varieert van 4 tot 7 meter en de bouwhoogte van 7 tot 12 meter. Bekijk goed welke hoogte voor uw woning geldt.

De woningen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Binnen het bouwvlak kunt u zelf keuzes maken.

Een beroep of (bij afwijking van het bestemmingsplan) een bedrijf aan huis is mogelijk, bijvoorbeeld op dienstverlenend gebied. Belangrijke voorwaarde hiervoor is dat de omvang beperkt is (maximaal 1/3 van het vloeroppervlak van hoofd- en bijgebouwen en maximaal 110m²) en de woonfunctie behouden blijft. Extra benodigde parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd.

AANBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Bij de woningen is het mogelijk om aan- en bijgebouwen te bouwen. De maximale oppervlakte bedraagt 70m², mits er niet meer dan 50% van het perceel wordt bebouwd. In het bestemmingsplan worden de regels beschreven voor de maximale goot- en bouwhoogtes.

Het beeldkwaliteitplan kunt u vinden op www.zwartewaterland.nl/fase-1b-hasselt-over-de-weede



ONDERDEEL

KLEUREN

ELEMENTEN

MATERIALEN | STRUCTUREN

DAK-
BEDEKKING



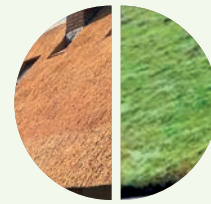
MOKKA



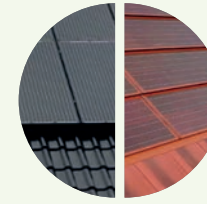
ANTRACIET



ORANJE
Alleen toegestaan
zonder donkere
zonnepanelen



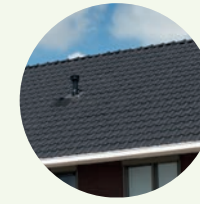
NATUUREIGEN
KLEUREN



ZWART / ORANJE
Zonnepanelen
passend bij pan



VLAK
KERAMISCH



GOLVEND
KERAMISCH



RIET / BEGROEID

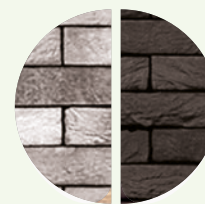
GEVELS
STEEN



NATUURLIJKE TINTENREEKS



WIT STUCWERK
GEVELACCENTEN

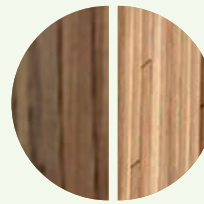


STEEN
GEMELEERD / EFFEN



STUCWERK
EFFEN

GEVELS
OVERIG



HOUT, NATUURLIJKE
BRUINTINTEN



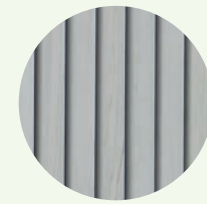
HOUT
ZWART



HOUT
VERGRIJSD

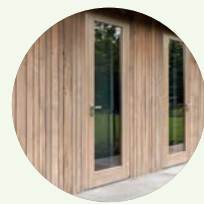


BEGROEID

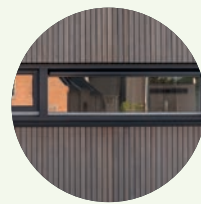


WIT
GEVELACCENTEN

DAKRANDEN /
RAAM-
OMLIJSTINGEN



NATUURLIJKE
BRUINTINTEN



ZWART



GRIJS



WIT

VELD 1

LAAN

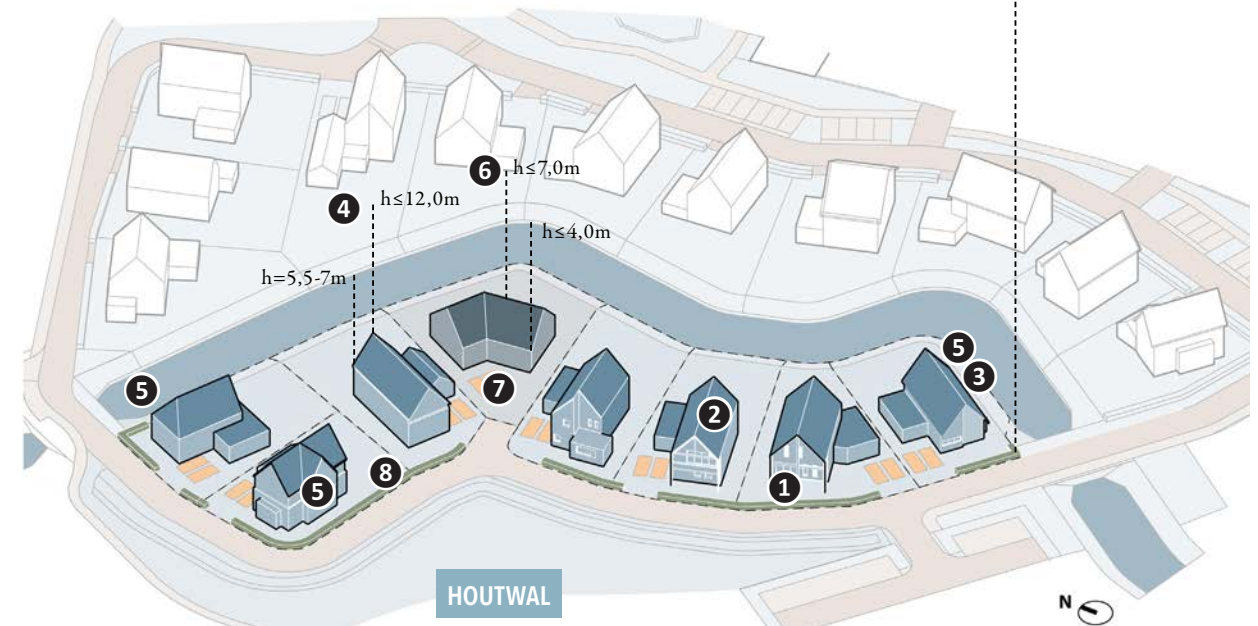
HOUTWAL

Legenda

- Goothoogte tussen 5,5 m - 7,0 m
Nokhoogte maximaal 12,0 m
- Goothoogte tussen 5,0 m - 6,5 m
Nokhoogte maximaal 12,0 m
- Goothoogte maximaal 4,0 m
Nokhoogte maximaal 11,0 m
- Goothoogte straatzijde 2,5 m - 4,0 m
- 20 30 50 m
- Verplichte nokrichting
- Vrije nokrichting (indicatie)
- Tweezijdige oriëntatie met beeldbepalend ruimtelijk accent in de zijgevel (bijv. erker, serre, nokdraaiing of nokverhoging)
- Ondergeschikt ruimtelijk accent in de zijgevel (bijv. voordeur of bloemkozijn i.c.m. bijzondere materialisering of metselwerk)
- 2 Parkeerplekken op eigen terrein
- Ligusterhaag ($h \geq 0,80m$, dubbele rij)
- Ligusterhaag ($h \geq 1,80m$, dubbele rij)



