

GEMEENTE ZWARTEWATERLAND
BESTEMMINGSPLAN BINNEN DE VESTE 2009

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 23.14

Datum : juni 2009

Versie : 8

Vastgesteld d.d. : 28 mei 2009

Inhoud : Toelichting
Bijlagen bij de toelichting
Planregels
Bijlagen bij de planregels
Verbeelding (Plankaart)

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	AANLEIDING EN DOEL	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.4	PLANVORM	6
1.5	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	6
1.6	LEESWIJZER	7
2.	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	ALGEMEEN	9
2.2	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEKEN	11
2.3	ARCHITECTONISCHE KARAKTERISTIEKEN	12
2.4	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEKEN	14
2.5	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN.....	15
2.6	NATUUR, LANDSCHAP EN RECREATIE	15
2.7	DE HISTORISCHE SITUATIE ANNO 2005	16
3.	BELEIDSASPECTEN	17
3.1	EUROPEES- EN RIJKSBELEID.....	17
3.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	17
3.1.2	<i>Nota Ruimte</i>	18
3.1.3	<i>Waterwet</i>	20
3.1.4	<i>Natuurbeschermingswet</i>	20
3.1.5	<i>Flora- en faunawet</i>	22
3.1.6	<i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	22
3.1.7	<i>Luchtkwaliteit</i>	23
3.1.8	<i>Externe veiligheid</i>	23
3.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	24
3.2.1	<i>Streekplan 2000+</i>	24
3.2.2	<i>Waterhuishoudingsplan 2000+ en part. herz. Ruimte en Water</i>	26
3.2.3	<i>Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel</i>	27
3.2.4	<i>Het provinciaal milieubeleidsplan (2000)</i>	27
3.2.5	<i>Ontwikkelingsprogramma Nationaal landschap IJsseldelta</i>	27
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
3.3.1	<i>Archeologische waardenkaart</i>	28
3.3.2	<i>Milieubeleidsplan Zwartewaterland</i>	29
3.3.3	<i>Welstandsnota gemeente Zwartewaterland</i>	30
3.3.4	<i>Concept structuurvisie</i>	31
3.3.5	<i>Woonplan (2003)</i>	31
4.	MILIEUASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN	33
4.1	WET GELUIDHINDER	33
4.2	WET LUCHTKWALITEIT	35
4.3	EXTERNE VEILIGHEID	36
4.4	BODEM	38
4.5	WATERTOETS.....	39
4.6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	40
4.7	MILIEUBESCHERMINGSGBIEDEN	41
4.8	FLORA- EN FAUNAWET	41

4.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	42
4.10	DUURZAME STEDENBOUW	43
5.	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	45
5.1	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN.....	45
5.1.1	<i>Het beschermd stad- en dorpsgezicht</i>	45
5.1.2	<i>De centrumbestemming</i>	49
5.1.3	<i>De woonbestemming.....</i>	51
5.1.4	<i>Beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.....</i>	53
5.1.5	<i>De verkeersbestemming en parkeren</i>	54
5.1.6	<i>Van Stolkpark en vestingswerken</i>	55
5.1.7	<i>Scheepswerf Bodewes</i>	55
5.1.8	<i>Stadsboerderijen</i>	56
5.2	ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN	57
5.2.1	<i>De gemeentehuislocatie:.....</i>	58
5.2.2	<i>Locatie Aalvanger</i>	59
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	63
6.1	INLEIDING	63
6.2	VERBEELDING (PLANKAART)	63
6.3	PLANREGELS.....	64
6.4.	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	64
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	79
7.1	KOSTENVERHAAL.....	79
8.	VOOROVERLEG	81
8.1	VOORAFGAAND AAN BESTEMMINGSPLAN	81
8.2	INFORMATIE-AVOND	82
8.3	ARTIKEL 10 BRO-OVERLEG	82
8.4	ZIENSWIJZEN ONTWERPPLAN	82
8.5	AMBTSHALVE PLANAANPASSINGEN	87

Bijlagen (afzonderlijk boekje):

- Bijlage Monumentenlijst beschermd stadsgezicht Hasselt;
- Ruimtelijke visie ten behoeve van de art 19. procedure voor de uitbreiding van het gemeentehuis (mRO bv, januari 2007);
- Akoestisch onderzoek locatie Aalvanger te Hasselt (Alcedo bv, 6 december 2007);
- Luchtkwaliteitsonderzoek ontwikkeling locatie Aalvanger en uitbreiding gemeentehuis te Hasselt, gemeente Zwartewaterland (mRO bv, november 2007);
- Beschermd soorten in Hasselt, het belang voor de fauna van bestemmingsplan Binnen de Veste, Zoon buro voor ecologie, d.d. 25 november 2008.
- Nota Artikel 10 reacties, versie 7;
- Hogere waarden boerderij Aalvanger, Schrijverswegje 17 d.d. 14 april 2009.

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan omvat de historische binnenstad van Hasselt, ook wel "de Veste" genoemd.

In dit hoofdstuk worden de volgende onderdelen behandeld:

- de motieven die ten grondslag liggen aan het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan,
- een overzicht van de vigerende bestemmingsplannen die met dit bestemmingsplan worden vervangen en de ligging van het plangebied.

1.2 Aanleiding en doel

Het geldende bestemmingsplan "Binnen de Veste" voor de kern Hasselt is van 1982 en inmiddels aan een actualisering toe. Niet alleen omdat in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven dat een bestemmingsplan elke 10 jaar moet worden herzien, maar ook omdat het de wens is van het gemeentebestuur dat de bestemmingsplannen van de gemeente Zwartewaterland in de nabije toekomst digitaal moeten zijn te raadplegen.

Vanwege de aanwijzing in 1982 als beschermd stadsgezicht dient het nieuwe bestemmingsplan volgens de Monumentenwet 1988 (artikel 36) een beschermend bestemmingsplan te zijn, net zoals het vorige bestemmingsplan "Binnen de Veste". In dit bestemmingsplan heeft het beschermde stadsgezicht daartoe een dubbelbestemming gekregen (zie hoofdstuk III, paragraaf 2).

Verder is het bestemmingsplan in hoofdzaak een conserverend plan. De bestaande functies (wonen, winkels, horeca enz.) hebben daarin een positieve bestemming gekregen. Wel biedt het plan ontwikkelingsmogelijkheden op de locatie van het gemeentehuis en de locatie Aalvanger.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De grens van het bestemmingsplan 'Hasselt binnen de veste' valt vrijwel geheel samen met de door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangegeven omlijning van het beschermd stadsgezicht (zie figuur 1).

Op twee punten is echter afgeweken. Vanwege de uitbreiding van het gemeentehuis is de gehele gemeentehuislocatie in het plangebied opgenomen. Op die wijze kunnen de ontwikkelingen rond het gemeentehuis en op de locatie Aalvanger beter op elkaar en op het beschermde stadsgezicht, worden afgestemd. Verder is ook de scheepswerf Bodewes in het plangebied opgenomen omdat deze is gevestigd op één van de oorspronkelijke bolwerken.

Aan de zuidzijde vormt de overzijde van het Zwarte water de grens.

Hier is aangesloten op het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijfsterrein Zwarte Water 2004'.

Aan de oostzijde vormt de buitenzijde van de buitengracht de grens.

In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan is de locatie rondom het gemeentehuis binnen de grenzen van het bestemmingsplan opgenomen.

Aan de noordzijde is een stuk agrarisch landschap tot aan de Vaartweg binnen het stadsgezicht gelegd met als doel de hier nog aanwezige openheid te kunnen bewaren.

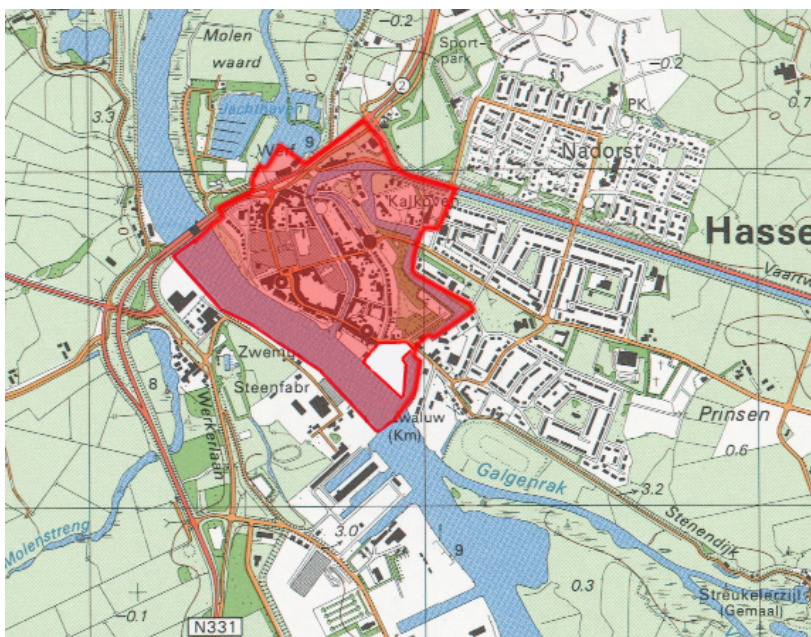
Aan de Westzijde is in vergelijking tot het vigerende

bestemmingsplan de scheepswerf en de jachthaven binnen grens van het bestemmingsplan opgenomen.

Deze werf vormt een namelijk een wezenlijk onderdeel van de oude stad en symboliseert de verbondenheid van Hasselt met het water.

Het diamantenbolwerk is gezien de onzekerheid over de te verwachten ontwikkelingen niet in het bestemmingsplan opgenomen. Dit deelgebied wordt in de toekomst separaat in een bestemmingsplan verwerkt.

Aan de zuidzijde is de plangrens overgenomen uit de aanwijzing van het beschermde stadsgezicht, en langs de plangrens van het bestemmingsplan 'Bedrijfsterrein Zwarte Water 2004' gelegd. De plangrens van het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijventerrein Zwarte Water dient daarop te worden afgestemd.



Ligging plangebied

1.4 Planvorm

In algemene zin heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter. De juridische planvorm is in eerste instantie afgestemd op een gedetailleerde regeling.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende plannen die door dit bestemmingsplan worden vervangen betreffen de bestemmingsplannen:

- 'Hasselt binnen de veste' vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 31 augustus 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 22 november 1983 nr. 189582;

- 'Partiele herziening Erfgenamenwegje' vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juli 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 5 november 1992 nr. RGP92/1156;
- 'Partiele herziening Kalkoventerrein e.o.' vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 juli 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 6 september 1999 nr. RWB/1999/2947;
- bestemmingsplan voor de meldingsgebieden der gemeente Hasselt: vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 juli 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 2 mei 1972 nr. 48015;
- bestemmingsplan Dedemsvaart Zuid, partiele herziening stadhuis: vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 1991 en goedgekeurd door G.S. bij besluit van 3 oktober 1991 nr. RGP 91/1081.
- Bestemmingsplan Buitengebied Hasselt: vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 21 december 1999 nr. RWB/1999/2442.

1.6 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied, waarna het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau in hoofdstuk 3 wordt verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 diverse milieuaspecten beschreven.

Hoofdstuk 5 geeft de beoogde toekomstige situatie weer. Omschreven worden diverse ruimtelijke en functionele uitgangspunten en randvoorwaarden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarna wordt in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" een toelichting op de plankaart en de planregels gegeven.

In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het (oude) art. 10 Bro-overleg van het plan uiteen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk omvat een analyse en beschrijving van de huidige situatie van Hasselt binnen de Veste. Doel is inzicht te geven in de kwalitatieve waarde van het plangebied en in verlengde daarvan het afstemmen van het bestemmingsplan hierop.

Voor de ruimtelijke analyse is onder meer gebruik gemaakt van het vigerende bestemmingsplan 'Hasselt binnen de Veste' van augustus 1982 van adviesbureau Pouderoyen Compagnons en de toelichting op de aanwijzing van Hasselt tot beschermd stadsgezicht.

In eerste instantie wordt de historische ontwikkeling in beeld gebracht.

