

GEMEENTE ZWARTEWATERLAND

RUIMTELIJKE VISIE
TEN BEHOEVE VAN DE ART. 19 PROCEDURE VOOR DE
UITBREIDING VAN HET GEMEENTEHUIS

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 023.16

Datum : januari 2007

Versie : 4



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	AANLEIDING EN DOEL VAN DE GEBIEDSVISIE	5
1.3	LIGGING EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
1.4	OPBOUW VAN DE VISIE	6
2.	BELEIDSKADER.....	7
2.1	RIJKSBELEID.....	7
2.1.1	<i>Nota Ruimte</i>	<i>7</i>
2.1.2	<i>Rijksbeleid Natuur en landschap</i>	<i>7</i>
2.1.3	<i>Waterbeleid</i>	<i>8</i>
2.1.4	<i>Aanwijzing beschermd stads- en dorpsgezicht</i>	<i>9</i>
2.2	PROVINCIAAL BELEID	11
2.2.1	<i>Streekplan 2000+</i>	<i>11</i>
2.2.2	<i>Stroomgebiedsvisie Vecht-Zwarte Water.....</i>	<i>11</i>
2.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
2.3.1	<i>Archeologische waardenkaart.....</i>	<i>12</i>
2.3.2	<i>Milieubeleidsplan Zwartewaterland.....</i>	<i>12</i>
2.3.3	<i>Welstandsnota gemeente Zwartewaterland</i>	<i>13</i>
2.3.4	<i>Concept structuurvisie.....</i>	<i>13</i>
2.3.5	<i>Concept-Woonplan (2003)</i>	<i>13</i>
3.	HUIDIGE SITUATIE.....	15
3.1	HISTORISCHE ACHTERGROND.....	15
3.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN	16
3.2.1	<i>Ruimtelijke aspecten.....</i>	<i>17</i>
4.	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	22
4.1	UITGANGSPUNTEN	22
4.2	PROGRAMMA VAN EISEN	24
4.3	BEOOGDE INRICHTING.....	27
5.	ARTIKEL 19 WRO TEN BEHOEVE VAN UITBREIDING	
GEMEENTEHUIS		29
5.1	INLEIDING	29
5.2	HET BOUWPLAN	29
6.	MILIEU APSECTEN	32
6.1	FLORA EN FAUNA.....	32
6.2	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	32
6.3	BESLUIT LUCHTKWALITEIT	32
6.4	DUURZAME STEDENBOUW	33
6.5	WATERPARAGRAAF	33

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Deze gebiedsvisie voor het gemeentehuisterrein en omgeving in de kern Hasselt wordt gemaakt in het kader van de te doorlopen art. 19 procedure voor de uitbreiding van het gemeentehuis.

In het kader van de gemeentelijke herindeling is uitbreiding van het huidige gemeentehuis nodig. Gemeente Zwartewaterland is voornemens een nieuwe vleugel aan het gemeentehuis te bouwen.

Het deelgebied maakt onderdeel uit van het grotere bestemmingsplan 'Hasselt binnen de Veste' dat in voorbereiding is. Omdat voor de uitbreiding van het gemeentehuis een snelle(re) realisering wordt voorgestaan is besloten separaat van genoemd bestemmingsplan een art. 19 WRO procedure te volgen.

Tegelijkertijd zal de beoogde uitbreiding worden opgenomen in het (voorontwerp) bestemmingsplan 'Hasselt binnen de Veste'.

1.2 Aanleiding en doel van de gebiedsvisie

Naar aanleiding van de gemeentelijke herindeling is de wens ontstaan om publieksfuncties te concentreren. Besloten is het zwaartepunt van het gemeentelijke apparaat in Hasselt te leggen. Het huidige gemeentehuis is te klein om deze functies te huisvesten en uitbreiding is daarom noodzakelijk.

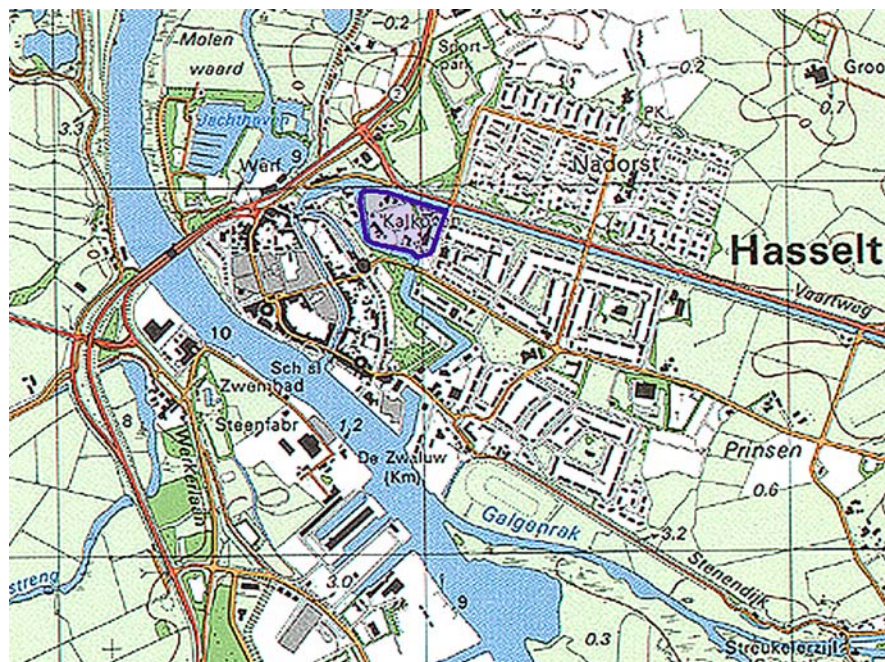
Naast de uitbreiding van het gemeentehuis zijn er in de omgeving van het gemeentehuis binnen afzienbare tijd een aantal ontwikkelingen te verwachten. Omdat deze ontwikkelingen niet los van elkaar kunnen worden gezien is het van belang voor het gehele gebied een visie op te stellen, waarbij de verschillende ontwikkelingen onderling in beeld worden gebracht.

Een aantal van deze te verwachten ontwikkelingen zijn:

- Verplaatsing van de volkstuinen
- Herinrichting van het gebied van de voormalige boerderij Aalvanger.
- Herinrichting van het openbare terrein rondom het gemeentehuis. De uitbreiding van het gemeentehuis komt te liggen tussen de voormalige boerderij Van den Berg en de senioren woningen aan de Dedemsvaart. De activiteiten van boerderij Van den Berg zijn beëindigd. De boerderij zal worden behouden en gebruikt worden als onderdeel van het gemeentehuis.

Het doel van deze visie is primair als ruimtelijke onderlegger voor het voeren van de art. 19 WRO procedure voor de uitbreiding van het gemeentehuis. Om dit mogelijk te maken zal de beoogde uitbreiding in samenhang met de aangrenzende ontwikkelingen in beeld worden gebracht.

1.3 Ligging en beschrijving plangebied



Ligging plangebied

Het onderzoeksgebied ligt noordoostelijk van de binnenstad van Hasselt, tussen de oude fortificatie en de uitbreidingsgebieden. Het betreft een overgangsgebied waarin verschillende functies zijn gelegen.

De voormalige boerderij Aalvanger aan het einde van het Jenegiespad staat momenteel leeg en zal in de nabije toekomst worden gesloopt.

In de huidige situatie wordt het terrein van de boerderij ontsloten door het Schrijverswegje en het Jenegiespad.

In het gebied liggen tevens het gemeentehuis, volkstuinten, atelierwoningen en een museum (voormalige kalkoven).

Het gebied wordt voor een deel omgeven door het water van de oude verdedigingswerken en de Dedemsvaart.