STATIGE STADSWEIDE



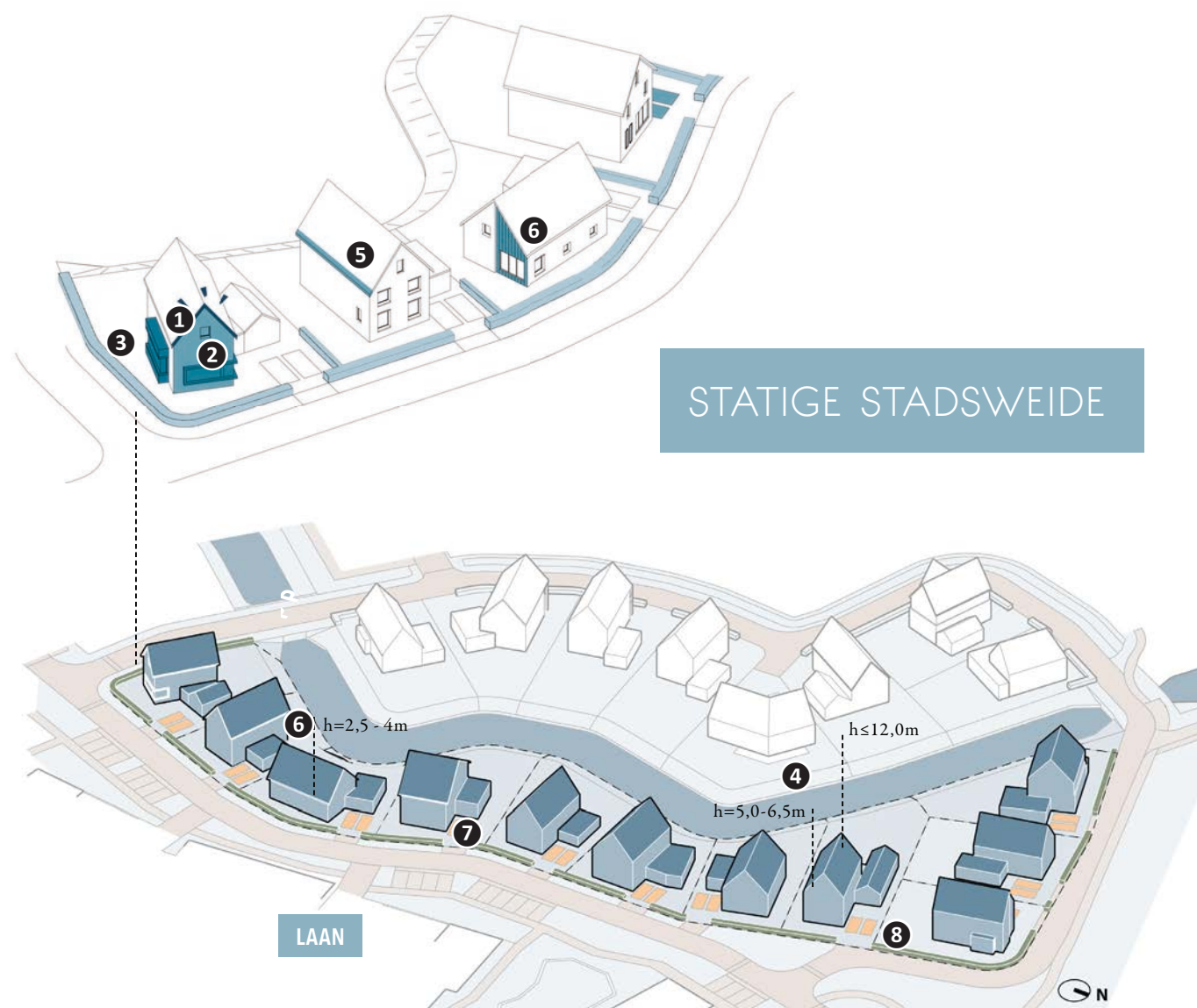
KENMERKEN

De woningen zijn georiënteerd op de Stadsweide. Het gebied wordt doorsneden door een watergang waar een beschoeiing de erfgrans vormt. Als gevelwand langs de Stadsweide wordt een sjeke, frisse en statige architectuur beoogd.

1. Kopgevels gericht op de Stadsweide.
2. Zadeldak met nokrichting haaks op de Stadsweide.
3. Dakvlak ligt achter de kopgevel.
4. Goothoogte op 5,5-7 meter, nokhoogte op maximaal 12 meter.
5. Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de zijgevel, zoals een erker.
6. Special met afwijkende regels:
 - Uitstraling van een schuur achter de hoofdbebouwing.
 - Goot maximaal 4 meter, nok maximaal 7 meter.
 - Kopgevel en nokrichting vrij.
7. Oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel.
8. Ligusterhagen als erfafscheiding.

De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen. Dit betekent dat de afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans minimaal 2,5 meter moet zijn.