Historie

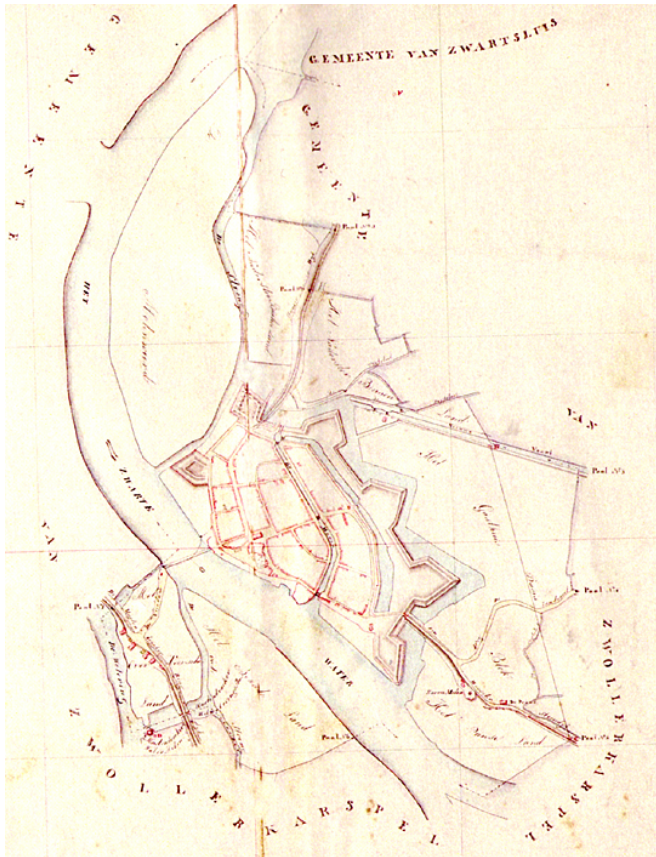
Hasselt is ontstaan als handels- en overslagnederzetting direct aan het water op een rivierduin. Tot de nederzetting die in 1227 wordt vermeld behoort vrijwel zeker de landweg langs de rivier, tegenwoordig gevormd door de Ridderstraat en de Hoogstraat en het centrale hoger gelegen gebied rond de kerk, het stadhuis en de markt. Aan de oostzijde van de stad ligt een kapel.

In de 14^e en de 15^e eeuw ontwikkelt Hasselt zich voorspoedig. Aan het einde van de 14^e eeuw ligt de begrenzing van de stad aan de landzijde naar wordt aangenomen al langs de tegenwoordige grachtengordel met de straten Prinsen- en Brouwersgracht. De stad telt dan een drietal poorten, de Veenepoort (noordzijde), de Enkpoort (zuidzijde) en de derde poort aan het tegenwoordige Burg. Royerplein.

Binnen de middeleeuwse kern bevindt zich een stratenpatroon dat vrijwel geen wijziging meer zal ondergaan.

Rond 1620 wordt een vestingstelsel, gevormd door 6 bolwerken met wallen en een dubbele gracht aan de landzijde en een gemetseld hoofd in de rivier, toegevoegd. Hasselt verliest echter zijn positie als handels- en scheepvaartcentrum ten gunste van Zwolle. Een aanwijzing voor een afnemende bedrijvigheid vormt een belangrijke verdunning van de bebouwing, vooral aan de achterstraten Regenboogstraat, Rosmalenstraat en Kalverstraat, evenals het vrijwel onbebouwd blijven van het tuinengebied langs de binnengrachten. Aan de rivierzijde zijn stegen en achtererven duidelijk intensiever





Kadastraal minuutplan Hasselt 1820

bebouwd dan aan de landzijde.

In 1828 krijgt Hasselt een vaste verbinding over de rivier.

Een nieuwe bloeiperiode aan het einde van de 18^e 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. Bij het zuidelijke bolwerk komt in de buitengracht een haven- en overslagfunctie tot ontwikkeling die nog steeds zijn stempel op dit gebied drukt.

Hasselt is in 1982 aangewezen als een beschermd stadsgezicht volgens artikel 20 van de Monumentenwet omdat:

- 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.

Het doel van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is om bij verdere ruimtelijke ontwikkeling recht te doen aan de aanwezige kwaliteiten daarvan gebruik te maken en daarop voort te bouwen.

Binnen dit voorstel is onderscheid gemaakt naar de mate waarin binnen de verschillende deelgebieden historische waarden aanwezig en herkenbaar zijn. Voor de volgende gebieden geldt:

- De oude nederzetting langs het zwarte water en de oostelijk daarvan gelegen grachtengordel met hun hoofdverbindingen zijn benoemd als gebieden met een bijzondere ruimtelijk historische betekenis
- Van de tussen hoofdzones gelegen achterstraten is een verlies aan herkenbaarheid op getreden
- De randzones langs het water en rond de gedempte binnengracht zijn achtergebleven in historische ontwikkeling.

- Het wallen en grachtenstelsel en de agrarische/ industriële buitenruimte hebben een ruimtelijke structurele betekenis.

2.2 Ruimtelijke karakteristieken

Hasselt heeft een beschermd stadsgezicht door een overwegend gaaf bewaarde ruimtelijke structuur en een bebouwingsbeeld met talrijke historische kenmerken. Oud-Hasselt kan worden onderscheiden in drie deelgebieden met ieder hun eigen karakteristieke bebouwing.

1. Centrum - de oorspronkelijke stadskern
2. Justitiebastion - later bebouwde, gedeelte van het historische verdedigingswerk van de oude stad.
3. 17^e-eeuwse vestinggordel met bebouwing aan de Eikenlaan en Wilhelminalaan.

Even buiten de 17^e-eeuwse vestinggordel, maar wel binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, bevinden zich het gemeentehuis en de oude "boerderij Aalvanger". Op deze locaties zijn een aantal nieuwe ontwikkelingen voorzien. De beschrijving van de bestaande en beoogde situatie voor deze locaties komen in hoofdstuk 5.2 aan bod.

Centrum

Een van de meest waardevolle gebieden is de oudste nederzetting langs de rivier, gevormd door de Ridderstraat en de Hoogstraat en de centraal daarin gelegen Markt met stadhuis en kerk. De bebouwing langs deze straten, die dateert uit de 16^e en volgende eeuwen bestaat uit woonhuizen winkels en bedrijfspanden. De gebouwen, die liggen in een gesloten rooilijn, tellen overwegend 1 of 2 bouwlagen.

De bijzondere belevingswaarde ontleent het gebied 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, waarbinnen de kaden, bomenrijen en bebouwingswanden elk op een eigen manier het beloop van het water volgen.

De achterliggende straten, het voormalige achtergebied, worden gekenmerkt door kleinschalige bebouwing en doorkijkjes. De huizen staan direct aan de straat, met de nok haaks op de weg. Ze hebben overwegend schilddaken, gootlijsten op wisselende hoogten en rode, gebakken pannen. De gevels zijn doorgaans gemetseld in steensverband en incidenteel gestuukt. Kenmerkend voor de gevelopeningen zijn de beperkte breedte en de grote hoogte, alsmede de royale afmetingen van het kozijnhout.



Justitiebastion

Het Justitiebastion betreft het voormalige verdedigingswerk direct naast de brug over het Zwartewater. Het bastion is bebouwd met grote woningen in typische jaren dertig architectuur. Kenmerkend aan de huizen is, dat ze allen met de achterzijde naar het Zwartewater staan.

17e eeuwse vestinggordel

Dit is een langgerekt hoofdzakelijk open en groen gebied tussen de middeleeuwse stadskern en de omringende nieuwbouw. Het gebied behelst o.a. het volgende: het stadspark (van Stolkpark), 3 begraafplaatsen, kalkovens, scheepswerf

Bodewes, de Eikenlaan en de Wilhelminalaan. De bebouwing van de Eikenlaan betreft de bebouwing die deels op de gedempte binnengracht ligt. In tegenstelling tot de stedelijke structuur van de binnenstad, kent de Eikenlaan een meer dorpse structuur met vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en rijtjeshuizen. Karakteristiek aan de Eikenlaan zijn de mansardekappen met rode dakpannen. Deze woningen zijn gebouwd in jarendertigstijl.

2.3 Architectonische karakteristieken

Het straatbeeld van Hasselt is nog vrij gaaf, slechts op een enkele plaats zijn oude gevels verdwenen en vervangen door te grote winkelpuien. Zowel architectonisch als stedenbouwkundig is de oorspronkelijkheid behouden. Op één locatie (justitiebastion) ligt zelfs nog een stadsboerderij.

De schoonheid van de architectonische verschijningsvorm wordt in Hasselt in belangrijke mate bepaald door de schaal. Zowel de schaal van de gevelindeling van ieder pand op zich als de schaal van de panden ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de stedenbouwkundige ruimte zorgen voor een harmonisch beeld.

De gevels zijn over het algemeen uitgevoerd in gebakken steen en op enkele plaatsen afgedekt met pleisterwerk. De daken zijn afgedekt met gebakken pannen.

De oorspronkelijke kapvormen zijn in te delen in een aantal types die op de plankaart zijn aangegeven. De kappen zorgen in de meeste gevallen voor een afbakening van één pand.

Waardevolle gebouwen, welke zijn aangewezen als rijksmonument en bijdragen aan de historische herkenbaarheid zijn o.a. het voormalige armenhuis aan de ridderstraat, een aantal 17^e en 18^e eeuwse woonhuizen aan de Hoogstraat, het Bagijnhof op de hoek van de Rosmolenstraat, de Stephanuskerk bij de markt en het stadhuis. De kerk is een laatgotische hallenkerk met forse ingebouwde toren.



Het stadhuis stamt uit de zestiende eeuw. Het oostelijk deel dateert uit 1550 en het westelijke deel uit 1619. Dat tweede gedeelte is 'rijker behandeld', zoals is te zien aan de trapgevels en gewrongen pinakels.

De Katholieke Kerk aan het Eiland dateert uit 1933 en valt op door zijn uitgesproken jaren-dertigarchitectuur. Het gebouw vormt een groot element in een kleinschalige omgeving.

Kalkovencomplex

Het Kalkovencomplex herinnert aan een historische periode van kalkindustrie in Hasselt. Het terrein is bijzonder door zijn rustige ligging en door de ovengebouwen met hun karakteristieke 'flessenvorm'. In de jaren negentig van de twintigste eeuw zijn aan het complex vier atelierwoningen met eigentijdse vormgeving toegevoegd.



Scheepswerf Bodewes

Scheepswerf Bodewes vormt het laatste deel oorspronkelijke watergebonden industrie zo dicht bij de historische stadskern. Met haar, voor een werf karakteristieke, elementen als een kraan en de scheepshelling symboliseert Bodewes de verbondenheid van Hasselt met het water.

Van Stolkpark

Het Van Stolkpark ligt op een van de bolwerken van Hasselt die onderdeel uitmaken van de 17e eeuwse vestinggordel en dateert uit 1925. Het park is aangelegd in karakteristieke Engelse landschapsstijl met fraaie exemplaren van bijzondere bomen en heesters.

Brug over het Zwartewater

Zeer bepalend voor het aanzicht van de stad Hasselt is de boogbrug over het Zwartewater.

Stadsboerderijen

Langs het Justitiebastion 27-29 en de Regenboogstraat 4 zijn twee voormalige stadsboerderijen gelegen. Het voormalige boerenerf en de karakteristieke bebouwing is daar nog herkenbaar. De voormalige schuren/stallen op Justitiebastion 27-29 zijn inmiddels in eigendom en gebruik (als schuur) bij de panden langs de Hoogstraat. Het pand langs de Regenboogstraat 4 is volledig opgeknapt en als woning in gebruik.

Storende elementen

Elementen die het straatbeeld onrustig maken en verstoren, zijn:

- Overmatige reclamevoering in de winkelstraten
- Permanent aanwezige gelegenheidsverlichting
- Straatmeubilair in uiteenlopende soorten en maten.

2.4 Functionele karakteristieken

In het plangebied zijn een aantal belangrijke hoofdfuncties te onderscheiden:

- Centrumfuncties;
- Woonfuncties;
- Groenvoorzieningen;
- Bedrijvigheid;
- Maatschappelijke voorzieningen.

Centrumfuncties

Na inventarisatie van de huidige functies binnen de gebouwde omgeving kan worden geconcludeerd dat met name in de Hoogstraat, de Nieuwstraat, de Markt en gedeeltelijk in de Ridderstraat sprake is van functiemenging. In deze straten is er over het algemeen op de begane grond sprake van een centrumfunctie en op de verdieping een woonfunctie. Er is geen sprake van een winkelcircuit. De markt vormt een knooppunt van de centrumfuncties, waarbij vooral de horecabedrijven in de omgeving van de markt liggen. Deze functiemenging draagt voor een belangrijk deel bij aan de levendigheid van het centrum. Grootschalige detailhandel is te vinden buiten de Venepoort.

Hasselt kent leegstand, veelal doordat de kleinere historische panden in de centra beperkingen hebben voor uitbreiding, waardoor zeker in Hasselt winkels uit de kern verdwijnen.

Woonfuncties

In de overige straten en langs de grachten is voornamelijk sprake van een woonfunctie met plaatselijk een winkelfunctie.

Het eenzijdige woningaanbod sluit niet aan op de vraag. Er is een tekort aan starter- en seniorenwoningen.

Groenvoorzieningen

De groenvoorzieningen worden met name bepaald door het bastion aan de rand van het plangebied.

Bedrijvigheid

Grote bedrijvigheid is er in het plangebied niet te vinden. Alleen aan de rand van het plangebied ten noorden van de kern ligt een scheepswerf en een garagebedrijf (buiten de Venepoort).

Binnen het plangebied is wel sprake van een aantal opslagruimten en garageboxen die met name op de vrij grote binnenterreinen te vinden zijn. Op de hoek van de Rosmolenstraat/Kalverstraat staat momenteel een bedrijfspand leeg, die in de toekomst voor mogelijk andere doeleinden zal worden gebruikt.