1.4 Opbouw van de visie

In hoofdstuk 2 volgt een korte beschrijving van de relevante beleidsstukken van het rijk, de provincie en de gemeente. Het gaat daarbij logischerwijs alleen om die aspecten die van invloed zijn op ontwikkelingen in het onderzoeksgebied. Hoofdstuk 3 van deze toelichting omvat een beschrijving van de huidige situatie. Het navolgende hoofdstuk 4 geeft de beoogde toekomstige situatie weer. Hoofdstuk 5 gaat vervolgens in op de beoogde uitbreiding van het gemeentehuis en de te volgen art. 19 WRO procedure. In hoofdstuk 6 worden diverse milieuaspecten toegelicht.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geboden van het ruimtelijk relevante beleid voor de gemeente Zwartewaterland en specifiek voor het onderzoeksgebied. Dit beleidskader vormt de basis voor eventuele ontwikkelingen in het gebied. In eerste instantie wordt het rijksbeleid toegelicht. Daarna het provinciale ruimtelijk ordeningsbeleid, waarin het streekplan een belangrijke rol speelt, en tot slot de relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

2.1 Rijksbeleid

Het vigerende rijksbeleid is vastgelegd in een reeks van planologische kernbeslissingen (pkb's), waarvan de Nota ruimte de meest omvattende planfiguur is.

2.1.1 Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

De gemeente Zwartewaterland maakt onderdeel uit van het IJsseldelta (mastenbroek en Kampereiland).

De kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

- oudste rationele geometrische verkaveling van Nederland;
- grote mate van openheid;
- reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen.

2.1.2 Rijksbeleid Natuur en landschap



Habitatrichtlijngebied

Specifieke bescherming

Het Europese en rijksbeleid voor de aspecten natuur en landschap grijpt direct in op de situatie in Hasselt. Binnen de gemeente Zwartewaterland zijn gebieden aangewezen als beschermingszone inzake het behoud van de vogelstand, het zogenaamde habitatrichtlijngebied. Deze gebieden omvatten onder andere de uiterwaarden van het Zwarte Water.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De gebiedsbescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn behelst twee aspecten: de bescherming van de Speciale Beschermingszone als zodanig en de toets of ontwikkelingen daarbinnen of daarbuiten significante effecten (mogen) hebben op het gebied (habitattoets).

Faciliteren van instandhouding betekent dat het bestemmingsplan positieve maatregelen voor leefgebieden mogelijk moet maken (natuurbestemming of wijzigings-bevoegdheid naar de natuurbestemming). Voorkoming van verstoring en verslechtering van het leefgebied betekent het opnemen van gebruiksvoorschriften (verbodsbepalingen) en een aanlegvergunningsstelsel.

Flora en Faunawet

De basisrichtlijn voor het omgaan met beschermde dier- en plantensoorten is de wijziging van de Flora en Faunawet van 19 oktober 2004. Verder is door een aantal rechterlijke uitspraken bepaald, hoe in de ruimtelijke ordening moet worden omgegaan met beschermde soorten.

De wet houdt op hoofdlijnen in dat voor alle ingrepen die beschermde soorten kunnen schaden en vernietigen een ontheffing dient te worden aangevraagd.

Bij aanvraag van bouw- of sloopvergunningen kan een ontheffing op grond van de flora en faunawet noodzakelijk kan zijn.

(Inbreidings)locaties waar de invulling drastisch verandert dienen te worden beoordeeld. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

2.1.3 Waterbeleid

Het denken over waterbeheer is in verandering. De wateroverlast in de jaren negentig op zowel de grote rivieren als in de regionale systemen heeft hiertoe een impuls gegeven.

Als gevolg van klimaatsverandering en bodemdaling, neemt de kans op wateroverlast in de winter en de kans op watertekort in de zomer toe.

Basis voor het huidige waterbeleid is

- 4^e nota waterhuishouding
- Waterbeleid voor de 21^e eeuw
- Notitie 'anders omgaan met water' van het kabinet'
- Nationaal bestuursakkoord water'
- Structuurschema Groene ruimte 2
- Rijksvisie waterketen
- Rapport 'Samen leven met grondwater' van de CIW

Vierde Nota Waterhuishouding (NW4)

De hoofddoelstelling van de nota luidt: Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Twee denklijnen zijn daarin belangrijk:

- het aansluiten op natuurlijke processen;
- stroomgebiedbenadering om zo de samenhang tussen water- en milieubeleid en ruimtelijke ordening te bewerkstelligen.

Op basis van de hoofddoelstelling is een aantal speerpunten genoemd:

- Ruimte voor water - water als ordenend principe;
- Herstel veerkracht watersysteem;
- Gebiedsgericht beleid - waterbeheer in overeenstemming met het karakter en de eigenschappen van een gebied;
- Omgaan met normen - uitgegaan wordt van twee vaste ijkpunten: het maximaal toelaatbare risiconiveau (MTR) en de streefwaarde (VR);
- Water in bebouwd gebied - hierin spelen de o.a. de volgende factoren een rol: duurzaam bouwen, rioleringsplannen, terugdringen overstorten, schoonmaken vervuilde waterbodems, streven naar afkoppeling van 20% van het verharde oppervlak in bestaand stedelijk gebied en 60% in nieuw stedelijk gebied, waterbesparing en hergebruik water.

Waterbeheer 21^e eeuw

In augustus 2000 heeft de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw haar advies uitgebracht aan de Staatssecretaris van V&W en aan de voorzitter van de Unie van Waterschappen. Het motto is 'geef water de ruimte en de aandacht die het verdient'.

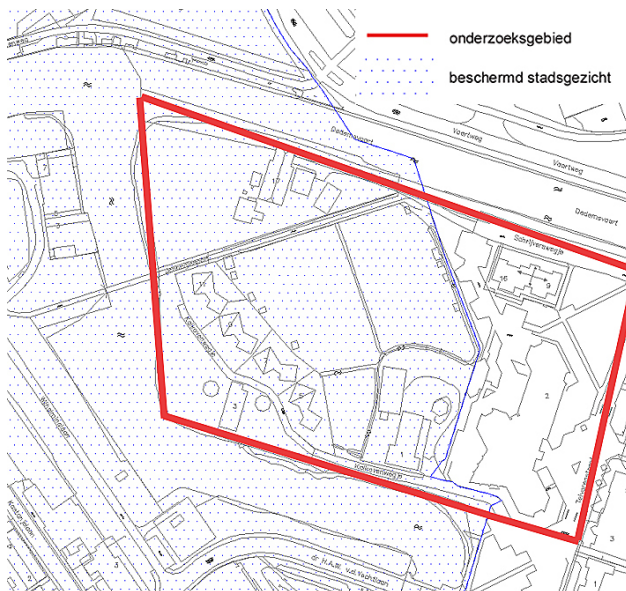
Vervolgens is in het kabinetsstandpunt de Watertoets geïntroduceerd. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de ruimtelijke plannen en besluiten. Dit geldt dus ook voor voorliggende plan. In beginsel zijn de provincies in deze het bevoegd gezag. De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem, onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging (ca. 11% open water), eventueel motivering van afwijking van dit advies, verslag van overleg en gemaakte afspraken.

2.1.4 Aanwijzing beschermd stads- en dorpsgezicht

In 1982 is de historische kern van Hasselt en zijn verdedigingsgordel met het agrarisch- industrieel buitengebied aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet.

Tot het beschermd stadsgezicht behoren de gehele historische kern en zijn verdedigingsgordel met het agrarische buitengebied aan weerszijden van de Dedemsvaart.

In de toelichting bij de beschikking opgesteld door de Ministeries van Cultuur,



Beschermd stadsgezicht

Recreatie en Maatschappelijk werk en van de Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening uit 1982 spelen de volgende overwegingen een rol. Ondanks enkele structurele veranderingen heeft Hasselt zijn historische karakter in hoge mate weten te behouden. De dragers zijn overwegend een gaaf bewaarde ruimtelijke structuur en een bebouwingsbeeld met talrijke historische kenmerken. Aan de andere zijde van de oudste kern bevindt zich een stadsdeel met grote historische waarde, n.l. de oostelijke grachtengordel met de straten brouwersgracht/ Prinsengracht en Baangracht/ Herengracht. Zijn bijzondere belevingswaarde ontleent het

gebied vooral aan de ruimtelijke opbouw: als gevolg van de kromming van het water ontwikkelt zich een aaneenschakeling van sterk besloten ruimten van wisselende maat en gevarieerd van karakter, waar binnen de kaden, bomenrijen en bebouwingswanden elk op een eigen manier het beloop van het water volgen. De beëindiging van oud-Hasselt wordt aan de oostzijde nog gevormd door de 17^e eeuwse vestingwerken, die in hun hoofdobouw goed herkenbaar zijn gebleven. Een verzwakking van de historische herkenbaarheid wordt gevormd door de demping van een deel van de buitengracht ten noorden van de haven. Voor het overige zijn de wallen en bolwerken, die nu grotendeels worden ingenomen door het in landschapsstijl aangelegde Van Stolkpark, goed bewaard gebleven. Datzelfde geldt voor het gebied buiten de gracht aan weerszijden van de Dedemsvaartmond aan de noordoostzijde.