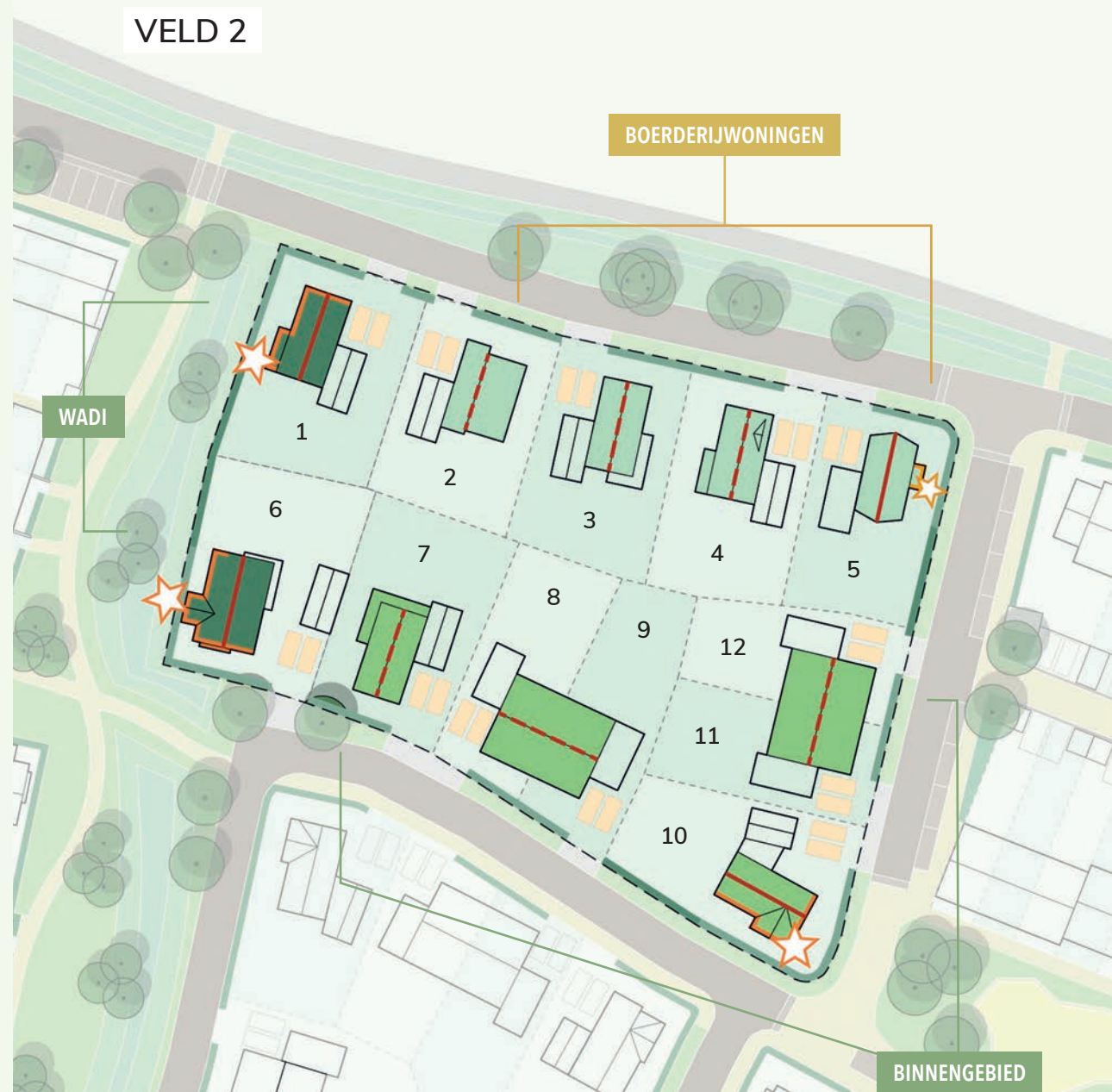
KENMERKEN

Begeleidende laanbebouwing richting de boerderijlocatie.

1. Zadeldak met overstek.
2. De architectuur kenmerkt zich door verticaal en/of horizontaal lijnenspel ter begeleiding van de laan.
3. Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de zijgevel, zoals een erker.
4. Goothoogte op 5-6,5 meter.
5. Nokhoogte maximaal 12m.
6. Special met aanvullende regels:
 - Vanwege de zichtpositie van de kopse gevels ten opzichte van de laan hebben deze beide kopgevels een ondergeschikt ruimtelijk accent, zoals een terugliggende gevel met afwijkende materialisering en gevelopeningen.
 - Goothoogte straatzijde op 2,5-4 meter.
7. Oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel.
8. Ligusterhagen als erfafscheiding.