De voormalige kalkovens zijn nu in gebruik als museum.

Ten zuidoosten van de kom, buiten het plangebied, zijn enkele industriële bedrijven op het terrein Zwartewater gelegen.

Het noordelijke deel van het industrieterrein Zwartewater is functioneel en qua uitstraling verouderd en levert problemen op voor de woonbebouwing aan de overzijde van het Zwartewater.

Maatschappelijke voorzieningen

In het hele plangebied zijn maatschappelijke voorzieningen te vinden met een concentratie ten noordoosten van de Kastanjelaan waar een museum een kerk en het gemeentehuis liggen.

2.5 Verkeerskundige aspecten

De verkeerskundige situatie van Hasselt wordt in belangrijke mate nog steeds bepaald door de historische kenmerken. Door het veranderde gebruik van de verkeersruimte in de loop van de eeuwen levert dat een aantal knelpunten op.

Provinciale wegen

De aansluiting van de provinciale wegen met Hasselt zorgt voor opstoppen. Met name de N377 is een barrière tussen de woonwijk Nadorst en het centrum van Hasselt. De aanleg van de provinciale weg is niet geheel afgestemd op de historische situatie. De weg doorsnijdt als het ware het historische stadsgezicht. Scheepswerf Bodewes en daarmee het westelijke bastion wordt afgesneden van de rest van de binnenstad. Functioneel en ruimtelijk is sprake van een barrière.

Parkeren

De combinatie van smalle straten en toenemend autobezit geeft problemen ten aanzien van de doorstroming en de parkeerruimte. Een deel van de parkeervoorzieningen in de binnenstad is nu aan de stadswal langs Zwartewater gesitueerd, wat de relatie niet ten goede komt.

2.6 Natuur, landschap en recreatie

Zoals bij de beschrijving van het beleid van rijk en provincie al naar voren is gekomen, grenst het plangebied aan een gebied met grote natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden (Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied), en heeft het een belangrijke functie voor de recreatie. Het Zwarte Water is aangewezen als nationaal landschap. Het vogelrichtlijngebied omvat het winterbed van het Zwarte Water van net benoorden Zwolle tot aan het Zwarte Meer alsmede het winterbed van de Overijsselse Vecht tussen de brug van de A28 tot aan de samenvloeiing met het Zwarte Water. De grens verloopt verder langs de teen aan de rivierzijde van de dijk

Bestaande bebouwing (incl. tuinen en erven) en verhardingen maken geen deel uit van de speciale beschermingszone. Deze maken geen wezenlijk deel uit van het leefgebied van de genoemde vogelsoorten. (Jacht)havens maken geen deel uit van de speciale beschermingszone. Bij (jacht)havens, die geheel binnen een speciale beschermingszone liggen, valt aan de waterzijde een zone van 100 meter, gemeten van de havenmond c.q. de aanlegsteigers, ook buiten de begrenzing. Grenst een (jacht)haven aan de buitenzijde direct aan de speciale beschermingszone, dan is de zone van 100 meter ook buiten de begrenzing van de speciale beschermingszone gehouden.

Voor nieuwe ontwikkelingen zoals op de locatie van het gemeentehuis en de locatie Aalvanger dient wel te worden beoordeeld wat de effecten van deze ontwikkelingen zijn op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden (zie paragraaf 5.2.1).

2.7 De historische situatie anno 2005

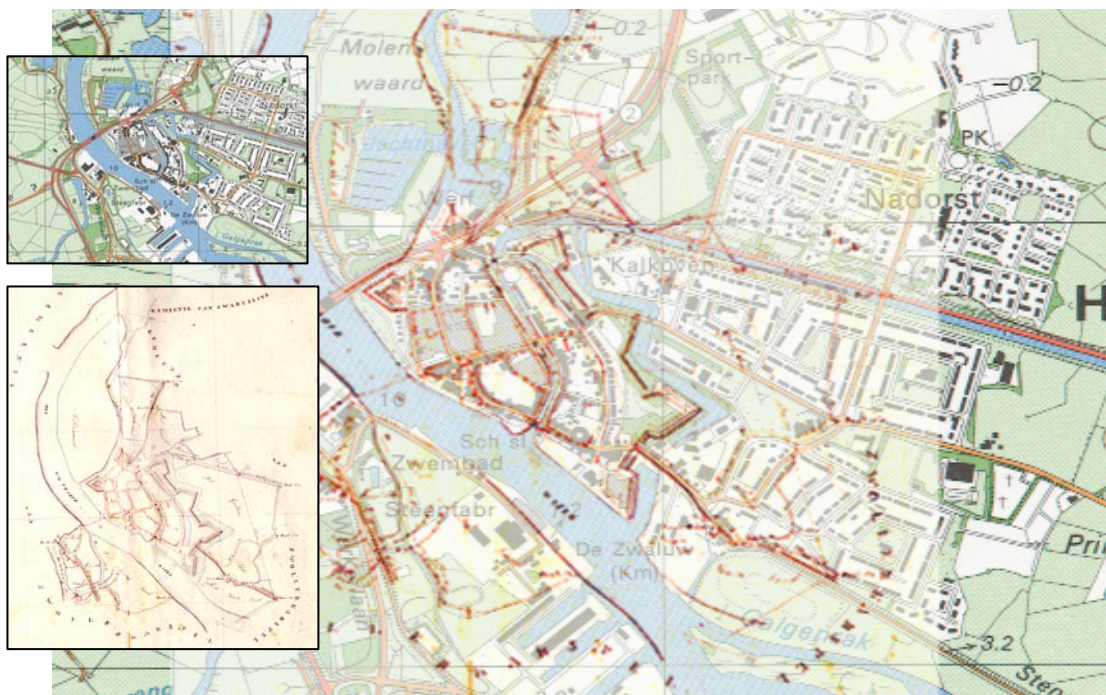
In voorgaande hoofdstukken is de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht al een aantal malen aan de orde geweest. Die aanwijzing en bovenal de bestaande (historische) structuur zal in dit bestemmingsplan een nadrukkelijke rol spelen. In navolgend hoofdstuk komt dit aan de orde.

In eerste instantie is het echter zinvol een korte analyse te maken in hoeverre de historische structuur nog herkenbaar is in het huidige stadsbeeld. Vermeld wordt dat het gaat om de structuur. De aanwezigheid van oude historische panden is van een andere orde.

In paragraaf 3.1 is de kadastrale situatie anno 1820 weergegeven. Deze kaart is bewerkt en als het ware op de huidige topografische situatie anno 2005 gelegd. De historische structuur is nog steeds herleidbaar in het huidige stratenpatroon. De oorspronkelijke bastions zijn aan de zuid en oostkant nog goed herkenbaar. Hetzelfde gaat op voor de grachten en het stratenpatroon.

Waar het mis gaat is aan de noordwestkant. Ter plaatse is door de aanleg van de provinciale weg en de scheepswerf de oorspronkelijke structuur verbrokken. De weg vormt een duidelijke barrière en maakt een goede beleving van de historische structuur niet meer mogelijk.

Dit wordt met name als een knelpunt ervaren omdat ter plaatse sprake is van een belangrijke entree. De meeste automobilisten zullen vanaf deze kant (provinciale weg) de historische kern binnen komen of erlangs rijden. Een gemiste kans derhalve om het gezicht van Hasselt op goede wijze aan deze passanten en bezoekers direct al kenbaar te maken.



Historische situatie anno 1820 geprojecteerd op de topkaart 2005

3. BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geboden van het ruimtelijk relevante beleid voor de gemeente Hasselt en specifiek voor het plangebied. Dit beleidskader vormt de basis voor eventuele ontwikkelingen in het plangebied en vormt een onderbouwing van de beleidskeuzes die zijn gemaakt.

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.

Voor (een deel van) het plangebied is eveneens Europees beleid in de vorm van de "habitatregelgeving" van toepassing. Vertaling van dit Europese beleid heeft inmiddels plaats gevonden in onder meer het rijksbeleid (Natuurbeschermingswet en in samenhang daarmee vogelrichtlijngebieden) en in het streekplan waarnaar dan ook wordt verwezen (paragraaf 3.1.2 en 3.2).

3.1 Europees- en Rijksbeleid

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

3.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De volgende doelstellingen zijn geformuleerd:

- oppervlaktewater; bereiken van ecologisch goede toestand voor grotere wateren en bereiken van chemisch goede toestand voor alle wateren;
- grondwater; beschermen, verbeteren en herstellen van grondwater, streven naar evenwicht in onttrekking en aanvulling en reduceren van de grondwaterverontreiniging;
- beschermde gebieden; deze moeten voldoen aan de strengste normen die hiervoor zijn opgesteld (Europese dan wel nationale);
- harmonisatie Europese waterwetgeving in twee stappen, 2007 en 2013;
- duurzaamheidscriteria; zorgvuldige afweging van belangen middels een economische analyse.

De kaderrichtlijn schrijft voor dat de doelstellingen middels maatregelen op stroomgebiedsniveau worden gerealiseerd. De in Nederland benoemde stroomgebieden zijn Eems, Rijn, Maas en Schelde. Tot een stroomgebiedsdistrict behoort niet alleen het water van de hoofdrivier, maar al het water in het betreffende gebied. De gemeente Zwartewaterland valt binnen stroomgebiedsdistrict Rijn-Oost.

De eerste maatregelenprogramma's dienen in 2009 klaar te zijn en in 2015 geïmplementeerd te zijn. Daarna zijn er 6-jarige actualisaties voorzien. Hoe de doorwerking van de kaderrichtlijn in Nederland op gemeentelijk niveau precies uitgevoerd zal gaan worden, wordt momenteel door de Projectgroep Implementatie Europese Kaderrichtlijn Water uitgewerkt tot een handboek.

3.1.2 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Met dit deel 4 is de procedure van de planologische kernbeslissing, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, afgerond. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995. Met de Nota Ruimte worden ook de lopende (PKB-)procedures van de Vijfde Nota, het SGR2 en het Nationaal Verkeers - en Vervoersplan (inclusief de daarin nog geldende versies) integraal afgerond. Deze plannen doorliepen wel de procedure van een PKB, maar zijn echter nooit vastgesteld.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daarentegen wordt meer ruimte gegeven aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers.

Het motto "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

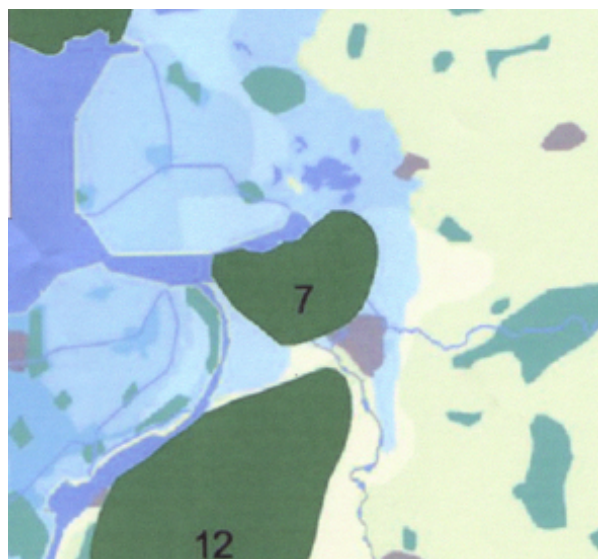
Landschap

Volgens de Nota Ruimte maakt de Kern Hasselt en de Polder Mastenbroek deel uit van het Nationale Landschap IJsseldelta.

Een groot gedeelte van het nationaal landschap Mastenbroek-Buitenpolder is gelegen in de gemeente Zwartewaterland. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

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

Dit zeer open klei-ontginningslandschap wordt enerzijds gekenmerkt door het traditionele verkavelingspatroon met restanten van krekken en huisterpen van het Kampereiland en anderzijds de rationeel en geometrisch verkavelde polder Mastenbroek.



Nationaal Landschap IJsseldelta
Bron: Nota Ruimte

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal

kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.

In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw. Nationale landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Ook hier maken provincies en gemeenten afspraken over aard en omvang van locaties voor bedrijventerreinen. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructurele projecten niet toegestaan. Waar deze ingrepen redelijkerwijs, vanwege een groot nationaal belang onvermijdelijk zijn, dienen mitigerende en compenserende maatregelen - zoals inpassing en grote aandacht voor ontwerp kwaliteit - te worden getroffen. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

Provincies nemen, op basis van de globale begrenzing op deze PKB-kaart, een gedetailleerde begrenzing van de nationale landschappen op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kernkwaliteiten uit. Deze zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Het rijk wil de toepassing van ontwikkelingsplanologie stimuleren en heeft elke provincie uitgenodigd om een voorbeeldproject voor ontwikkelingsplanologie in te dienen.