Het doel van de aanwijzing is de karakteristiek met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de stad te onderkennen als een zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied. Dat behoeft veranderingen niet uit te sluiten, maar kan een basis zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling



die recht doet aan de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

De beschreven historische kwaliteiten van Hasselt's ruimtelijke structuur en zijn bebouwing, waartoe 69 beschermde monumenten behoren, rechtvaardige een aanwijzing van de kom als beschermd stadsgezicht.

Een van deze monumenten ligt in het onderzoeksgebied namelijk de kalkovens.

2.2 Provinciaal beleid

Van belang vormt het recentelijk vastgestelde streekplan.

2.2.1 Streekplan 2000+

Het provinciale ruimtelijke beleid met betrekking tot het grondgebied van de gemeente Zwartewaterland is neergelegd in het Streekplan Overijssel 2000+. Noordwest Overijssel, het gebied waar Zwartewaterland in is gelegen is relatief dun bevolkt met verspreid over het gebied tal van kleine kernen. In Noord-West Overijssel is er sprake van een vergrijzing en groeit het inwonertal niet of nauwelijks meer. In Noord-West Overijssel zijn geen economische trekkers aanwezig. De bedrijvigheid is relatief kleinschalig en kent een tamelijk stabiele omvang. Verder is in de recreatiesector door kwaliteitsverbetering en door enige uitbreiding een werkgelegenheidsgroei denkbaar. De kwaliteiten aan natuur, landschap en cultuurhistorie moeten daarvoor op een goede wijze worden benut. Vereiste is dat deze kwaliteiten zelf worden beschermd en waar mogelijk verbeterd.

Voor Hasselt is de ligging aan het Zwarte Water in hoge mate bepalend voor de ruimtelijke ontwikkeling. De waarden langs het Zwarte Water, die deel uitmaakt van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, zijn aanleiding om ten noorden en zuidoosten van de kern belemmeringlijnen aan te geven.

2.2.2 Stroomgebiedsvisie Vecht-Zwarte Water

17 gebieden in Nederland zijn aangewezen als gebied waarvoor een stroomgebiedvisie ontwikkeld dient te worden. Het stroomgebied Vecht-Zwarte Water is 1 van deze gebieden. Niet meer bouwen in laag gelegen gebieden met een grote kans op wateroverlast. Dit is een van de belangrijkste gedachten in de Stroomgebiedvisie Vecht-Zwarte Water. Wordt er in zulke gebieden toch gebouwd, dan moet er op een andere plaats ruimte voor water gemaakt worden. In de stroomgebiedvisie Vecht-Zwarte Water zijn 3 opgaven geformuleerd:

- ruimte creëren om water langer vast te kunnen houden;
- waterbeheer afstemmen op functies;
- voorwaarden stellen aan ontwikkelingsmogelijkheden binnen een gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Archeologische waardenkaart

De archeologische waardenkaart is een beleidsadvieskaart opgesteld in opdracht van de gemeente Zwartewaterland. Het is een onontbeerlijk instrument om



Archeologische waardenkaart

waardevolle gebieden aan te wijzen en bouwplannen te toetsen.

In de archeologische waardenkaart is te zien dat het onderzoeksgebied 2 waardes kent:

- 10% archeologische waarde onbekend; proefonderzoek wordt aanbevolen;
- 90% archeologisch zeer waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is nagenoeg 100%.

2.3.2 Milieubeleidsplan Zwartewaterland

Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is van belang voor zowel economie, welzijn en natuur. Daarom is de gemeente Zwartewaterland gestart met het ontwikkelen van haar eerste

milieubeleidsplan voor de periode 2005-2008. De concept structuurvisie geldt hierbij onder andere als uitgangspunt.

In 2008 wordt de ruimte zoveel mogelijk duurzaam ingericht. Ruimtelijke plannen worden getoetst aan heldere duurzaamheidscriteria. Door nieuwbouw op inbreidingslocaties te realiseren, wordt voorkomen dat alle ruimte wordt volgebouwd. Hiermee wordt onder andere getracht de openheid van het landschap te waarborgen.

Een deel van de nieuwbouwwoningen wordt levensloop bestendig gebouwd. Alle woningen worden zo ontworpen dat ze aansluiten bij de historie en optimaal passen in de omgeving. Maatwerk en kwaliteit staan centraal.

In 2008 wordt er een aantal concrete oplossingen gerealiseerd voor de verkeersproblematiek rond de detailhandel in de kernen. Eén van die oplossingen bestaat eruit dat bij iedere nieuwbouw eigen parkeergelegenheid wordt gecreëerd zodanig dat het karakter van de kernen behouden blijft (achter gevels, onder de grond). Ook wordt er buiten het centrum parkeerruimte gecreëerd.

2.3.3 Welstandsnota gemeente Zwartewaterland

Het welstandsbeleid van de Gemeente Zwartewaterland maakt onderdeel uit van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit om zorg te dragen voor een goede afstemming tussen de verschillende beleidsinstrumenten.

De inhoudelijke richting van de welstandstoets voor Hasselt zal zijn gericht op het handhaven in de zin van behouden en herstellen van de aanwezige en verloren gegane ruimtelijke, historische en architectonische kwaliteiten. Dit omdat het kwetsbare beschermde stadsgezicht geen experimentele ontwerp oplossingen verdraagt.

2.3.4 Concept structuurvisie

De structuurvisie heeft als doel het ruimtelijke beleid van de gemeente Zwartewaterland te formuleren voor de periode tot 2020. De structuurvisie behandelt toekomstige ontwikkelingen en benoemt de kwaliteiten, knelpunten en kansen die in de gemeente te vinden zijn. Binnen deze structuurvisie wordt voor de kern Hasselt een bepaalde koers uitgezet die als volgt kan worden omschreven:

- Meer nadruk wordt gelegd op de historische kern;
- Het verkeer verdwijnt grotendeels uit de oude vestingstad, de kleine winkeltjes blijven. Voor de grotere voorzieningen geldt dat ruimte wordt gezocht in de wijken of in de zone rond de Zwartsluizerweg;
- De voorzieningen met een lokaal programma vinden plaats in de zuidelijke groene lob (gebied tussen van de Vechtlaan en het Tijljeswegje/de Prinsenstraat);
- De kade wordt aantrekkelijk ingericht en krijgt meer aanlegmogelijkheden voor de boot;
- P&R locaties op loopafstand buiten de bolwerken;
- Directe ontsluiting voor de jachthaven en de scheepswerf en uitbouwen van de waterrecreatie rond de scheepswerf;
- Herstel van het bolwerk.

2.3.5 Concept-Woonplan (2003)

Het woonplan schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente tot 2015. De visie wordt uitgewerkt voor de komende vijf jaren en gaat in op de woningbehoefte, woonthema's en de kwaliteit van het woonmilieu. Samenwerking met de woningcorporaties staat voorop. Doel is om een convenant af te sluiten over de uitvoering van het woonplan. In het woonplan wordt het een en ander gezegd over een duurzame woonkwaliteit. Namelijk dat duurzaam bouwen steeds meer gemeengoed wordt en dat woonwijken steeds vaker duurzaam ontwikkeld en beheerd worden. Thema's die belangrijk worden geacht zijn:

- differentiatie van woningaanbod;
- aangepast en aanpasbaar bouwen en renoveren;
- meer functiemenging;
- ruimtelijk kwaliteit en identiteit;
- inrichting van openbare ruimte richten op sociale veiligheid, ontmoeting en recreatie.

3. HUIDIGE SITUATIE

3.1 Historische achtergrond

Hasselt is rond 1000 na Christus op een natuurlijke verhoging langs het Zwarte Water ontstaan. In het begin van 1600 werd de stad omringd door de bolwerken. Bij de Venepoort werden twee bolwerken aangelegd evenals bij de Enkpoort. De afstand tussen de Veenepoort en de Enkpoort was te groot waardoor een tussengelegen bastion voor de Gasthuispoort werd gebouwd. Binnen de middeleeuwse kern bevindt zich een stratenpatroon dat vrijwel geen wijziging meer zal ondergaan.