De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen. Dit betekent dat de afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans minimaal 2,5 meter moet zijn.





Legenda

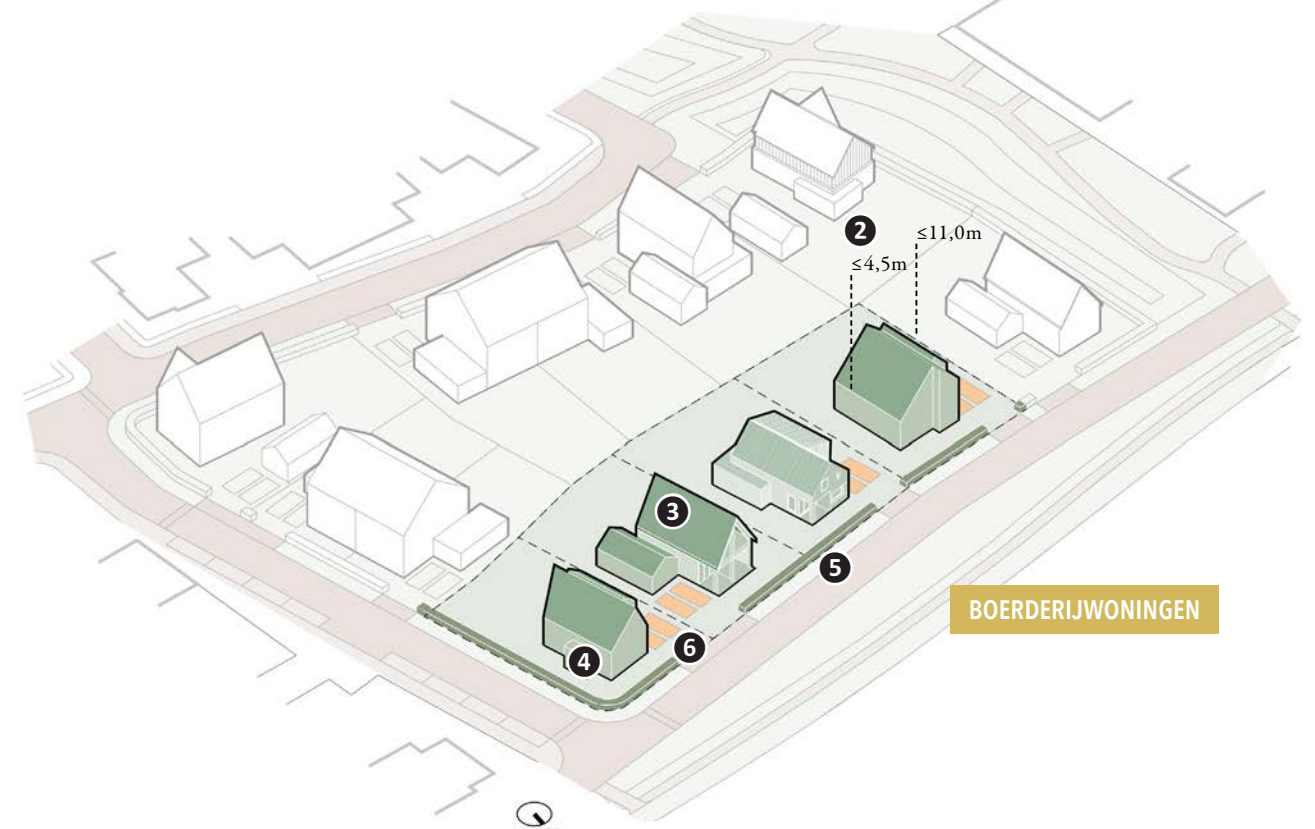
- Goothoogte maximaal 6,5 m
Nokhoogte maximaal 12,0 m
- Goothoogte tussen 3,0 m - 6,0 m
Nokhoogte maximaal 11,0 m
- Goothoogte maximaal 4,5 m
Nokhoogte maximaal 11,0 m
- Verplichte nokrichting
- Vrije nokrichting (indicatie)
- Tweezijdige oriëntatie met beeldbepalend ruimtelijke accent in de zijgevel (bijv. erker, serre, nokdraaiing of nokverhoging)
- Ondergeschikt ruimtelijk accent in de zijgevel (bijv. voordeur of bloemkozijn i.c.m. bijzondere materialisering of metselwerk)
- 2 Parkeerplekken op eigen terrein
- Beukenhaag (h≥0,80m, dubbele rij)
- Beukenhaag (h≥1,80m, dubbele rij)