Aan de hand van de voorbeeldprojecten kunnen alle betrokkenen ervaring opdoen met ontwikkelingsgericht en uitvoeringsgericht werken op het regionale schaalniveau, gericht op een bredere toepassing in de praktijk. Het rijk richt zich op het opbouwen en verspreiden van kennis en vaardigheden, en het scheppen van goede voorwaarden binnen de wet- en regelgeving en in de bestuurspraktijk. Met het oog op laatstgenoemde aspecten zullen rijk en provincies de voorbeeldprojecten in 2005 evalueren.

In de Provincie Overijssel is de IJsseldelta Zwolle-Kampen-Zwartewaterland een voorbeeldproject.

Natuur

Het Zwarte Water maakt volgens de Nota Ruimte deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- en Habitatrichtlijngebied en een Natuurbeschermingswetgebied. Binnen deze gebieden en in de onmiddellijke nabijheid daarvan geldt het "nee, tenzij-regiem". Dit betekent dat nieuwe

plannen niet zijn toegestaan "indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang".

3.1.3 Waterwet

De invoering van de KRW en de bijna overstromingen van de jaren '90 zijn o.a. aanleiding geweest voor het indienen van een voorstel voor een integrale waterwet bij de Tweede Kamer. Dit wetsvoorstel is op 20 januari 2006 door de ministerraad goedgekeurd. Eind 2007 zijn de 'Nota naar aanleiding van het Verslag' en de 'Nota van Wijziging van het wetsvoorstel Waterwet' opgestuurd aan de Tweede Kamer. Naar verwachting zullen de Waterwet, inclusief uitvoeringsregelgeving en invoeringswet, medio 2009 in werking treden.

De nieuwe wet moderniseert en integreert versnipperde en verouderde bestaande wetgeving op het gebied van waterbeheer, zoals:

- de Wet op de waterhuishouding;
- de Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- de Wet verontreiniging zeewater;
- de Grondwaterwet;
- de Wet droogmakerijen en indijkingen;
- de Wet op de waterkering;
- de Wet beheer rijkswaterstaatswerken;
- de Waterstaatswet 1900.

Doelstellingen van de overkoepelende wet zijn:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarstebescherming
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- aandacht voor de vervulling van functies die krachtens de Waterwet zijn toegekend aan watersystemen.

De verantwoordelijkheden van de verschillende overheidsniveaus worden op elkaar afgestemd.

Voor het project is van belang dat de Waterschappen de beheerders voor de regionale watersystemen zijn. De gemeentes worden belast met de zorgplicht voor overtollig hemelwater en grondwater in het stedelijk gebied.

3.1.4 Natuurbeschermingswet

Met de inwerkingtreding van de vernieuwde Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) per 1 oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving (de Habitat- en Vogelrichtlijn en diverse internationale verdragen) volledig in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Een directe toetsing aan de beide Europese richtlijnen is daardoor niet meer aan de orde.

De NB-wet is gericht op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen, die worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten van deze zogenaamde Natura-2000 gebieden. Steeds gaat het om het behoud van een leefgebied voor op Europese schaal bedreigde soorten en habitats. Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten zijn in principe verboden en worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan, 'Nee-tenzij'. Bij ruimtelijke ingrepen in de

nabije omgeving van de beschermde gebieden wordt bepaald in hoeverre de externe werking van de ingreep een effect heeft op het beschermde gebied. Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura 2000 vormen, beheerplannen opstellen. Deze beheersplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

Delen van het Zwarte Water, tezamen met de uiterwaarden, zijn aangewezen als Natura 2000 gebied "Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht". Het zwarte water is een samenvloeiing van een aantal Sallandse weteringen. De Vecht mondt erin uit bij Zwolle ten noorden van Langenholt.



Natura 2000 - Habitatrichtlijngebied

Korte karakteristiek

Het gebied bestaat uit grote delen van het winterbed van de rivier: open water, moerassen en graslanden die als geheel het leefgebied vormen voor een aantal vogelsoorten. Tevens fungeert het als broedgebied, overwinteringsgebied en rustplaats in de trekzone van trekvogelsoorten. De begrenzing van de beschermingszone is zo gekozen dat een in landschappelijk en vogelkundig opzicht samenhangend geheel is ontstaan dat in combinatie met andere rustplaatsen voorziet in de beschermingsbehoefte met betrekking tot het voortbestaan en/ of voortplanten van vogelsoorten.

Een deel van de uiterwaarden wordt soms tot laat in het voorjaar onregelmatig overstroomd. De oeverlanden van het Zwarte Water zijn botanisch zeer waardevol. Het is een van de belangrijkste groeiplaatsen van de kievitsbloem in NW Europa.

Beschermde Natuurmonumenten

In de nabijheid van de oude kern van Hasselt is het een beschermd natuur- en staatsnatuurmonument gelegen, het "Kievitsbloemterrein Overijsselse Vecht/Zwarte Water" genaamd. Sinds de wijziging van de wet NB-wet in 2005 zijn dergelijke monumenten als 'Beschermd Natuurmonumenten' aangeduid. In gevallen dat Beschermd Natuurmonumenten ook aangewezen worden als Natura 2000-gebied vervalt de status van Beschermd Natuurmonument. De natuurwaarden en het natuurschoon waarvoor deze gebieden waren aangewezen, worden opgenomen in de doelstellingen voor instandhouding van het betreffende Natura 2000-gebied.

3.1.5 Flora- en faunawet

Krachtens de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het gemeentebestuur verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen waarbij flora en fauna in het geding komt (zowel binnen als buitenstedelijk) in beeld te brengen wat de gevolgen daarvan zijn voor de aanwezige natuurwaarden.

De Flora- en faunawet biedt immers aan nagenoeg alle vogels, amfibieën, reptielen, vissen, zoogdieren én aan een specifiek aantal insecten, weekdieren, kreeftachtigen en planten een wettelijke bescherming. Voor ruimtelijke ingrepen die strijdig zijn met deze wet zal een ontheffing, onder voorwaarden, aangevraagd dienen te worden. Voor een groot aantal beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling. Het betreft relatief algemene soorten, waarvan het voortbestaan momenteel niet wordt bedreigd.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in het bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. In dit verband geldt dat Gedeputeerde Staten voor de goedkeuring van een bestemmingsplan moeten kunnen beoordelen of het waarschijnlijk is of ontheffing nodig is en of deze kan worden verleend. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld.

In een globale beoordeling moeten recente gegevens (max. ca. 2 jaar oud) van beschermde soorten worden opgenomen (habitatrichtlijn soorten, rode lijst soorten, overige beschermde soorten zoals bijvoorbeeld alle zoogdieren). De uitvoerbaarheid komt meestal niet in het geding bij het voorkomen van slechts algemene soorten.

Wanneer geen beschermde soorten zijn gevonden hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Voordat de werkzaamheden een aanvang nemen dient over eventuele ontheffing zekerheid te zijn verkregen. Ook bij een goedgekeurd bestemmingsplan kan het noodzakelijk zijn bij aanvraag van bouw- of sloopvergunningen een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aan te vragen.

In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.

3.1.6 Archeologie en cultuurhistorie

Het zogenaamde verdrag van Valletta, dat in 1992 in Malta is ondertekend door de Europese ministers van cultuur, heeft als doel het archeologisch erfgoed te beschermen. Zwaartepunt in dit verdrag is dat het archeologisch belang in een vroegtijdig stadium wordt meegewogen in de besluitvorming rond de ruimtelijke ordening, met als uitgangspunt behoud 'in situ' (ter plekke). In het verdrag is ook vastgelegd dat, als behoud niet mogelijk is, de veroorzaker van bodemverstoringen het archeologisch onderzoek betaalt (verstoorder-betaalt principe).

In 1998 is het verdrag in Nederland van kracht geworden. Ter uitwerking van het verdrag dient de provincie archeologisch waardevolle gebieden aan te wijzen. In die gebieden geldt een verbod op bodemverstoring, dat via een vergunning kan worden opgeheven.

Vervolgens is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *“De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoel in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten”*.

In de gemeente Zwartewaterland zijn verschillende historisch beeldbepalende structuren goed bewaard gebleven. De kern Hasselt is hier een voorbeeld van. Door deze grote hoeveelheid aan waardevolle gebieden heeft de gemeente een eigen archeologische waardenkaart opgesteld. Een groot deel van de kern Hasselt is in dit kader aangewezen als archeologisch zeer waardevol gebied. Ook 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 paragraaf 3.3.1 en 4.6 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische aspecten binnen het plangebied.

3.1.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet komt onder hoofdstuk 5.2: luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer. De Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit treden een aantal besluiten en regelingen in werking, waarvan de volgende de belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM);
- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Regeling niet in betekenende mate;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit.

In paragraaf 4.2 wordt nader op de luchtkwaliteitsaspecten die betrekking hebben op het plangebied ingegaan.

3.1.8 Externe veiligheid

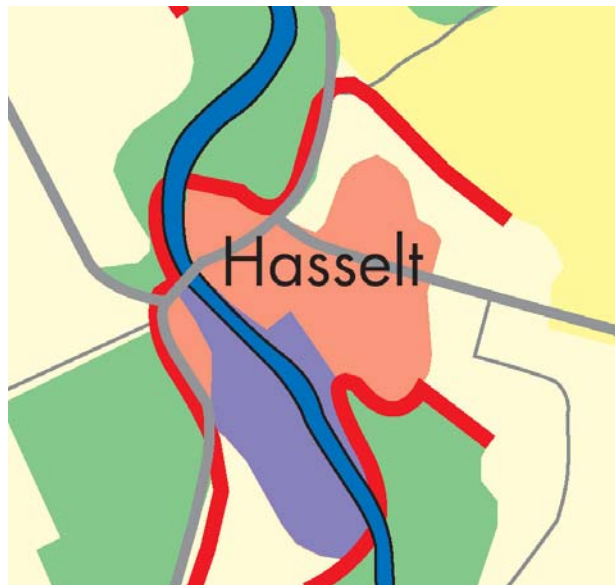
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in plaatsgebonden risico en groepsrisico. 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.

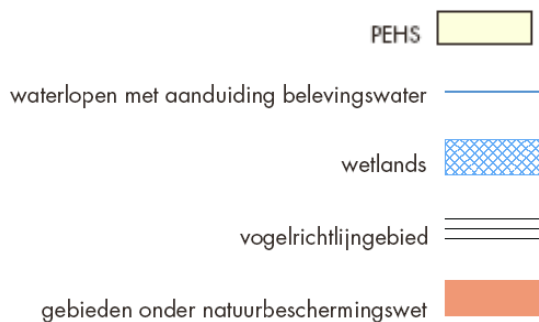
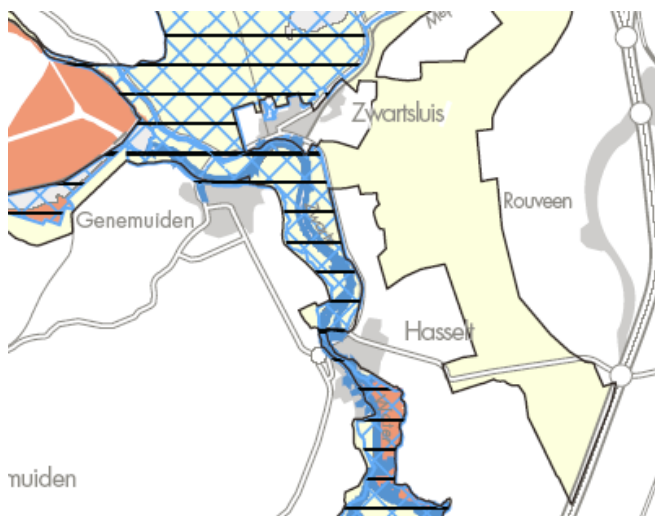
In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader op dit aspect ingegaan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Van groot belang vormt het recentelijk vastgestelde streekplan.



Streekplankaart



Natuurinformatiekaart

3.2.1 Streekplan 2000+

Het op 13 december 2000 vastgestelde streekplan Overijssel 2000+ bevat het provinciale beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening. Noordwest Overijssel, het gebied waar de gemeente 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. Zwartewaterland is gelegen in een niet-stedelijk gebied waar grotere centra op afstand gelegen zijn. Grotere kernen in de omgeving van Zwartewaterland zijn Zwolle en Meppel.

In Overijssel zijn De Wieden/Weerribben, Staphorst, Kampereiland/Mastenbroek, het Reestdal, Vecht/Regge, Noordoost-Twente en Zuid-

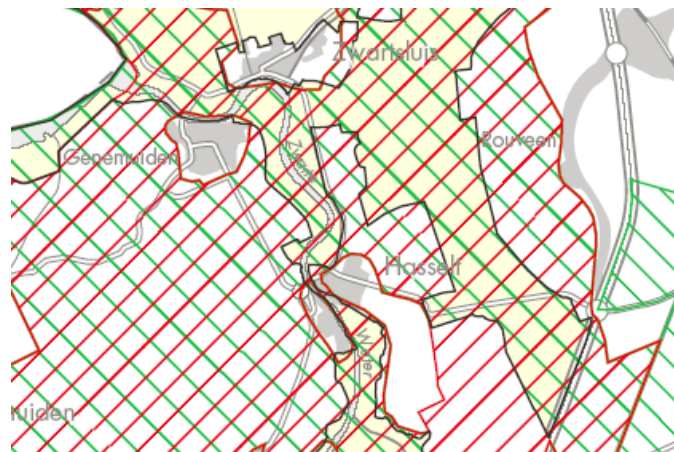
Twente aangeduid als Belvédère gebieden.