Uiteindelijk verloren de vestingwerken hun strategische waarde.

Hasselt verliest echter zijn positie als handels- en scheepvaartcentrum ten gunste van Zwolle. In de loop van de 17e eeuw vond enig herstel plaats, zoals blijkt uit de vestiging van enkele kalkbranderijen buiten de stad.

Een nieuwe bloeiperiode aan het einde van de 18e eeuw die ontstaat door de aan- en overslag van Drents- Overijssels Hoogveen. Als gevolg hiervan ontstaan scheepswerven en touwslagerijen die zich toeleggen op de bouw van grotere turfschepen.

Na het in werking treden van de Vestingwet (1853) worden de stadsmuren en wallen gedeeltelijk geslecht, waarna het gebied tussen binnen- en buitengracht werd ingericht als een park in landschapsstijl, dat sedert 1925, naar de laatste eigenaresse het Van Stolkpark heet.

Voor het plangebied is met name de ligging aan de gracht om het Bolwerk van groot belang en het als gevolg daarvan tot in lengte van jaren vrij van bebouwing blijven van het schootsveld. De planmatige stedelijke ontwikkeling vond eigenlijk pas plaats aan de oostzijde van de Telvorenstraat.

De kwaliteit van de ruimtelijke structuur in samenhang met de architectonische kwaliteit van het merendeel van de bebouwing is aanleiding geweest om de kom in 1982 als beschermd stadsgezicht aan te wijzen.

De volgende argumenten speelden daarbij een belangrijke rol:

- Hasselt rond 1000 na Christus op een natuurlijke verhoging langs het Zwarte Water is ontstaan;
- Het tegenwoordige Hasselt, ondanks recente structurele veranderingen, nog steeds zijn historische ruimtelijke structuur bezit, waarin zowel de eerste aanleg langs de rivier als de latere uitbreidingen landinwaarts goed herkenbaar zijn;
- De historische kern en zijn verdedigingsgordel met het agrarisch- industrieel buitengebied een beeld oplevert, dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter.

3.2 Ruimtelijke en functionele aspecten

Het onderzoeksgebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door de gracht om het bolwerk en aan de noordzijde begrensd door de Dedemsvaart. De Dedemsvaart functioneert niet meer als vaarweg. Deze vaart heeft een waterafvoerende functie en wordt voor kleine watersport gebruikt. Het gebied wordt ontsloten door de Telvorenstraat, welke een doorgaande functie heeft. Naast de Telvorenstraat zorgt eveneens het Schrijverswegje in het noorden en Het Kalkovenwegje in het zuiden voor de ontsluiting van het gebied. Beide wegen hebben geen doorgaande functie. Door het gebied loopt een langzaamverkeersroute, het Jennegiespad, die loopt tussen de historische stad, via het Schrijverswegje, naar het woongebied ten oosten van de Telvorenweg. Dit pad is een historisch pad en is al sinds de 19e eeuw aanwezig evenals de nog aanwezige sluis/draaibrug.



Luchtfoto bestaande situatie 2004

3.2.1 Ruimtelijke aspecten

Een belangrijk deel van het gebied maakt deel uit van het in 1982 aangewezen beschermde stadsgezicht (van de historische binnenstad). In de aanwijzing als beschermd stadsgezicht is het gebiedje onderscheiden als het agrarisch/industriële complex aan weerszijden van de Dedemsvaart. De aanwezige boerderijen en de voormalige kalkovens verwijzen nog naar dit historische verleden. De samenhang tussen het gebiedje en de historische binnenstad is echter verbroken door de bouw van de atelierwoningen (geen zicht meer op het agrarische achterland). Ook de bouw van het gemeentehuis en de beëindiging van de agrarische bedrijven ter plaatse, zijn ten koste gegaan van deze samenhang. Resteren slechts de kalkovens en de "groene punt" als laatste verwijzing naar het agrarisch/industriële verleden en de samenhang met de stadskern.



Binnen het onderzoeksgebied zijn een aantal verschillende gebieden aan te wijzen:

1. de huidige locatie van het gemeentehuis met omliggende openbare buitenruimte en een blokje seniorenwoningen;
2. een volkstuintencomplex;
3. een gebied met de atelierwoningen en de kalkovens;
4. een gebied ten noorden van het Jennegiespad en de boerderij Aalvanger;
5. een gebied rondom boerderij van der Berg.

Deze gebieden hebben allemaal hun eigen ruimtelijke en functionele kenmerken en knelpunten die in het onderstaande zullen worden beschreven.

Ad 1 De huidige locatie van het gemeentehuis

Aan de Telvorenstraat, Kalkovenwegje en het Schrijverswegje liggen de grootste bouwmassa's. Het gemeentehuis, bestaand uit 2 bouwlagen, plat dak met een kap aanzet, heeft in vergelijking met de overige bebouwing in de omgeving vrij veel volume. Het grondoppervlak bedraagt ca. 1600 m². Rondom het gemeentehuis ligt een openbare buitenruimte van ca. 4000 m². De omliggende bebouwing heeft een veel kleinschaliger karakter. Een deel van de openbare

buitenruimte wordt benut als parkeerruimte. De ruimte aan de voorzijde van het gemeentehuis heeft een doorgaande verkeersfunctie.

Knelpunt:

- parkeerdruk van het gemeentehuis op de omgeving;
- inefficiënt ruimtegebruik van de openbare buitenruimte;
- onaantrekkelijke inrichting van het terrein;
- het terrein kent geen ruimtelijke begrenzingen en ligt daardoor vrij geïsoleerd;
- contrast tussen de grootschaligheid van de gemeentehuis bebouwing en de omliggende woonbebouwing.

Seniorenwoningen

Het woonblokje aan het Schrijverswegje is in twee lagen gebouwd en heeft een oppervlakte van 300 m². Deze woningen behoorden van oudsher bij het bejaardentehuis dat op de plaats stond van het huidige gemeentehuis. Bij de bouw van het gemeentehuis is de mogelijkheid om deze woningen te slopen bekeken. Gekozen is om deze woningen vooralsnog te laten staan en bij verdere uitbreiding van het gemeentehuis in de toekomst eventueel te slopen.

Knelpunt:

Momenteel staat dit bouwblok vrij geïsoleerd in de ruimte en voldoen de woningen niet meer aan de eisen van deze tijd.

Ad 2 Het volkstuintencomplex

Centraal in het onderzoeksgebied ligt het volkstuintencomplex. Het complex is nog grotendeels in gebruik en ligt ongeveer 0,75 meter lager dan die van de omliggende gronden. Deze lagere maaiveldligging is voor het waterschap reden om het terrein een bufferfunctie te geven bij eventueel optredende wateroverlast. De inrichting van het gebied heeft qua inrichting geen bijzondere kwaliteit. De openheid van het gebied biedt een aantal doorzichten naar de historische stad en geeft het gebied wel een ruimtelijke kwaliteit.



Volkstuinen en Jennegiespad vanaf het Schrijverswegje

Op de overgang van de achterperceel-grenzen van de atelierwoningen met de volkstuinen is sprake van on-voldoende ruimtelijke kwaliteit. Dit komt o.a. door de wijze waarop het niveauverschil tussen de atelierwoningen en het volkstuinencomplex is opgelost

Ad 4 Het gebied ten noorden van het Jennegiespad

In het gebied ten noorden van het Jennegiespad bevindt zich aan de oostelijke kant een voormalig agrarische bedrijf (Aalvanger). De oorspronkelijke sluiswachterswoning is in 1901 afgebroken en vervangen door de bebouwing die bekend staat als "boerderij Aalvanger". De aangebouwde stenen schuur aan het Jennegiespad is pas in 1954 gebouwd. Momenteel staat de bebouwing leeg en is niet van een bijzondere architectonische betekenis.

Het gebied wordt aan de noordwest zijde begeleid door het Jennegiespad en aan de oostzijde door een rij volwassen bomen. Deze beide lijnen laten nog iets zien van de ontwikkeling van dit gebied.

Het groengebied aan de westzijde van het voormalige agrarische bedrijf is belangrijk in verband met het zicht op het Jennegiespad met de houten ophaalbrug, het achterliggende bolwerk en de toren van de kerk. Om die reden is de ruimtelijke waardering hoog.



Knelpunt:

De geïsoleerde ligging van de boerderij en de hoge waardering van het landschap legt vergaande beperkingen op aan de herinrichting van het gebied.