DE WEEDERANDEN



- 1 Boerderijstijl: een overstek, een rieten kap en een houten gevel draagt bij aan landelijke beeld (niet verplicht)

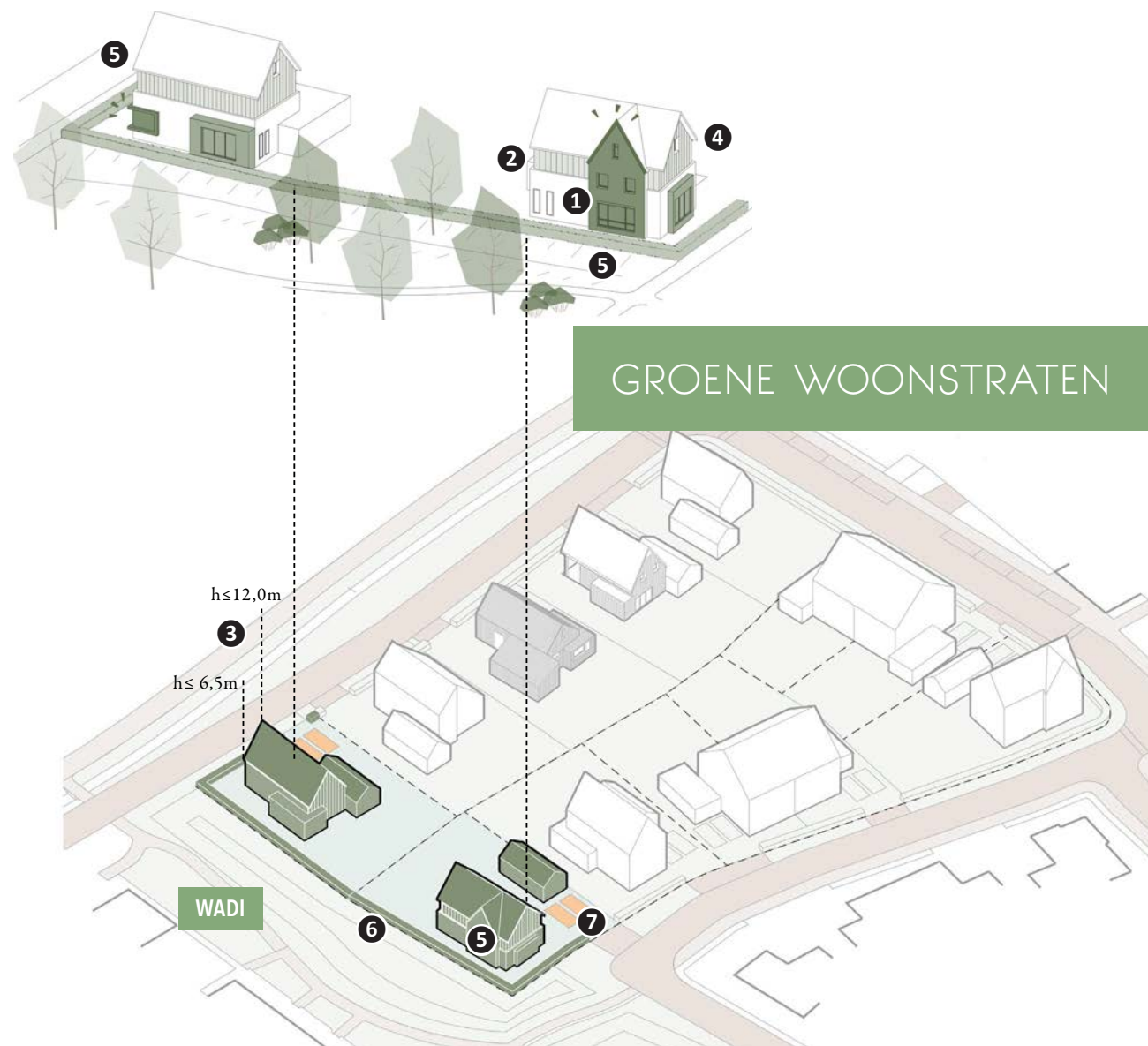


KENMERKEN

1. Landelijke architectuur: boerderijstijl, gevelopbouw dakbedekking.
2. Maximale goothoogte 4,5m, nok maximaal op 11m.
3. Zadelkap.
4. Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de kop-/zijgevel, zoals een erker of bloemkozijn.
5. Beukenhagen als erfafscheiding.
6. Oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel.