In deze gebieden is sprake van een stapeling van belangrijke archeologische waarden, historisch landschap en historische bouwkunde. Daarnaast wordt Hasselt genoemd als cultuurhistorisch belangrijke stad.

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 belemmeringslijnen aan te geven. Voorts vormen de natuur- en landschapswaarden in de Mastenbroekerpolder, die tevens als weidevogel- en ganzengebied is aangeduid, aanleiding om ten westen en zuiden van het industrieterrein langs de provinciale weg N331 (Zwolle-Hasselt) eveneens een belemmeringslijn aan te geven. Na afronding van de ten noordoosten van de kern gelegen wijk Ter Wee's hoek is een verdere woonuitbreiding in (zuid)oostelijke richting de enige optie. Het ten westen van het Zwarte Water gelegen bedrijventerrein kan indien nodig tot aan de belemmeringslijn worden uitgebreid.

Wat betreft het woningbouwprogramma in de gemeente Zwartewaterland is in het streekplan gebaseerd op meerjarenafspraken woningbouw en Vinex/Vinac-taakstellingen het volgende opgenomen; tussen 2005 en 2009 kunnen indicatief 450 woningen worden gebouwd.

Beschermd stads- en dorpsgezicht
Overijssel kent een relatief groot aantal cultuurhistorisch waardevolle kernen en buurtschappen. Voor een aantal kernen geldt dat hun cultuurhistorisch en ruimtelijk belang van bovenlokale of bovenregionale betekenis is. Dit heeft



provinciale ecologische verbindingzones -----

regionale/lokale verbindingzones -----

weidevogelgebied

ganzengebied en/of gebied voor andere wintergasten

Natuurinformatiekaart



waardevolle oudere landschappen

waardevolle jongere landschappen

Historisch landschap



Beschermd stads- en dorpsgezicht

er mede toe geleid dat meerdere (delen van) kernen c.q. nederzettingenvormen waaronder Hasselt zijn of zullen worden aangewezen tot beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet. Voor deze beschermde gezichten dient ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet een bestemmingsplan te worden vastgesteld waarin de karakteristieke waarden op adequate wijze worden veilig gesteld. Daarbij zij opgemerkt dat de aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht niet automatisch betekent dat een dynamische ontwikkeling onmogelijk wordt.

3.2.2 Waterhuishoudingsplan 2000+ en part. herz. Ruimte en Water

Het provinciale Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ (december 2000) geeft in hoofdlijnen het te voeren waterhuishoudkundig beleid voor de provincie aan. Het waterbeleid is in 2006 aangescherpt en vertaald naar het streekplanbeleid in de Partiele herziening Ruimte en Water van het Streekplan 2000+ en het Waterhuishoudingsplan 2000+.

Zo wordt in het plan onder andere 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. Dit zijn de zogenaamde primaire watergebieden. Rondom de kern Hasselt zijn echter geen locaties aangewezen als 'primaire watergebied'.

Naast primaire watergebieden zijn er ook aandachtsgebieden voor wateroverlast benoemd. Het betreft vooral binnendijs gelegen gebieden, met een risico op wateroverlast van meer dan eens per 250 jaar, die niet zijn aangewezen als Primaire Watergebied. In deze gebieden is water een mede-orderend aspect; er wordt een ruimtelijk kader voor het dagelijks beheer van grond- en oppervlaktewater uiteengezet.

In een aandachtsgebied wateroverlast kan onder een aantal voorwaarden een stedelijke ontwikkeling plaatsvinden indien vaststaat dat de wateropgave goed kan worden ingevuld volgens de watertoets. Het gaat dan om niet afwentelen, compenseren van verlies aan berging, en schadevrij ontwikkelen.

In de partiële herziening Ruimte en Water is het Zwarte Water aangeduid als essentiële waterloop. Dit is een waterloop met een afwateringsfunctie voor een gebied groter dan 5.000 ha. Langs deze zone dient bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing binnen een zone van 100 meter rekening te worden gehouden met de huidige en toekomstige functie van waterafvoer. Op de plankaart van het Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ is het Zwarte Water aangeduid als vaarwater



Zwarte Water aangeduid als essentiële waterloop
Bron: Partiele herziening Ruimte en Water

en belevingswater. Naast de functionaliteit van het water gaat het er om dat het water er visueel aantrekkelijk uitziet (helderheid, waterplanten en dieren), niet stinkt en architectonisch goed in de omgeving past. Verder is het van belang dat het water goed toegankelijk is voor recreatief medegebruik en dat de oevers en kunstwerken daarvoor geen belemmering vormen. Dergelijk ingerichte wateren hebben een positieve uitstraling op het menselijk welbevinden en leveren net als 'groen' in de stad een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving. Het waterbeheer in bestaand stedelijk gebied is met name gericht op het reduceren van grondwateroverlast. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat bij stedenbouwkundige ingrepen (bijvoorbeeld herstructurering) rekening wordt gehouden met het aspect water (ordenend principe).

3.2.3 Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel

De waterschappen Groot Salland en Rijn en IJssel behoren tot het deelstroomgebied Rijn-Oost, zoals bedoeld in de Europese Kaderrichtlijn Water (zie ook paragraaf 3.1.1).

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst zijn in het kort de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21e eeuw, die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water. Dit 'nationale pakket' is vervolgens onderverdeeld in regionale pakketten, waarvan het Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel er één van is.

Doel van het Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel is:

- het versterken van de binding met het Nationaal Bestuursakkoord Water en het vastleggen van afspraken tussen betrokken partijen over de uitvoering daarvan;
- het gemeenschappelijk voorbereiden van de aanpak van de wateropgaven en de uitvoering van noodzakelijke maatregelen in de periode 2007-2015;
- het vergroten van de betrokkenheid van de maatschappij en haar bestuurlijke vertegenwoordigers bij het aanpakken van de wateropgaven;
- het versterken van de onderlinge samenwerking tussen betrokken partijen.

3.2.4 Het provinciaal milieubeleidsplan (2000)

De provincie heeft in 2000 haar milieubeleidsplan vastgesteld. Bij de ontwikkeling van het milieubeleidsplan was samenhang tussen de ruimtelijke plannen van essentieel belang, zoals het streekplan en het waterhuishoudingsplan. Centraal staat de balans tussen enerzijds ontwikkelen en anderzijds het koesteren van de kroonjuwelen van Overijssel. Hoofddlijnen richten zich op:

1. Ontkoppelen economie en milieu;
2. Verbeteren leefomgeving;
3. Duurzame landbouw en recreatie;
4. Bescherming van de ecologische hoofdstructuur.

3.2.5 Ontwikkelingsprogramma Nationaal landschap IJsseldelta

In 2006 hebben de Provincie Overijssel, de Gemeente Kampen, Zwartewaterland en Zwolle en het Waterschap Groot Salland, in samenwerking met de Belangenvereniging Polder Mastenbroek, de Land en Tuinbouworganisatie Noord, Natuur en Milieu Overijssel, Ministerie van VROM, en het Ministerie van LNV, het ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap IJsseldelta opgesteld.

Het Nationaal Landschap IJsseldelta is in de Nota Ruimte aangewezen als gebied met (inter)nationaal zeldzaam of unieke landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgave voor de nationale landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. Ook de recreatieve toegankelijkheid moet worden vergroot.

Het ontwikkelingsprogramma Nationaal Landschap IJsseldelta werkt de opgave voor dit gebied verder uit in een ontwikkelingsperspectief en uitvoeringsprogramma. Het ontwikkelingsperspectief wordt door Provinciale Staten, de betrokken gemeenteraden en het algemeen bestuur van het waterschap vastgesteld. De inhoud wordt doorvertaald naar het streekplan en het bestemmingsplan.

Het uitvoeringsprogramma wordt door Gedeputeerde Staten, de betrokken colleges van Burgemeester en wethouders en het dagelijks bestuur van het waterschap vastgesteld.

Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast is er ruimte voor naar aard en schaal passende bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van het landschap. Voor het ruimtelijke beleid geldt "behoud door ontwikkeling" als uitgangspunt. Dit betekent dat de gebieden zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of versterkt. Dit wordt ook wel het "ja, mits-regiem" genoemd.

De IJsseldelta wordt gekenmerkt door het relatief kleinschalig rivierenlandschap. De historische dorpen en steden aan de randen van het rivierenlandschap zijn een belangrijke kernkwaliteit. Het gaat om Kampen, Wilsum, Hasselt, Genemuiden en Zwartsluis. De identiteit van deze kernen, die vanaf verschillende plaatsen uit het gebied prachtig zichtbaar zijn, wordt voor een groot deel bepaald door de ligging aan en de beleefbaarheid van de rivier. Voor Hasselt dient te worden nagedacht hoe het zicht op het historische stadsfront kan worden verbeterd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Archeologische waardenkaart

De archeologische waardenkaart is een beleidsadvieskaart opgesteld in opdracht van de gemeente Zwartewaterland. Het is een onontbeerlijk instrument om waardevolle gebieden aan te wijzen en bouwplannen te toetsen.

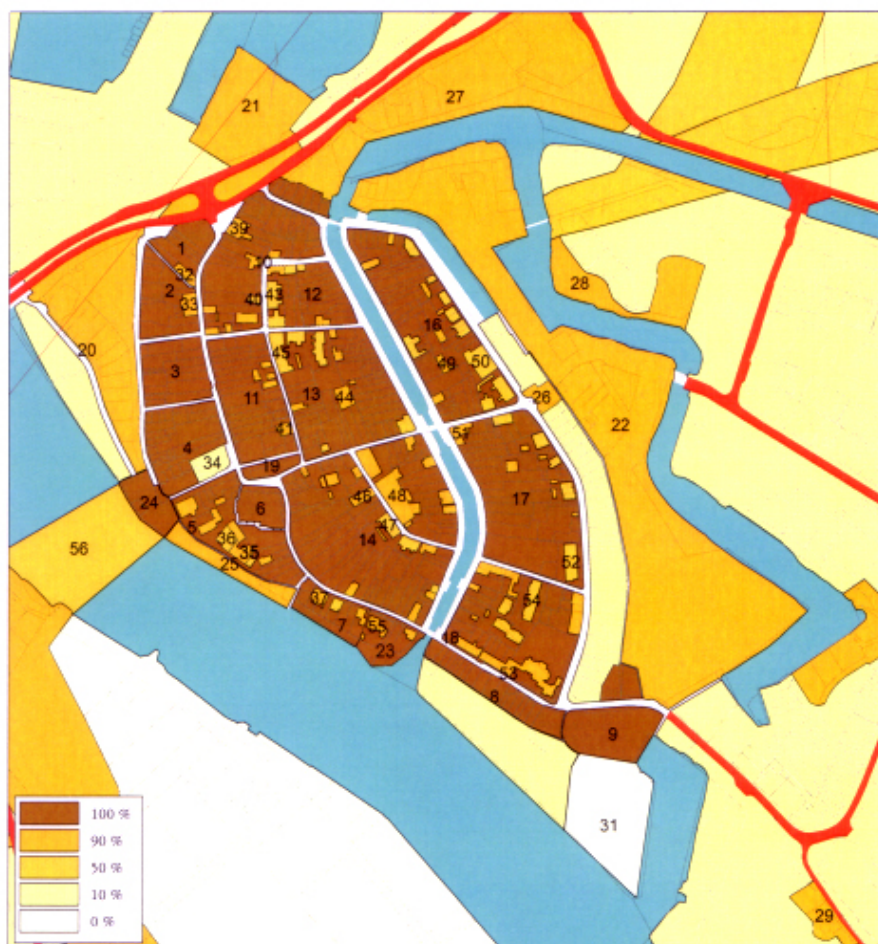
Binnen het plangebied liggen geen archeologische monumenten. In Hasselt is naast een aantal archeologische waarnemingen, een aantal archeologische opgravingen gedaan. Deze hebben plaatsgevonden aan het Burgemeester Royerplein, de Buiten de Enkpoort, het diamantenbol-werk en de hoek Gasthuistraat/ Eikenlaan.

In de archeologische waardenkaart zijn een aantal percentages uitgedrukt:

- 0% archeologisch leeg, geheel verstoord of reeds opgegraven
- 10% archeologische waarde onbekend; proefonderzoek wordt aanbevolen
- 50% archeologisch waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is 1:2. Voor de binnenstad betekent een 50% locatie meestal

dat de eerste meter bodemarchief verdwenen is, maar dat de onderste lagen nog bewaard zijn gebleven.

- 90% archeologisch zeer waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is nagenoeg 100%
- 100% archeologische toplocatie; indien bescherming niet kan is een opgraving altijd noodzakelijk, de vondstkans is uiteraard 100%.