Ad 5 Boerderij van der Berg



De voormalige agrarische bebouwing heeft met uitzondering van het voorhuis geen ruimtelijke kwaliteit. De agrarische activiteiten zijn gestopt. Het kleinschalige karakter van woning sluit goed aan bij de atelierwoningen in de omgeving en de woningbouw die elders in het gebied te vinden is. De ruimtelijke karakteristiek komt vooral tot uiting in het kleinschalige karakter van het voorhuis en de ligging ten opzichte van het water en de beplanting. Voorkeur gaat dan ook uit naar het handhaven van dit ruimtelijke beeld.

Conclusie:



Ruimtelijke structuur en functies

Het gebied kenmerkt zich enerzijds door bebouwing met stevige massa en tegelijkertijd door kleinschalige bebouwing en groen in de vorm van volkstuinten in het middengebied en een agrarische inrichting in het noordwestelijke deel. Van oudsher is al sprake van een overloopgebied.

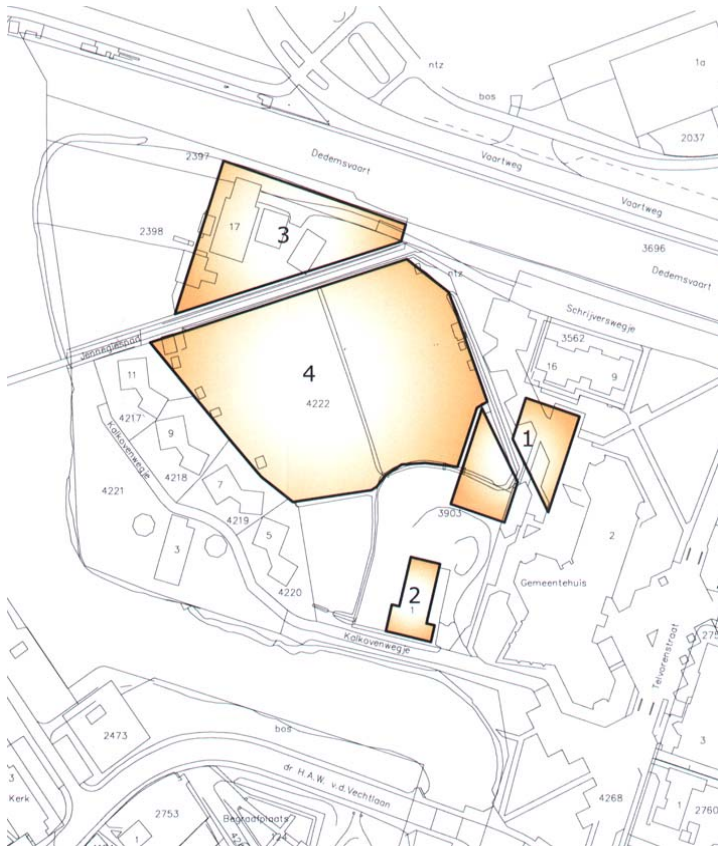
Vanwege het beschermde stadsgezicht gelden er geen wezenlijke beperkingen. Zij het dat de groene punt en de kalkovens, als laatste verwijzing naar het agrarische/industriële verleden niet verloren mag gaan.

Het gebied is een randzone van de westelijk gelegen binnenstad waarin enerzijds (binnen-) stedelijke functies zoals het gemeentehuis en het museum te vinden zijn en tegelijkertijd de genoemde groenfuncties en kleinschalige woningbouw. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten staan onder druk voornamelijk omdat er een grote verscheidenheid aan functies, verschijningsvorm en massa's is.

Nieuwe ontwikkelingen moeten zich voegen in de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en kunnen indien goed vormgegeven de ruimtelijke kwaliteit versterken.

4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In het gebied zijn in de komende jaren de volgende ontwikkelingen te verwachten:



1. uitbreiding van het gemeentehuis;
2. hergebruik van de boerderij (van den Berg) aan het Kalkovenwegje;
3. sloop van boerderij Aalvanger aan het einde van het Schrijverswegje en realiseren van vervangende woonbebouwing;
4. opheffen van het volkstuintencomplex en realiseren van parkeren.

Deze ontwikkelingen kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het is daarom van belang een aantal ruimtelijke uitgangspunten voor het gebied te formuleren op basis waarvan de ontwikkelingen in de toekomst in onderlinge samenhang nader kunnen worden ingevuld. Beoogd wordt een ruimtelijk kader weer te geven, waarbinnen, al dan niet gefaseerd, nadere invullingen plaats kunnen vinden en worden getoetst.

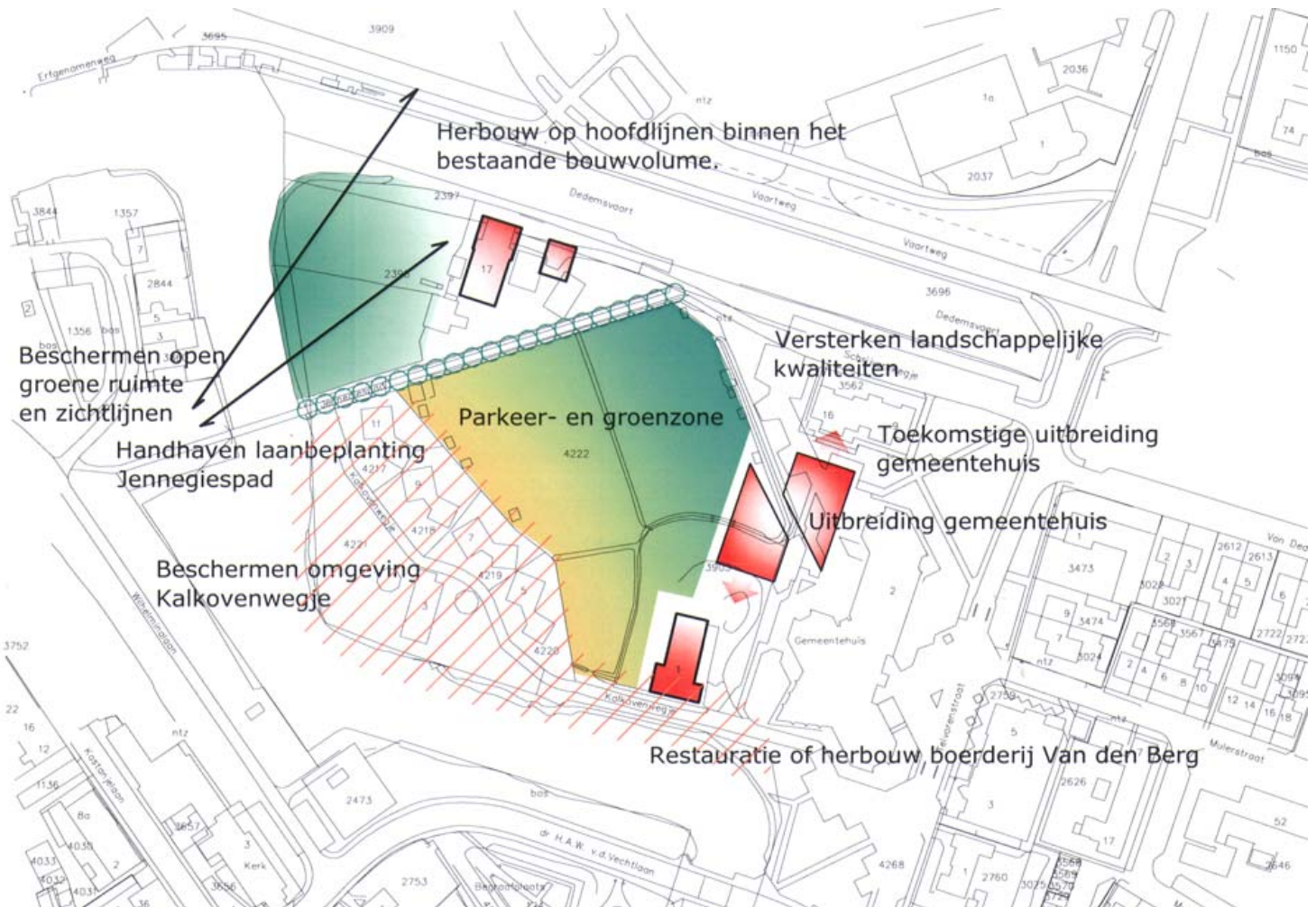
4.1 uitgangspunten

Van belang wordt geacht samenhang tussen de verschillende bestaande en toekomstige functies te realiseren. Hiertoe dienen de volgende ruimtelijke uitgangspunten in acht te worden genomen.