De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen. Dit betekent dat de afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans minimaal 2,5 meter moet zijn.





KENMERKEN

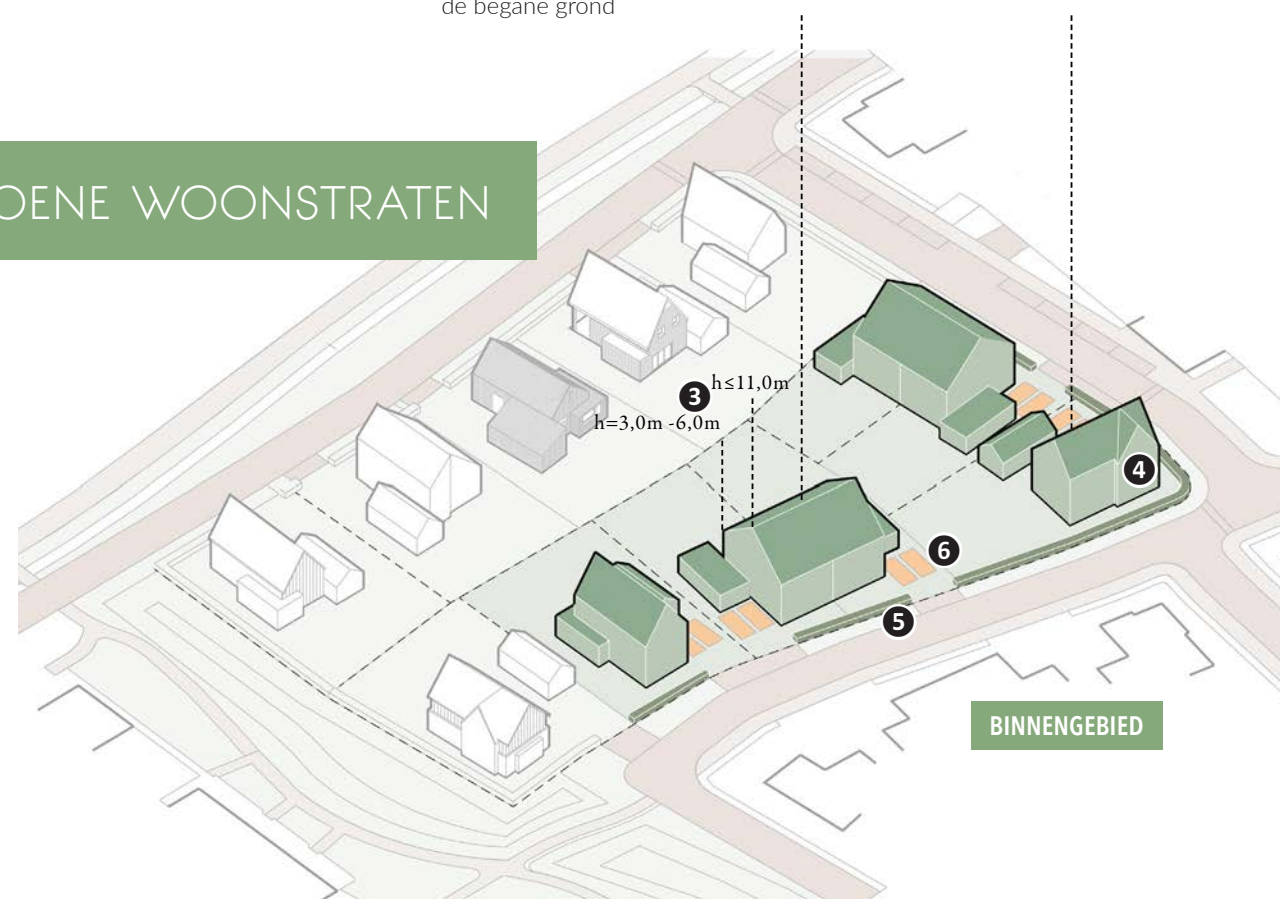
Een zestal in het oog springende woningen op prominente plekken langs de wadi hebben een duidelijk gemeenschappelijke opbouw.