Archeologische waardenkaart

3.3.2 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 ook aandacht te schenken aan andere aspecten dan de hoofdfunctie van een woon- of werkgebied is de omgeving leefbaarder, veiliger en menselijker geworden. Die plekken in de gemeente waar van oudsher wonen-werken dicht naast elkaar plaats vindt zoeken bewoners, ondernemers en overheid samen naar creatieve oplossingen voor een optimale woon- en werkomgeving. Door faciliterende

maatregelen van de gemeente, bijvoorbeeld het aanbieden van nieuwe locaties voor bedrijfsvestiging, wordt gestreefd om - met een doorkijk naar 2020 - hinder veroorzakende bedrijven vanuit de woonomgeving te verplaatsen naar een bedrijvenpark of industrieterrein. De vrijkomende grond kan vervolgens voor woningbouw of andere passende activiteiten worden aangewend.

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.

De uitbreidingen van de kernen zijn beperkt gebleven. Nieuwbouw wordt voornamelijk gerealiseerd op locaties binnen de huidige bebouwde kom. Als nieuwe woongebieden buiten de kernen noodzakelijk zijn, vindt compensatie plaats van de natuur- en landschapswaarden die verloren gaan.

Een deel van de nieuwbouwwoningen wordt levensloop bestendig gebouwd. Dat betekent dat deze woningen geschikt gemaakt kunnen worden voor verschillende huishoudens. Oude gebouwen worden niet afgebroken maar er wordt een nieuwe functie gezocht die passend is bij het (beeldbepalende) karakter van het (monumentale) pand en hiermee wordt een bestemming aan het pand gegeven die recht doet aan de (cultuurhistorische) waarde van het pand en deze waarde versterkt. Hiermee wordt getracht leegstand en sloop te voorkomen. Op deze manier wordt de ruimte effectiever gebruikt. Alle woningen worden zo ontworpen dat ze aansluiten bij de historie en optimaal passen in de omgeving. Maatwerk en kwaliteit staan centraal.

In 2008 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 is er buiten het centrum parkeerruimte gecreëerd.

3.3.3 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. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Hoewel welstandseisen buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, wordt hiervan wel melding gemaakt.

Vanaf juni 2004 is de 'Welstandsnota gemeente Zwartewaterland "Goed bekeken"' van toepassing. In de welstandsnota zijn voor de gehele gemeente Zwartewaterland welstandscriteria opgesteld. De toetsingscriteria voor het plangebied zijn terug te vinden onder hoofdstuk 5.4.6. 'Deelgebied Oude kern Hasselt' van de nota.

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.

Toets

In de welstandsnota zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van Hasselt beschreven en geïllustreerd.

De bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst.

- De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur.
- Objectgerichte criteria richten zich op materiaalgebruik, gevelopbouw, toe te passen dakvorm en nokrichting etc.
- Monumentencriteria voor verbouwplannen tot wijziging van een monument is allereerst altijd een zogenaamde monumentenvergunning vereist.
- Reclamecriteria reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland" die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.

3.3.4 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

3.3.5 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.

4. MILIEUASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen en randvoorwaarden toegelicht die bij de planvorming een rol (kunnen) spelen.

4.1 Wet geluidhinder

Algemeen

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Naast veel overeenkomsten met de vorige wetgeving is op een aantal belangrijke onderdelen de wet gewijzigd. Belangrijk is onder meer de decentralisatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde door Burgemeester en Wethouders. In het verleden was deze bevoegdheid voorbehouden aan Gedeputeerde Staten, maar nu dus aan B&W. Als een gemeente, na onderzoek, een hogere waarde verleent bij het vaststellen van een bestemmingsplan, moet zij het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Andere belangrijk punt is de invoering van L_{den} als nieuwe Europees dosismaat voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. De geluidsbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode en wordt uitgedrukt in dB. Opgemerkt wordt dat de geluidsbelasting als gevolg van industriewaaï wel nog steeds in dB(A) wordt uitgedrukt.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In bijgaande tabel zijn de zonebreedtes aangegeven.

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk	één of twee	200 meter
	drie of meer	350 meter
Buitenstedelijk	één of twee	250 meter
	drie of vier	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Vastgestelde zonebreedtes Wgh

Bij wijzigingen binnen een bestemmingsplan is er sprake van een zogenaamde 'nieuwe situatie'. In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van nieuw te realiseren woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen alsmede naar de doeltreffendheid van eventuele geluidbeperkende maatregelen.

Relatie met plangebied

Hoewel het voorliggende bestemmingsplan vooral conserverend van aard is, wordt er wel een ontwikkeling voorzien in het noordoosten van het plangebied. Het betreft woningbouw op de locatie Aalvanger en uitbreiding van het gemeentehuis.

Aangezien de beoogde woningen zijn te typeren als een geluidgevoelige bestemming en ook binnen de geluidszone van de Zwartsluiserweg (N331) en Vaartweg (N377) liggen is een onderzoek naar de te verwachten geluidsbelasting vereist.

In dit kader is door Alcedo bv (adviseurs voor milieu, akoestiek, trillingen en bouwphysica) een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, 'Akoestisch onderzoek locatie Aalvanger te Hasselt' (6 december 2007) genaamd, is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Uit de berekeningsresultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de N331 niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde 48 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt maximaal 47 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van de N377 is wel hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De optredende geluidsbelasting bedraagt, inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, maximaal 56 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt derhalve niet overschreven.

Voorts blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de N331 en de N377 maximaal 62 dB bedraagt. Gelet op de hoogte van de geluidsbelasting dient bij het ontwerp van de woningen rekening te worden gehouden met geluidswerende voorzieningen. Geadviseerd wordt om het bevoegd gezag, Burgemeester en wethouders, te verzoeken om hogere grenswaarden voor de te bouwen woningen vast te stellen.

Industrielawaai

Ook is een zonering als gevolg van Industrielawaai op het plangebied van toepassing. In het plangebied is sprake van een gezoneerd bedrijventerrein en geluidzones (zonegrens - 50 dB(A) contour), conform artikel 41 van de Wet geluidhinder. Het betreft de bestaande scheepswerf Bodewes.

De scheepswerf is in 1989 gezoneerd bij provinciale vergunning (art. 22. Wet geluidhinder). Daarin is de grens van de inrichting opgenomen en de beoordelingslijn. Op basis van deze vergunning mag de scheepswerf tijdens de dagperiode een geluidbelasting van 50 dB(A) veroorzaken op de bij de vergunning behorende beoordelingslijn. Deze beoordelingslijn is gebaseerd op een zoneringsonderzoek, uitgaande van 15 medewerkers die buiten op de werf werkzaamheden verrichten zoals lassen, branden, hameren, slijpen en dergelijke.

Als gevolg van deze vergunning is binnen de beoordelingslijn het regiem van de Wet geluidhinder van toepassing. De zone is maatgevend voor de milieuvergunning. Bij toekomstige aanpassingen van de installaties van de scheepswerf of bij uitbreidingen is een revisie van de milieuvergunning alleen mogelijk, als de vastgestelde zonegrens daarbij in acht wordt genomen.

Met dit bestemmingsplan is geen wijziging of opheffing van de in 1989 vastgestelde geluidszone beoogd. De geldende geluidzone en de grens van het gezoneerde industrieterrein is in dit bestemmingsplan overgenomen uit de provinciale vergunning van 1989. Daartoe zijn de grens van de geluidzone rond

het gezoneerde industrieterrein en de grens van het gezoneerde industrieterrein op de plankaart gezet.

Binnen deze geluidzone zijn in dit bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor de bouw van geluidgevoelige objecten.

Daarnaast ligt ook een gedeelte van de geluidzone van het Bedrijventerrein Zwarte Water, gevestigd aan de overzijde van het Zwarte Water, over het plangebied. Op dit moment is een wijziging van de geluidzone rond dit industrieterrein in voorbereiding. De vaststelling van deze gewijzigde zone zal echter niet in dit bestemmingsplan zijn beslag krijgen, maar in een zogenaamde parapluregeling. Daarin zullen ten behoeve van de gewijzigde geluidzone alle relevante bestemmingsplannen (waaronder dit bestemmingsplan) gelijktijdig worden herzien.

In dit bestemmingsplan is daarom de geldende zone en de geldende grens van het gezoneerde industrieterrein, ongewijzigd overgenomen.

4.2 Wet Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

In het plangebied komt één ontwikkelingslocatie voor:

- Woningbouw op locatie Aalvanger en uitbreiding van het Gemeentehuis.

Aalvanger en Gemeentehuis:

Het plan voorziet op de locatie Aalvanger in de ontwikkeling van maximaal 8 grondgebonden woningen of 16 gestapelde woningen (appartementen verdeeld over twee gebouwen). De locatie van de bestaande boerderij met bijgebouwen is hierbij het uitgangspunt.

De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 11 meter (goot 6 meter, plus kap). De nieuwe bebouwing is dus in hoofdlijnen vergelijkbaar met de huidige bouwvorm.

Daarnaast wordt het nabij gelegen gemeentehuis uitgebreid. Naast een toename van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (2000 m²) maakt het plan in totaal 150 nieuwe parkeerplaatsen mogelijk. Er wordt immers een oplossing gezocht voor de parkeerdruk van het gemeentehuis, de parkeerdruk uit het centrum en nabijgelegen overige functies.

In het kader van dit bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er als gevolg van de bovengenoemde ontwikkelingen effecten voor de luchtkwaliteit te verwachten zijn.

Omdat voor de locatie Aalvanger en de uitbreiding van het gemeentehuis op voorhand niet is uit te sluiten dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/m³, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-) uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteit, is een rapportage opgesteld, 'genaamd. Het rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd Luchtkwaliteitsonderzoek ontwikkeling locatie Aalvanger en uitbreiding gemeentehuis te Hasselt, gemeente Zwartewaterland' (mRO, november 2007).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling op het terrein Aalvanger, tezamen met de beoogde uitbreiding van het gemeentehuis, conform het bepaalde in het 'Besluit NIBM' en de 'Regeling NIBM' is aan te wijzen als een project dat qua omvang onder de kwalitatieve grenzen van de 'Regeling NIBM' valt. Daarmee is het project aangewezen als 'niet in betekenende mate' en vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling op het terrein Aalvanger en de uitbreiding van het gemeentehuis voldoen aan het gestelde in de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit'.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

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. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

De risico's worden onderverdeeld in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Onder het plaatsgebonden risico verstaat men de kans per jaar dat op een bepaalde locatie een individu die daar permanent verblijft, komt te overlijden. Onder groepsrisico verstaat men de kans dat in een keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een gevaarlijke activiteit.

Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies rekening dienen te houden (Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Ministeries V&W en VROM 1996). Vervolgens is in dit kader ook een 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' gepubliceerd (Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, IPO/VNG 1998). De risicokans voor het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in contouren PR 10^{-5} of PR 10^{-6} . De PR 10^{-6} is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Deze norm geldt voor nieuwe stationaire installaties. Voor bestaande installaties geldt een PR-norm van 10^{-5} . Gestreefd wordt in 2010 ook in bestaande situaties zoveel mogelijk te voldoen aan de PR norm van 10^{-6} .

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde 'oriënterende waarde'. Dit is een ijkpunt waar het bevoegd gezag gemotiveerd van mag afwijken.

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. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied kan het volgende worden opgemerkt.

Transport

In het plangebied komen twee belangrijke transportassen voor: de provinciale weg (N331) en het Zwarte Water. Beiden leveren volgens de risicokaart van de provincie Overijssel geen gevaar op voor de externe veiligheid.