- Hoogte en bebouwingsvorm van mogelijke (ver)nieuwbouw op het terrein moet gerelateerd worden aan het aangrenzende landschap en de bebouwing. Nieuwbouw is beperkt (met uitzondering van de uitbreiding gemeentehuis) tot de bestaande bebouwing. In de omgeving van de kalkovens is het niet gewenst bebouwing te realiseren tenzij gerelateerd aan het monument. De zone waarin het museum en de atelierwoningen

liggen moet het kleinschalige karakter behouden. Verstedelijking van het gebied is niet toegestaan.

- Parkeren ten behoeve van het gemeentehuis moet uitwisselbaar zijn met parkeren ten behoeve van het centrum. Dubbelgebruik is het uitgangspunt.
- De ruimte van de parkeergelegenheid moet voor meerdere doeleinden inzetbaar zijn.



- Parkeergelegenheid moet worden ingepast in het landschap. Vanaf de openbare ruimte moet zo weinig mogelijk zicht zijn op het blik. Het beeld van een groot asfalt vlak moet worden voorkomen.
- In het onderzoeksgebied is sprake van een afronding van de dorpsrand en de ligging aan water. In het gebied dient daarom het kleinschalige karakter en de structuur van het landschap versterkt te worden.

- Ten aanzien van beide boerderijen (Aalvanger en Van den Berg) dient de verschijningsvorm beschermd te worden. Restauratie of herbouw is het uitgangspunt.

4.2 Programma van eisen

De bovengenoemde ontwikkelingen hebben verschillende eisen ten aanzien van de ruimte. Dit ruimtegebruik is weergegeven in een programma van eisen.

Gemeentehuis

In het aangepaste PVE wordt voor het gemeentehuis (bestaande oppervlakte ca. 3.000 m²) uitgegaan van een uitbreidingsbehoefte van ca. 1.800 m² bvo. Nu rekening gehouden wordt met een uitbreiding van het gemeentehuis zal op termijn ook behoefte ontstaan aan extra parkeermogelijkheden.

De uitbreiding van het gemeentehuis wordt in een directe ruimtelijke relatie met het bestaande gemeentehuis gerealiseerd. Gelet op de vormgeving en de massa van het bestaande gemeentehuis moet nieuwbouw in drie bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. Eventueel een vierde bouwlaag onder het maaiveld niveau behoort tot de mogelijkheden.

Van belang is daarbij wel dat het assenstelsel in het bestaande gemeentehuis wordt doorgezet in het nieuwe gemeentehuis waardoor een onderlinge verwantschap ontstaat. In feite gaat het vergrootte gemeentehuis uit drie bouwelementen bestaan, te weten het oorspronkelijke gemeentehuis met daarin het accent van het bestuurlijke en representatieve gedeelte met daarin de "frontoffice" activiteiten, een transparant tussenlid en als derde element de kantoren, de "backoffice". Voor het transparante tussenlid wordt uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen.

Naast het functiegebonden parkeren dient rondom het gemeentehuis ook nog een vrije ruimte aanwezig te zijn voor het parkeren van bezoekers. Van belang is eveneens dat de huidige entree aan de Telvorenstraat blijft bestaan.

Het vergrootte gemeentehuis moet uit drie elementen gaan bestaan nl:

- het oorspronkelijke gemeentehuis met daarin het accent van het bestuurlijke en representatieve gedeelte met daarin de frontoffice activiteiten;
- een transparant tussenlid waarmee oud en nieuw met elkaar is verbonden;
- het meer kantoorachtige werkgedeelte van het gemeentehuis.

Parkeren dient voor medewerkers achter het gemeentehuis plaats te vinden. Voor bezoekers is aan het begin van het Schrijverswegje en het Kalkovenwegje parkeerruimte aanwezig. Van belang is dat in de inrichting een herkenbaar onderscheid wordt gemaakt tussen kort parkeren voor bezoekers en lang parkeren voor medewerkers.



Kalkovens

Voor de verdere vormgeving van de "functionerende" kalkovens wordt het wenselijk geacht dat een turfschuur wordt gerealiseerd met een oppervlakte van 150 m². Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat daarvoor ruimte gevonden kan worden binnen het thans in gebruik zijnde terrein.

Atelierwoningen

Voor een betere terreininrichting en de technische vormgeving van het niveauverschil tussen de

atelierwoningen en het terrein van de volkstuinen, is het gewenst dat enige ruimte aan het volkstuinencomplex wordt onttrokken.

De inrichting van deze strook kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Uitgangspunt daarbij is dat een goede overgang naar het lagerliggende parkeerterrein moeten worden gerealiseerd met een eenduidige ruimtelijke afscheiding van deze terreinen ten opzichte van het parkeerterrein. Groenvoorzieningen, een waterstrook of uitbreiding van het achtererf hoort daarbij tot de mogelijkheden.

Volkstuinencomplex

In deze visie wordt ervan uitgegaan dat het totale volkstuinencomplex wordt opgeheven. Over de vervangende locatie zal vanzelfsprekend nader overleg met het bestuur van het volkstuinencomplex plaats vinden.

Het terrein blijkt ook een functie te vervullen voor wateropvang bij overstromingen. Het is dan ook noodzakelijk dat in het gebied voldoende buffer capaciteit blijft bestaan en of wordt gerealiseerd.

Agrarisch bedrijf Aalvanger

Het agrarische bedrijf van Aalvanger is op deze locatie reeds geruime tijd beëindigd en verplaatst naar het buitengebied. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn echter nog aanwezig. De locatie is geschikt voor een woon functie. Vanuit een functionele benadering wordt de voorkeur gegeven aan seniorenwoningen. De levendigheid aan het Jennegiespad, de Erfgenamenweg en de Vaartweg wordt daarbij als een belangrijk pluspunt gezien. Uit globale berekeningen blijkt dat het mogelijk is om binnen dit terrein enkele woningen te realiseren met een gevelbelasting die tussen de 50 en de 55 dB(A) komt te liggen.

Bij de vormgeving van deze bebouwing moet uitgegaan worden van een bebouwing welke in hoofdlijnen vergelijkbaar is met de huidige bouwvorm. Binnen de bouwmassa kan ca. 8 tot maximaal 16 woningen gerealiseerd worden.

Het westelijk van de boerderij gelegen weiland dient haar extensieve agrarische gebruik te behouden. Te denken valt aan een pony weide of ruimte voor andere hobby dieren. Ten behoeve van de beeldkwaliteit in het kader van het beschermde stads en dorpsgezicht dient de ruimte in ieder geval open te blijven.



Parkeren

In het onderzoeksgebied moet een oplossing worden gezocht voor de parkeerdruk van het gemeentehuis, de parkeerdruk uit het centrum en overige functies.

Het gebied moet ruimte bieden aan ongeveer 150 parkeerplaatsen. Ingespeeld moet worden op het gegeven dat de accommodatie openbaar is zodat dubbelgebruik mogelijk is. Zo zal de parkeerruimte intensief op kantoor- en winkeltijden gebruikt worden en bijvoorbeeld in het weekend en in de avonden door bewoners en of bezoekers van de binnenstad. Om deze reden zal er extra aandacht aan de inrichting van het terrein moeten worden besteed.