1. De eerste verdieping vormt een stenen basis.
2. De gevels ter hoogte van de verdiepingen liggen iets terug en zijn van hout of een materiaal met vergelijkbare uitstraling.
3. Goothoogte ligt op maximaal 6,5 meter, nokhoogte bedraagt maximaal 12 meter.
4. Het dak heeft een groot overstek ($\geq 50\text{cm}$).
5. Elke woning staat op een hoek en heeft daarmee een tweezijdige oriëntatie; aan beide zichtzijden bevindt zich een beeldbepalend ruimtelijk accent zoals een dwarskap gecombineerd met gevelopeningen, een erker, een entree of een bloemkozijn.
6. Beukenhagen vormen de erfafscheiding.
7. Oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel.

De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen. Dit betekent dat de afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans minimaal 2,5 meter moet zijn.



GROENE WOONSTRATEN



KENMERKEN

Verschillende woningtypes aan groene straten met een dorps karakter, zonder duidelijke hiërarchie.

1. Herkenbare opbouw van de gevel met een plint, middendeel. Dit kan worden benadrukt in afwijking in kleur, metselverband en/of materialisering.
2. Daken hebben een subtiel overstek (max. 30cm) of liggen achter de voorgevel.
3. Goothoogte 3-6m, nokhoogte max. 11m.
4. Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de kop-/zijgevel, zoals een erker of bloemkozijn.
5. Beukenhagen als erfafscheiding.
6. Oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel.

De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen. Dit betekent dat de afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans minimaal 2,5 meter moet zijn.





IMPRESSIE OVER DE WEEDE





Oplevering kavels en openbare ruimte



BOUWRIJP

De kavels worden bouwrijp opgeleverd. Dit houdt het volgende in:

- * Eventuele opstallen, struiken, houtopstallen en funderingsresten hebben we van de kavels verwijderd. Ook zijn er geen kabels, leidingen of gevaarlijke stoffen aanwezig.
- * Het bestaande maaiveld is gefreesd en opgehoogd.
- * De hoofdleidingen van nutsvoorzieningen zijn door de nutsbedrijven aangelegd. Bij uw kavel regelt u zelf de aansluiting op de hoofdleidingen.
- * De bouwstraat is aangelegd. De definitieve bestrating, de parkeerplaatsen, de verlichting en het groen worden aangelegd als alle woningen in de straat (of een aaneengesloten gedeelte van woningen) zijn opgeleverd.

BOUWVERKEER

Bij vrije kavels worden woningen vaak niet tegelijkertijd gebouwd. U kunt daarom mogelijk overlast van bouwactiviteiten en bouwverkeer ervaren. Natuurlijk proberen we die overlast zoveel mogelijk te beperken. Wanneer de bouw van uw woning start, richt uw aannemer de bouwplaats in. U krijgt onder meer te maken met bouwverkeer, medewerkers die busjes parkeren en leveranciers die materialen aan- en afvoeren. Dit alles moet gebeuren op uw eigen kavel. Voor aanvullende afspraken kunt u voorafgaand aan de bouw contact opnemen met de gemeente.

WAAR MOET U REKENING MEE HOUDEN?

Riolering

- * Het is van groot belang dat het regenwater vanaf uw dak en perceel schoon in uw tuin, open water of in de wadi's terecht komt. Het regenwater van uw dak en perceel moet u daarom zichtbaar bovengronds afvoeren op de straat. Dit kan met een open molgoot op eigen terrein (beton of klinkers).
- * Door het watersysteem in Om de Weede kan het grondwater soms stijgen. Het is daarom belangrijk om het regenwater (deels) op uw eigen terrein te bergen. Houd er rekening mee dat per vierkante meter dakoppervlak en terreinverharding minimaal 10 liter waterberging gerealiseerd wordt. Dit is voldoende om de standaard regenbuien op te vangen.
- * Vuilwater wordt aangesloten op het vuilwaterriool. Voor de aansluiting van het vuilwater op het vuilwaterriool, moet uw aannemer een vuilwaterafvoerleiding aanleggen tot de aansluiting op het gemeentelijk vuilwaterriool (uitlegger bruin). De riooluitleggers liggen gemiddeld op 80 cm onder het maaiveld.

Voor de locatie van de uitlegger neemt u contact op met de gemeente. De gemeente doet ook de controle. Om deze controle mogelijk te maken, moet de aanvrager minimaal 24 uur voor aansluiting contact opnemen met de buitendienst van de gemeente via telefoonnummer 14038.

Bodem

- * De bodem is milieuhygiënisch gezien geschikt voor de bouw van woningen. In Hasselt Om de Weede moet gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Dat betekent dat de overtollige grond binnen de wijk moet blijven. In eerste instantie kunt u de grond die vrijkomt uit het graven van de fundering over de eigen kavel verspreiden. Eventuele overtollige grond kunt u naar het gronddepot binnen Om de Weede afvoeren.
- * De gemeente adviseert om kruipruimteloos te bouwen omdat in dit gebied sprake is van een hoge grondwaterstand.
- * Wanneer u wel een woning met kruipruimte wilt bouwen, houdt de gemeente er rekening mee dat de grond die uit de kruipruimte wordt ontgraven, kan worden verwerkt op eigen erf.
- * U bent zelf verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van een sonderingsonderzoek op de kavel.