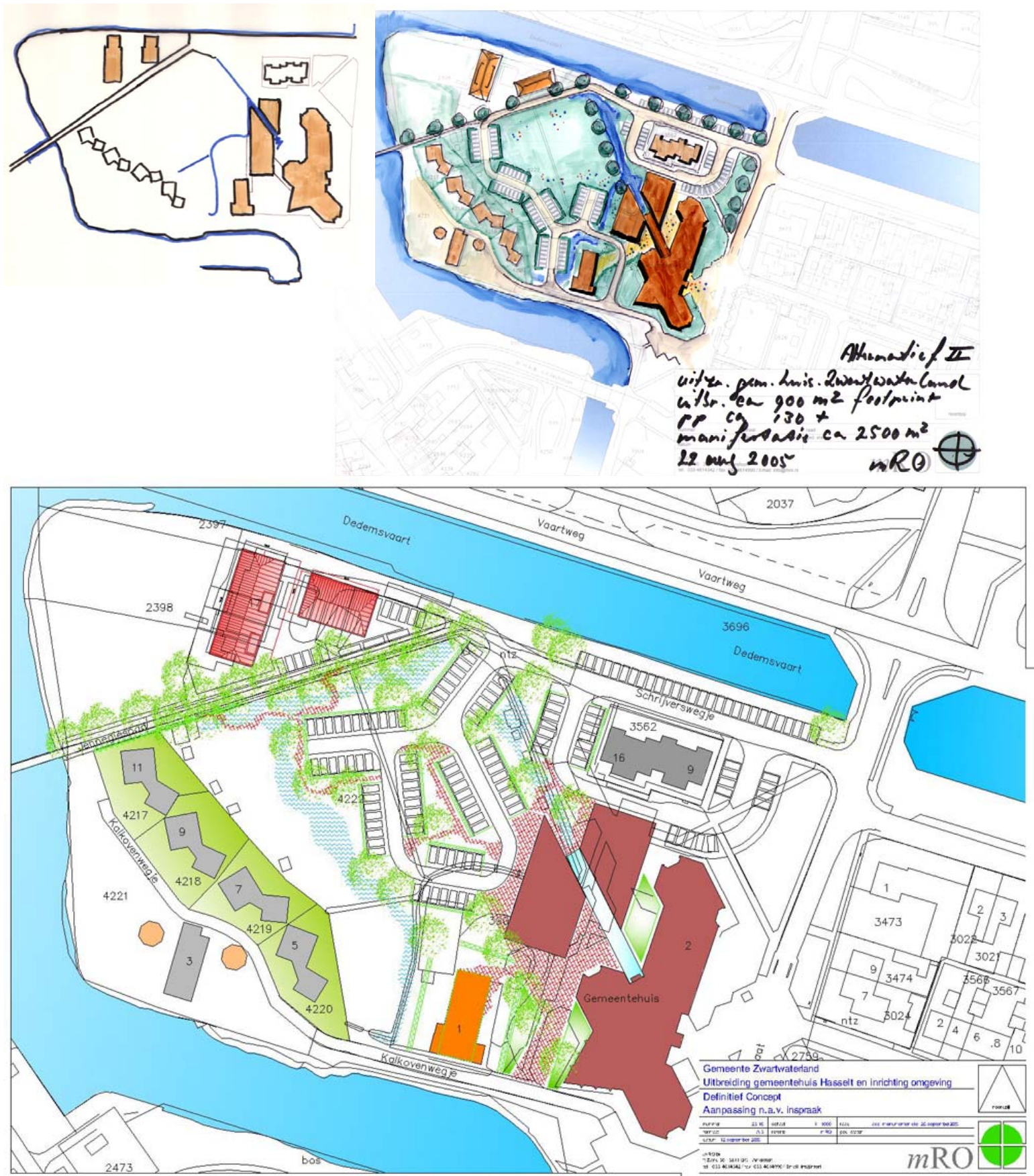
4.3 Beoogde inrichting

In de navolgende schets zijn de uitgangspunten ruimtelijke vertaald. Vermeld wordt dat het een globale uitwerking betreft van voorgaande uitgangspunten en programma van eisen. Binnen het daarin geformuleerde kader zijn ook andere invullingen mogelijk.

- Wanneer in de toekomst gekozen wordt om in het binnenterrein parkeergelegenheid te realiseren dan dient deze landschappelijk te worden vormgegeven.
- Het overige binnenterrein (voormalige volkstuinten) moet multifunctioneel worden ingericht.
- Aan de randen van het binnenterrein wordt de landschappelijke structuur versterkt. Deze structuur moet bewerkstelligen dat er een samenhang in het gebied ontstaat.
- De zone langs het Jenegiespad moet als een structuurlijn van de stad naar buiten en vice versa een compacte laan structuur hebben.
- Qua functies is het onderzoeksgebied geschikt voor enige bewoning bijvoorbeeld voor senioren en starters. Het gebied ligt namelijk redelijk dicht bij het centrum heeft niet de mogelijkheid voor grote kavels.

In navolgende figuur is een inrichting geschetst voor het gebied. Deze schets is besproken in de vergadering van de monumenten commissie d.d. 26 september 2005 in het kader van het beschermde stads en dorpsgezicht. De commissie heeft positief gereageerd op het schets voorstel.

In de loop van 2006 is de schets binnen de ambtelijke dienst meerdere malen onderwerp van gesprek geweest. Het bouwplan is op onderdelen aangepast en de inrichting van de openbare ruimte is naar aanleiding van een informele informatie avond opnieuw ontworpen.



Boven de eerste schetsen (2005).

De onderste tekening is het aangepaste model n.a.v. de inspraak tijdens de informatie avond (2006)

5. ARTIKEL 19 WRO TEN BEHOEVE VAN UITBREIDING GEMEENTEHUIS

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het bouwplan voor de uitbreiding van het gemeentehuis besproken. Hiervoor zal een artikel 19 WRO procedure worden gevolgd. In de figuren in voorgaand hoofdstuk is de beoogde uitbreiding reeds weergegeven, maar dan veeleer in samenhang met de overige ontwikkelingen die in de directe omgeving een plaats kunnen vinden.

Aan de beoogde uitbreiding van het gemeentehuis ligt logischerwijs een programma van eisen ten grondslag. Dit programma van eisen is gestoeld op de organisatiestructuur van de toekomstige gemeente en in samenhang daarmee de wens te komen tot een geconcentreerde huisvesting van de kantoorhoudende gemeentelijke organisatie, de arbeidsomstandighedenwetgeving en het bouwbesluit.

In totaal dient er voor ca. 124 ambtelijke werkplekken ruimte te worden gevonden. Uitgegaan wordt van een uitbreidingsbehoefte van ca. 1.800 m² bvo. (twee bouwlagen van ca. 900m²) + boerderij Van den Berg (ca. 260 m²) ter vergelijking, het bestaande bruto vloer oppervlak van het gemeentehuis bedraagt ca. 3.000 m². (twee bouwlagen van ca. 1500 m²)

Door de aankoop van de voormalige boerderij Van den Berg is er in het gebied de mogelijkheid ontstaan om het huidige gemeentehuis op verantwoorde wijze uit te breiden. Het gebouw Van den Berg is beschikbaar want de laatste gebruiker (de politie) is naar elders verhuisd. De nieuwbouw zou in twee lagen plaats moeten vinden. Boerderij van den Berg wordt gerestaureerd of herbouwd en als multifunctionele (vergader)ruimte geschikt gemaakt.

5.2 Het bouwplan

Algemeen

De uitbreiding vindt plaats doormiddel van twee van elkaar verschoven massa's. Het gaat om een uitbreiding in noord westelijke richting gekoppeld aan een bestaande diagonaal vanuit het gemeentehuis en het landschap. Gekozen is voor een ontwerp waarin de nieuwbouw los komt te staan van het bestaande pand. Hiermee ontstaat de mogelijkheid de nieuwbouw een eigen identiteit te geven. De uitbreiding bestaat uit twee massa's die verbonden zijn met het bestaande deel door een transparant tussenlid.

Het centrale transparante middendeel wordt daarmee het verbindingspunt tussen de bestaandedeel en de nieuwbouw.



De beoogde nieuwbouw is op enige afstand van de voormalige boerderij van den Berg gesitueerd. Met name het voorhuis van deze boerderij wordt als karakteristiek bestempeld.

Het bouwplan voor de gemeentehuisuitbreiding en de inrichting van de openbare ruimte speelt daarop in door de boerderijlocatie vrij te houden maar ook te integreren in het ontwerp. In bijgaande tekening is dit weergegeven. Het kleinschalige karakter van het voorhuis met de karakteristieke lei-lindes draagt zorg voor een aantrekkelijk ruimtelijk beeld.

De boerderij kan als ruimte voor raadsleden of als multifunctionele (vergader)ruimte gaan functioneren. De bouwkundige kwaliteit van de bebouwing van Van der Berg is niet groot. Om die reden wordt sloop van het voorhuis en stallen voorgestaan en herbouw van genoemde opstallen overwogen. De genoemde kleinschaligheid en ruimtelijke kwaliteit zullen worden behouden door ter plaatse hetzelfde gebouw te herbouwen.

In voorgaand hoofdstuk is al melding gemaakt van het doorzetten van het assenstelsel in het ontwerp. Dit assenstelsel wordt in het bestaande gemeentehuis doorgezet tot in het nieuwe gemeentehuis waardoor een onderlinge verwantschap gaat ontstaan.

Zoals genoemd vormt het scharnierpunt tussen bestaande en nieuwbouw een belangrijk punt in het ontwerp. Hierin wordt de overgang van bestaande bouw naar nieuw herkenbaar gemaakt, zowel in architectuur als functie.

Het vergrootte gemeentehuis zal daarmee uit vier elementen bestaan nl:

- het oorspronkelijke gemeentehuis met daarin het accent van het bestuurlijke en representatieve gedeelte met daarin de frontoffice activiteiten;
- een transparant tussenlid;
- het meer kantoorachtige werkgedeelte van het gemeentehuis;
- tot slot de voormalige boerderij van den Berg.



Bouwmassa en architectuur

Voor het transparante tussenlid wordt in het bouwplan uitgegaan van glazen ruime doorloop. De hoofdmassa van de nieuwbouw wordt in twee bouwlagen uitgevoerd.

In de figuren is een impressie van de massa weergegeven.

Ten behoeve van het gemeentehuis personeel zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de westzijde van het gebouw.

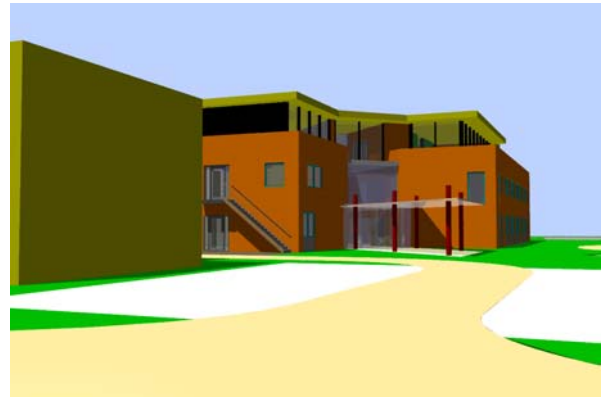
In totaal zullen ca.150 parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plangebied. In het ontwerpen is ter plaatse van de volkstuinten ruimte gemaakt voor 72 parkeerplaatsen. De overige groene binnenruimte Ca. 2000 m² is multifunctioneel. Tijdens feestelijkheden in de kern is hier nog ruimte voor ca. 80 auto's.

De hoofdingang van het gemeentehuis blijft plaats vinden via de Tolverlorenstraat.

Zoals genoemd wordt voor de uitbreiding van het gemeentehuis een artikel 19 WRO procedure doorlopen.

De uitbreiding is ook opgenomen en planologisch geregeld in het bestemmingsplan "Binnen de veste". Omdat het bestemmingsplan enige flexibiliteit moet hebben voor de toekomst is, ten opzichte van het bouwplan, uitgegaan van een ruimer bouwvlak en hoogte.

In onderste figuur is een uitsnede van de plankaart opgenomen van de betreffende gemeentehuislocatie.



6. MILIEU APSECTEN

In dit hoofdstuk komen de milieu-aspecten industrielawaai, wegverkeerslawaaï en duurzame stedenbouw aan bod.

6.1 Flora en Fauna

Het plangebied is inmiddels geïnventariseerd (Natuuronderzoek, buro Zoon, PM). Er zijn geen bijzondere beschermde rode lijst soorten aangetroffen. Wel is in de slootkant (de ruigte) een aantal waarnemingen gedaan die om aandacht vragen. De eindrapportage zal worden aangevuld met het genoemde natuuronderzoek.

6.2 Besluit externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies rekening dienen te houden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Iedereen stelt zichzelf in het dagelijkse leven, vaak onbewust, de vraag: is het veilig genoeg, kunnen we dit veiliger doen? In feite maken we dus dagelijks analyses van de kans op een ongeval en het mogelijke effect daarvan. Samen bepalen deze grootheden het risico van een handeling.

Met de risicoanalyse is voor elk willekeurige plaats langs een route van gevaarlijke stoffen het risico voor de omgeving te berekenen.

Wordt definitief besloten om het terrein in ontwikkeling te nemen dan moet deze analyse plaats vinden.

Analyse PM

6.3 Besluit luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het 'Besluit Luchtkwaliteit' in werking getreden. Er zijn grenswaarden in opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, fijn stof en lood. In de praktijk blijken vooral de concentraties stikstofdioxide en fijn stof een punt van aandacht te zijn voor gemeenten.

Het doel van het Besluit Luchtkwaliteit is bescherming te bieden aan mens en milieu tegen schadelijke effecten van vervuilende stoffen. Daartoe zijn in het besluit grenswaarden opgenomen. Het Besluit Luchtkwaliteit bepaalt dat gemeenten – evenals andere overheidsorganen - bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit in acht dienen te nemen. In de praktijk zijn vooral de normen voor stikstofdioxide en fijn stof bij gemeentelijke plannen van belang. Het Besluit luchtkwaliteit spreekt over grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn de norm waaraan in een bepaald jaar moet worden voldaan. Plandrempels zijn jaarlijks strenger wordende normen, die erop zijn gericht langzaam naar de grenswaarde toe te groeien. Uitgangspunt voor overheden, waaronder gemeenten, is dat er geen nieuwe saneringslocaties ontstaan waarin gevoelige groepen worden blootgesteld aan een slechte luchtkwaliteit. Voor de beoogde ontwikkelingen moet ook een onderzoek plaats vinden om aan te tonen dat de locatie voldoet aan de normstelling.

Rekenparameters.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het CARII model. Er is gebruik gemaakt van versie 4.0.

Onderzoek PM

6.4 Duurzame stedenbouw

Het beleid van de gemeente Zwartewaterland is erop gericht om zoveel mogelijk rekening te houden met alle aspecten van duurzame stedenbouw. Hieronder vallen de richtlijnen duurzaam bouwen zoals dat neergelegd is in de landelijke richtlijn Nationaal pakket Woningbouw en het Politie keurmerk Veilig Wonen. Duurzaam bouwen en het Keurmerk Veilig Wonen is met name van belang bij de bouw van nieuwe woningen. Voor renovatie verdient het de aanbeveling om waar mogelijk genoemde duurzame maatregelen toe te passen. Bij de uitvoering van de in het plan opgenomen bebouwingsmogelijkheden tot woningbouw zullen deze maatregelen dan ook zoveel als mogelijk worden uitgevoerd.

6.5 Waterparagraaf

De handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel geeft aan dat alle ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets moet omvatten en in en vroegtijdig stadium overleg met het waterschap noodzakelijk wordt geacht. Doel is om het wateraspect onderdeel uit te laten maken van een totale bestuurlijke belangenafweging. In de watertoets of waterparagraaf vindt een integrale afweging plaats van water ten opzichte van andere plannen.

Het plangebied wordt thans omgeven door water. Aan de noordzijde van het plangebied stroomt de Dedemsvaart, aan de west en de zuidzijde ligt de buitengracht, en aan de oostzijde ligt een sloot. Het oppervlak van het plangebied bedraagt ca. 1 ha. In voorgaand hoofdstuk is de beoogde ontwikkeling weergegeven. Het gehele gebied is opgenomen in de zogenaamde uit te werken bestemming wonen en kan worden verhard. In dat geval zal er geen ruimte meer zijn voor het noodzakelijk geachte oppervlakte aan oppervlaktewater.

Als vuistregel wordt in Nederland veelal een zogenaamde 10 % norm opgevoerd. Indien ca. 10 % van het oppervlak bestaat uit oppervlaktewater is voldoende bergingscapaciteit in het gebied voorhanden. Het streven is er immers op gericht het water in eerste instantie op te vangen en te bergen, alvorens het (direct) af te voeren. De 10 % norm oppervlaktewater wordt ook wel uitgewerkt als 1,5 % van het onverharde terrein en 8,5 % van het verhard oppervlak. De provincie Overijssel hanteert als vuistregel 5 % van het bruto planoppervlak en 8 % van het verharde oppervlak.

In dit plan wordt uit gegaan van minimaal 5 % van het plangebied. Concreet betekent dit dat ca. 500 m² nieuw wateroppervlak/berging gerealiseerd moet worden.