PARKEREN

- * Bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen geldt, dat u op uw eigen perceel (tenminste) twee parkeerplaatsen naast elkaar moet aanleggen en in stand moet houden.
- * Voor het maken van een in- /uitrit en voor de aansluiting op de riolering is een vergunning van de gemeente nodig.

DE TUIN

Om problemen met wateroverlast op uw perceel te voorkomen, adviseren wij u om uw kavel na de bouw goed door te spitten tot op de vaste zandlaag en indien nodig grondverbetering toe te passen of zandpalen te plaatsen. Dit zodat het hemelwater goed weg kan naar de ondergrond.

Verplichte haag en inrit

Om de wijk een mooi groen aanzicht te geven, planten wij bij de particuliere kavels, nadat de woning gereed is, op uw erf een haag aan de voorzijde en, indien van toepassing, aan de zijkant van uw kavel. Hiervoor moet u een strook van 50 cm van uw erf langs de perceelsgrens vrijhouden van beplanting en bebouwing. Aan de voorzijde wordt de haag ca 80 cm hoog, aan de zijkant 80-180 cm. De haag wordt in principe in het plantseizoen (najaar) geplant. Het eerste jaar snoeit de gemeente de haag en worden dode planten vervangen. Het watergeven en onkruid vrijhouden is voor u als bewoner. Na het eerste jaar bent u verplicht de haag te onderhouden en in stand te houden.

Op de pagina 10 tot en met 13 en 14 tot en met 17 toont de locatie en hoogtes van de door de gemeente te planten haag, maar ook de locatie van de oprit. Houd er rekening mee dat u ruimte moet reserveren voor uw afvalcontainers.





Duurzaamheid

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert in een sneller tempo dan verwacht. Het weer wordt minder stabiel en kent extreme pieken en dalen. Soms gaat het hard regenen en dan is het weer voor langere tijd droog. Heftige regenbuien kunnen leiden tot wateroverlast. Groen is belangrijk voor het afvoeren van water maar zorgt ook voor lagere temperaturen. In stedelijk gebied kan het door minder groen op hete dagen een paar graden warmer zijn.



DUURZAAMHEID

De gemeente werkt aan klimaatadaptieve maatregelen op wijkniveau, maar ook u kunt een bijdrage leveren. Zo kunt u bijvoorbeeld uw tuin zo groen mogelijk aanleggen en zo min mogelijk oppervlak verharden. Daarnaast is het advies in uw tuin een waterberging te creëren. Bovengronds afvoeren van regenwater vanaf uw perceel naar het openbaar gebied door middel van een open molgoot (beton of van bakstenen) is verplicht.

DUURZAAM

Uw nieuwe woning in Om de Weede kunt u naar uw eigen smaak en wensen realiseren. U heeft de mogelijkheid om de woning zo energiezuinig, levensloopbestendig en duurzaam mogelijk te maken. Bij duurzaam bouwen houdt u rekening met mens, dier en milieu. Daarnaast zijn de woonkosten lager door onder andere een lagere energierekening. In Om de Weede wordt geen gasleiding aangelegd. Uw nieuw te bouwen woning in Om de Weede wordt dan ook gasloos. Hiermee moet u rekening houden bij het ontwerp van uw woning.

GASLOOS

In Hasselt Om de Weede is het mogelijk om de woning te verwarmen met bijvoorbeeld een bodem- of luchtwarmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Koelen via uw bodemwarmtepomp is ook mogelijk. Zo bespaart u bijvoorbeeld op een airco. Wanneer u gebruik maakt van een bodemwisselaar is het volgende van belang:

- De exacte locatie moet bepaald worden door een installateur. Deze heeft de plicht de interferentie te checken, zodat de bodemwarmtewisselaars elkaar niet negatief beïnvloeden;
- De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen. Dit betekent dat de afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans minimaal 2,5 meter moet zijn.



LEVENSLLOOPBESTENDIG

Naast zuinig en verstandig omgaan met energie en materialen kan een woning ook op andere manieren duurzaam zijn. Denk bijvoorbeeld aan een levensloopbestendig ontwerp. Is de woning makkelijk uit te breiden met bijvoorbeeld een slaap- en badkamer op de benedenverdieping? Met een energiezuinig en duurzaam huis bespaart u op woonkosten en houdt u rekening met de toekomst.



CONTACTGEGEVENS

Heeft u nog vragen over de verkoopprocedure of wilt u graag een toelichting?
Neem dan contact op met de gemeente Zwartewaterland, Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt.

T 14 038 | info@zwartewaterland.nl | www.zwartewaterland.nl/fase-1b-hasselt-over-de-weede

De inhoud van deze brochure is met uiterste zorg tot stand gekomen.
De gemeente Zwartewaterland aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor typ- en drukfouten.
Tot slot kunnen er geen rechten worden ontleend aan deze brochure.