Inrichtingen

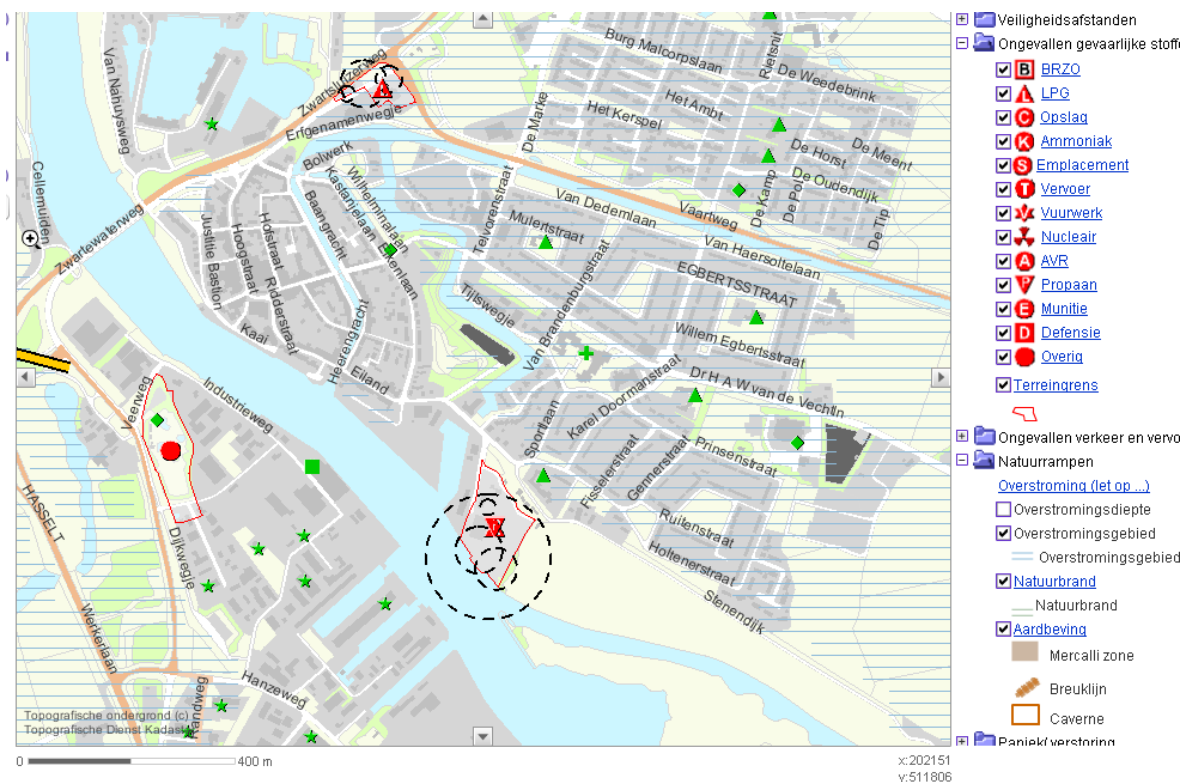
In het plangebied is volgens de risicokaart van de provincie Overijssel sprake van één object, die risico kan veroorzaken en derhalve van invloed is op dit bestemmingsplan. Het betreft het tankstation met LPG aan de Vaartweg 6. Het vulpunt van deze LPG-installatie heeft een risicocontour van 45 meter (PR 10^{-6}). Voor het reservoir en de afleveringsinstallatie geldt een risicocontour (PR 10^{-6}) van respectievelijk 25 en 15 meter.

Binnen de genoemde risicocontouren zijn geen kwetsbare objecten gesitueerd en bestaan ook geen mogelijkheden voor de bouw van nieuwe kwetsbare objecten.

Ter signalering is de risicocontour rond het vulpunt wel op de plankaart gezet. Daarbinnen mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden voorzien.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de nabijheid van het plangebied nog twee risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, te weten een LPG installatie (alsmede propaan) gelegen aan Buiten de Enkpoort 15 en het zwembad aan de Veerweg 2, aan de overzijde van het Zwarte Water. Voor beiden geldt dat de bijbehorende risicocontouren niet over het plangebied vallen.

Geconcludeerd wordt daarom dat er geen nader onderzoek (risicoanalyse) voor wat betreft het aspect externe veiligheid plaats hoeft te vinden.



Risicokaart
Bron: Provincie Overijssel

4.4 Bodem

Voor het plangebied is van belang dat wettelijk (via de bouwverordening) geregeld is dat eventuele nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Zoals genoemd is voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard en staat de bestaande situatie centraal. Het vooraf uitvoeren van bodemonderzoek wordt derhalve niet nodig geacht. Dit geldt echter niet voor de beoogde ontwikkelingen

ten noordoosten van het plangebied, te weten de woningbouw op de locatie Aalvanger en de uitbreiding van het gemeentehuis.

Voor de beoogde woningbouw op de locatie Aalvanger wordt het volgende opgemerkt. Op deze locatie was in het verleden een agrarische bedrijfswoning gevestigd. Gelet op dit woongebruik is er geen gereede verwachting dat de bodem ter plaatse is vervuild. Ook anderszins is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging op deze locatie. Er is derhalve geen enkele reden om aan te nemen dat hier sprake zal zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Omdat gekozen is voor een zogenaamde 'wijzigingsbevoegdheid' moet voor de uiteindelijke wijziging overeenkomstig artikel 3.6 Wro middels een bodemonderzoek worden aangetoond dat de gronden "schoon zijn". Dit kan dus na de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Watertoets

In voorgaande hoofdstukken is meerdere malen het belang van (open) water genoemd. In dit bestemmingsplan vormt het water dan ook een belangrijke drager.

Al het bestaande open water is positief bestemd. Verder heeft het plan in hoofdzaak een conserverend karakter zonder gevolgen voor de waterhuishouding.

Wel zijn een aantal ontwikkelingsmogelijkheden in het plan opgenomen die eerst na planwijziging kunnen worden gerealiseerd. Alvorens tot wijziging ten behoeve van deze ontwikkelingen kan worden overgegaan zal eerst overleg met het Waterschap moeten plaatsvinden. In overleg kan dan worden bepaald of aan de voorwaarde van 11% water kan en/of moet worden voldaan of dat een andere invulling of compensatie elders aanvaardbaar is.

In ieder geval dient er rekening mee te worden gehouden dat het dakwater (regenwater) naar het oppervlaktewater moet kunnen worden afgevoerd. Het bestaande waterhuishoudkundig systeem is hierin leidend. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente is een gescheiden rioleringstelsel, waarbij regenwater wordt afgekoppeld, het uitgangspunt. Hierbij wordt opgemerkt dat het aspect beheer, dat op een verantwoorde wijze plaats moet kunnen vinden, een belangrijke rol speelt. Het voordeel van een dergelijk stelsel is dat het rioolsysteem niet onnodig wordt belast met schoon water en er zo min mogelijk overstort hoeft plaats te vinden.

Daarnaast is de beoogde uitbreiding van het gemeentehuis positief bestemd. In de ruimtelijke visie voor deze ontwikkelingen zijn de wateraspecten aan de orde gesteld. Zie daartoe de ruimtelijke visie voor het gemeentehuis die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is conform artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in oktober 2007 voorgelegd aan het Waterschap Groot Salland. De reactie van het Waterschap en de wijze waarop de opmerkingen in het plan zijn verwerkt, zijn opgenomen in de Nota beantwoording artikel 10 reacties van november 2007 die als bijlage deel uit maakt van dit bestemmingsplan.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden

Zoals reeds genoemd is het noodzakelijk om in de plantoelichting van een bestemmingsplan aan te geven in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarden kunnen zijn. Uit paragraaf blijkt dat een groot deel van het plangebied hoge archeologische waarden heeft. Deze archeologische waarden worden in dit bestemmingsplan beschermd door voor een groot deel van het plangebied te dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' op te nemen.

Cultuurhistorische aspecten

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. Volgens de Monumentenwet 1988 moet de bescherming van het aangewezen stadsgezicht geregeld worden in een bestemmingsplan.

In de toelichting bij de beschikking opgesteld door de Ministeries van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk en van de Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening uit 1982 speelden 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. Een van de meest waardevolle gebieden in dit opzicht is de oudste nederzetting langs de rivier, gevormd door Ridderstraat en Hoofdstraat en de centraal daarin gelegen Markt met stadhuis en kerk. De bebouwing langs deze straten dateert uit de 16e en volgende eeuwen, bestaat tegenwoordig hoofdzakelijk uit woonhuizen, afgewisseld met enkele winkels en bedrijfspanden. De gebouwen, die liggen in een gesloten rooilijn, tellen overwegend 1 of 2 bouwlagen en een kap, waarvan de nok loodrecht op de straat is gericht. Karakteristieke gebouwen, gevels en materiaalgebruik dragen bij aan de historische herkenbaarheid.

De openbare ruimte bezit door het gekromde beloop van de bebouwingswanden een sterke beslotenheid, waaraan wordt bijgedragen door de hoogteverschillen in het gebied, die het ontstaan van de stad op een natuurlijke zandplaat nog herkenbaar maken.

Aan de andere zijde van de oudste kern bevindt zich het tweede 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, waarbinnen 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 hoofdobbouw 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.

De beschreven historische kwaliteiten van Hasselt's ruimtelijke structuur en zijn bebouwing, waartoe 68 beschermde monumenten behoren, rechtvaardigt een aanwijzing van de kom als beschermd stadsgezicht.

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. Hierop is een groot deel van het plangebied aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie'. In paragraaf 5.1.1. wordt op de consequenties van deze bescherming ingegaan.

4.7 Milieubeschermingsgebieden

In het streekplan zijn rondom Hasselt een aantal gebieden, welke grenzen aan dit bestemmingsplan, aangewezen als milieubeschermingsgebied. De gebiedsbescherming van het Natura 2000-gebied (i.c. de Habitatrichtlijn) behelst twee aspecten: de bescherming van de Speciale Beschermingszone als zodanig en de toets of ontwikkelingen daarbinnen en/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 wijzigingsbevoegdheid naar de natuurbestemming). Voorkoming van verstoring en verslechtering van het leefgebied betekent het opnemen van gebruiksregels (verbodsbepalingen) en een aanlegvergunningsstelsel. Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan kan geen verslechtering van het beschermingsgebied optreden.

4.8 Flora- en faunawet

Algemeen

Met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) is een basisrichtlijn voor het omgaan met beschermde dier- en plantensoorten wettelijk vastgelegd.

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

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij actualisering van bestemmingsplannen. Dit geldt echter niet voor (inbreiding)locaties waar de invulling drastisch

verandert. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

Flora en fauna in relatie tot het plangebied

Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan heeft een uitgebreide toetsing aan de flora- en faunawet niet plaatsgevonden.

Wel heeft ten behoeve van de beoogde uitbreiding van het gemeentehuis een inventariserend onderzoek plaatsgevonden van het gebied rondom het gemeentehuis. Daarbij zijn geen bijzondere en/of beschermde (rode lijst) soorten aangetroffen. Wel is in de slootkant (de ruigte) een aantal waarnemingen gedaan die om aandacht vragen.

De uitbreiding van het gemeentehuis is voorzien op de huidige locatie van de parkeerplaatsen en de volkstuinen, de ruigtes worden daarbij gespaard. Zowel de huidige parkeerplaats als de volkstuinen worden intensief betreden en gebruikt zodat daar geen beschermde soorten zijn te verwachten of verstoring is te vrezen. Ten behoeve van de uitbreiding van het gemeentehuis is dan ook geen nader flora- en fauna-onderzoek nodig.

Ook ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden op de locatie Aalvanger is onderzoek gedaan naar beschermde soorten. Daarbij is onder meer geconstateerd dat de stad Hasselt en dan met name de oude loofbossen op de vestingwerken van groot belang zijn als verblijfsplaatsen voor de vleermuizen die in de nabijgelegen Natura 2000 gebieden hun voedsel vinden (zie paragraaf 5.2.1 van deze toelichting).

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Op basis van de VNG- uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2007) moet worden beoordeeld of de in het plangebied te realiseren functies een belemmering vormen of van invloed zijn op milieugevoelige functies (zoals woningen) in de directe omgeving van het plangebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Richtafstanden per milieucategorie

Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG

In de genoemde VNG-uitgave is een Lijst van bedrijfsactiviteiten opgesteld die vervolgens is omgezet naar een 'Staat van inrichtingen en bedrijven'. Meer dan 600 verschillende bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar en wordt aangegeven wat de gewenste minimale afstand tot een gevoelige bestemming is. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

Milieuzonering plangebied

De bedrijven in het plangebied bevinden zich echter niet in, of grenzend aan, een rustige woonwijk. De scheepswerf Bodewes, het tankstation aan de Zwartsluierweg en de garage aan de Vaartweg bevinden zich aan de stadsrand en zijn gesitueerd aan een drukke doorgaande weg. Ook het schildersbedrijf aan de Rosmolenstraat ligt op de rand van het centrumgebied waar de woonfunctie is gemengd met winkels, dienstverlening en horeca. Voor de bedrijfsbestemming is daarom gebruik gemaakt van de VNG Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging. In deze lijst zijn bedrijfstypen onderscheiden die zonder bouwkundige scheiding naast een woonfunctie kunnen worden gevestigd (categorie A), bedrijfstypen die alleen bouwkundig gescheiden van een woonfunctie mogen worden gevestigd (categorie B) en bedrijfstypen die vanwege hun relatief grote verkeersaantrekkende werking zijn aangewezen op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur (categorie C).

In de bestemming Bedrijf zijn alleen bedrijven in de categorieën A en B toelaatbaar. De scheepswerf en het tankstation met lpg zijn zwaarder (categorie C) en hebben daarom een maatbestemming gekregen. Dat betekent dat op de locatie van de huidige scheepswerf wel een andere scheepswerf mag komen, maar geen ander categorie C-bedrijf.

Ook voor de nutsvoorzieningen is een maatbestemming gebruikt. Deze voorzieningen (zoals een transformatorhuisje) zijn zo specifiek en kleinschalig dat op deze locaties geen andere bedrijvigheid gewenst is.

4.10 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.

5. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt inzicht geboden in de wijze waarop dit bestemmingsplan de reeds benoemde ruimtelijke en functionele aspecten uit hoofdstuk 2 planologisch regelt. Hierbij worden de verschillende beleidsaspecten uit hoofdstuk 3 en randvoorwaarden (milieuaspecten) uit hoofdstuk 4 in acht genomen. Het gaat daarbij vooral om de bestaande kwaliteiten die in het plan zijn vastgelegd. Een meer juridische uitleg van de planregels en bijbehorende plankaart is in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" opgenomen, waarnaar dan ook wordt verwezen.

In paragraaf 5.1 worden in eerste instantie een aantal algemene uitgangspunten nader toegelicht. Vervolgens gaat paragraaf 5.2 in op twee ontwikkelingsgebieden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.1 Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden.

Uitgangspunten kunnen worden geformuleerd ten aanzien van het te consolideren gedeelte van Hasselt binnen de veste. Het is bovendien van belang uitgangspunten te formuleren ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen en ten aanzien van bestaande knelpunten.

In hoofdstuk 2 is onder het gemeentelijk beleid meerdere malen de kwaliteit van het beschermde stadsgezicht van Hasselt genoemd. Aanwijzing als beschermd gezicht betekent dat groepen van onroerende zaken van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang ofwel van hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde, het is een erkenning van het bijzondere historische karakter van het gebied.

Uitgangspunt van de aanwijzing is dan ook om de historische karakteristieken te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in de toekomstige ontwikkelingen. Bovendien is het van belang om sturend op te treden in de architectonische vormgeving.

5.1.1 *Het beschermd stad- en dorpsgezicht*

Het centrum van Hasselt is in 1982 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Volgens de Monumentenwet 1988 moet de bescherming van het aangewezen stadsgezicht geregeld worden in een bestemmingsplan.

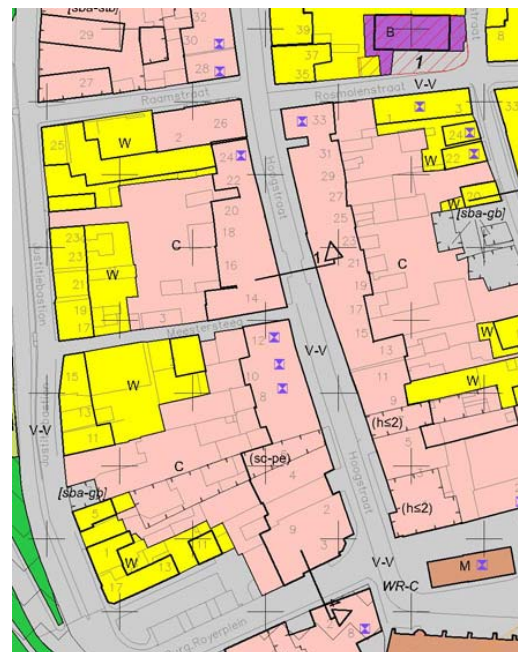
In het geldende bestemmingsplan "Binnen de Veste 1982" was dat onder meer gedaan door in de toelichting een uitgebreide beschrijving van het beschermde stadsgezicht op te nemen en voor alle panden de bestaande maatvoering (goot- en nokhoogtes) en beeldkwaliteit (kapvorm, gevelindeling, materiaal, kleur) in de planregels vast te leggen.

Bescherming door dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie'

De beschrijving van het beschermde stadsgezicht en de voorgeschreven maatvoering/beeldkwaliteit zijn overgenomen uit het geldende plan. De wijze waarop dat is gebeurd, wijkt echter sterk af van het plan uit 1982. Conform de

landelijke afspraken voor bestemmingsplannen, 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP2008) is het beschermde stadsgezicht in dit bestemmingsplan opgenomen als een dubbelbestemming, 'Waarde-cultuurhistorie' genaamd. Op de plankaart is dat met een kruisarcering en bijbehorende letteraanduiding 'WR-C' weergegeven.

De betekenis en werking van deze dubbelbestemming kan het beste aan de hand van een voorbeeld uiteen worden gezet. Voor de winkels in de Hoogstraat betekent deze dubbelbestemming bijvoorbeeld dat in de eerste plaats (primair) het stadsgezicht (de uiterlijke verschijningsvorm van het pand) beschermd wordt middels 'Waarde-cultuurhistorie' en secundair voor doeleinden die vallen onder de bestemming 'Centrum'. De bedoeling daarvan is dat elke verbouwing in de straatwand (of nieuwbouw in de openbare ruimte) eerst wordt getoetst aan de waarden van het beschermde stadsgezicht. Daarbij wordt de geïntegreerde welstand- monumentencommissie om advies gevraagd. Pas als vast staat dat die waarden door de verbouwing/nieuwbouw niet worden aangetast, kunnen de bouwmogelijkheden van de bestemming 'Centrum' worden benut. In de bouwmogelijkheden voor de bestemming 'Centrum' is daartoe een voorbehoud gemaakt. Verbouwingen aan het hoofdgebouw zijn alleen mogelijk als ze in overeenstemming zijn met het beschermde stadsgezicht.



Dubbelbestemming (kruisarcering)
'Waarde-cultuurhistorie'winkels Hoogstraat

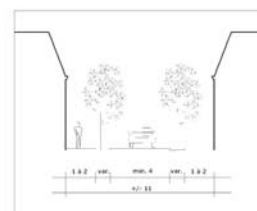
Toetsingskader beschermd stadsgezicht

Zoals genoemd wordt in eerste instantie getoetst aan de waarden van het beschermde stadsgezicht. De karakteristieke structuur en ruimtelijke kwaliteit van Hasselt, die nauw samenhangen met de historische ontwikkeling van de stad, spelen hierbij een belangrijke rol.

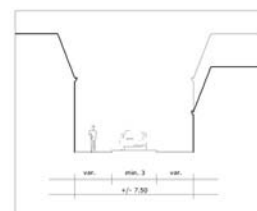
Zo geniet de historische contour van wallen, vestingwerken en buitengracht bescherming, evenals de schaal van de bebouwing en het open karakter van de groene ruimten bescherming. Doel is onder meer om bij nieuwe ontwikkelingen e.d. rekening te houden met de historische kwaliteit. Met name aan de noordwestkant, is de herkenbaarheid van de oorspronkelijke vesting ver te zoeken. Bij herinrichting van bijvoorbeeld het straatprofiel van de provinciale weg kan in de inrichting van de buitenruimte e.d. rekening worden gehouden met de historische structuur. Het doel is duidelijk. Ofwel in de bebouwing, ofwel in de inrichting van de openbare ruimte zal de historische structuur manifest gemaakt moeten worden.

Naast de beschrijving van deze kwaliteiten in de planregels worden de te beschermen waarden ook op een kaart weergegeven (gekoppeld aan de planregels). Concreet betekent dit dat de historische lijn van de historische bastions is opgenomen, evenals de vorm van de kap en de richting van de nok van de panden. Ook de historische structuur van wegen en grachten, die middels een wegprofiel in beeld zijn gebracht, en de gesloten bebouwingswanden zijn op

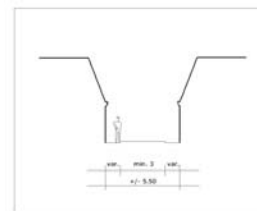
-  dwarsprofiel
-  beeldbepalende bomen
-  gewenste dakstructuur
-  gewenste nokrichting
-  historische contour vestingswerken
-  historische muur
-  gegevens GBKN en Kadaster
-  plangrens
-  grens beschermd stadsgezicht



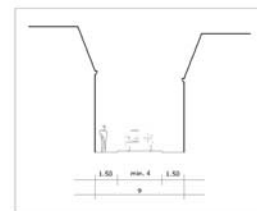
1. Hoogstraat



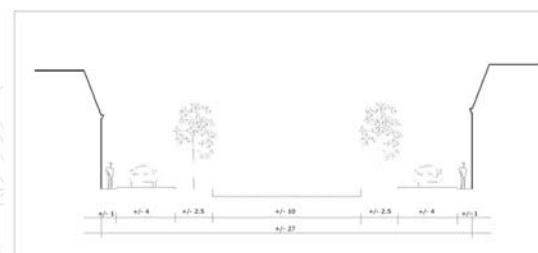
2. Nieuwstraat



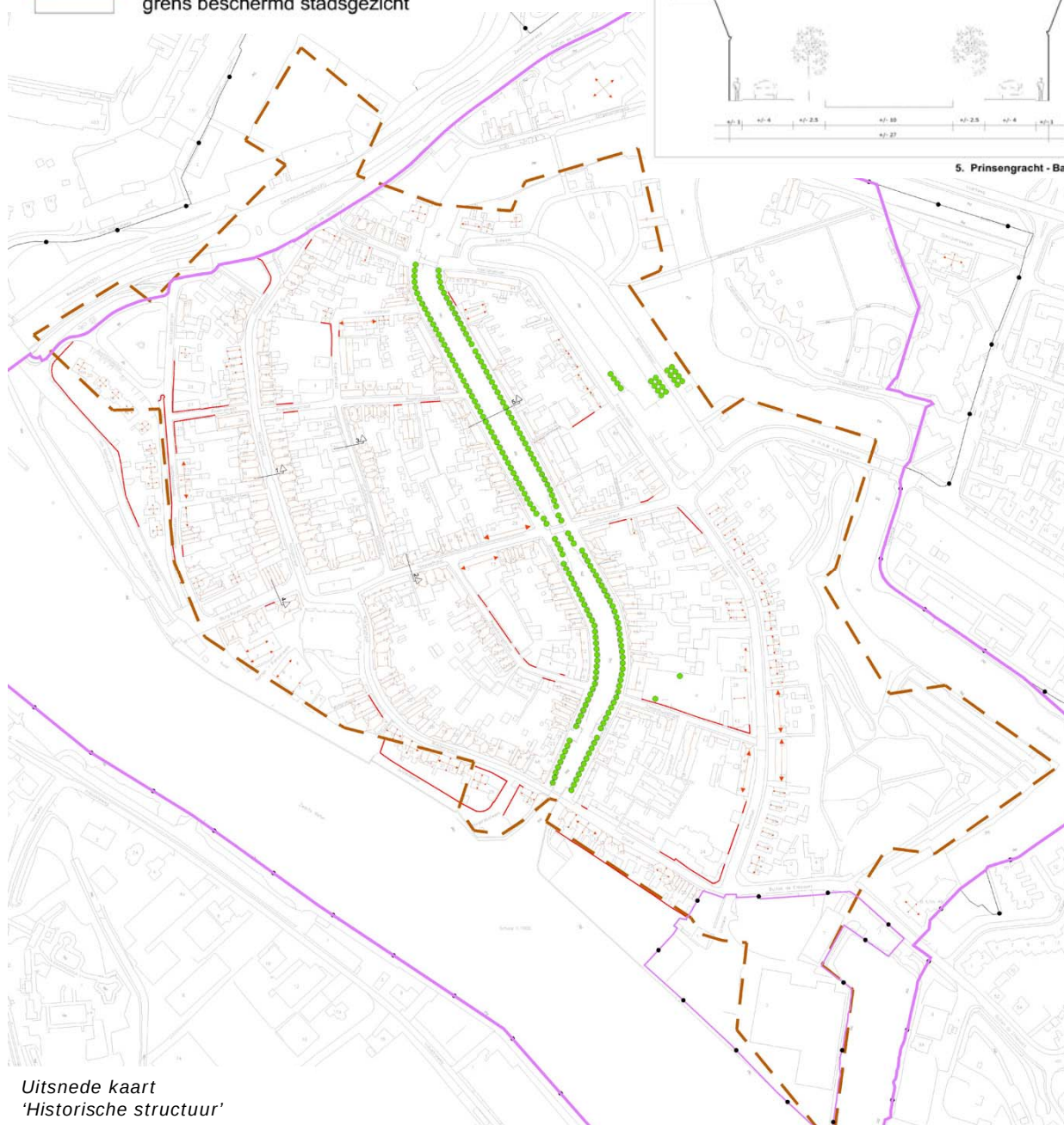
3. Hofstraat



4. Burg. Royerplein



5. Prinsengracht - Baangracht



Uitsnede kaart
'Historische structuur'

de kaart aangeduid. Daarnaast worden ook de achtererven getoetst aan het beschermde stadsgezicht. De bestaande tuinmuren genieten bescherming en voor bijgebouwen/aan- en uitbouwen moeten in die gevallen authentieke materialen worden gebruikt (zoals bijvoorbeeld gebakken pannen, metselwerk etc.).

Monumenten

Voor rijksmonumenten geldt een strenger regiem. Voor elke verbouwing aan een monument is op grond van de monumentenwet ook een monumentenvergunning nodig. Voor de duidelijkheid zijn alle monumenten met een aanduiding (zandloper) op de plankaart aangegeven.

Bouwmogelijkheden

Om een bouwaanvraag te kunnen toetsen is in de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' precies beschreven wat er zo waardevol is aan het beschermde stadsgezicht. Dat zijn niet alleen het historische stratenpatroon, de grachten, vestingwerken en de straatwand, maar ook de bestaande gevels en kappen van individuele panden. Zoals genoemd zijn deze op een kaart, gekoppeld aan de planregels, weergegeven.

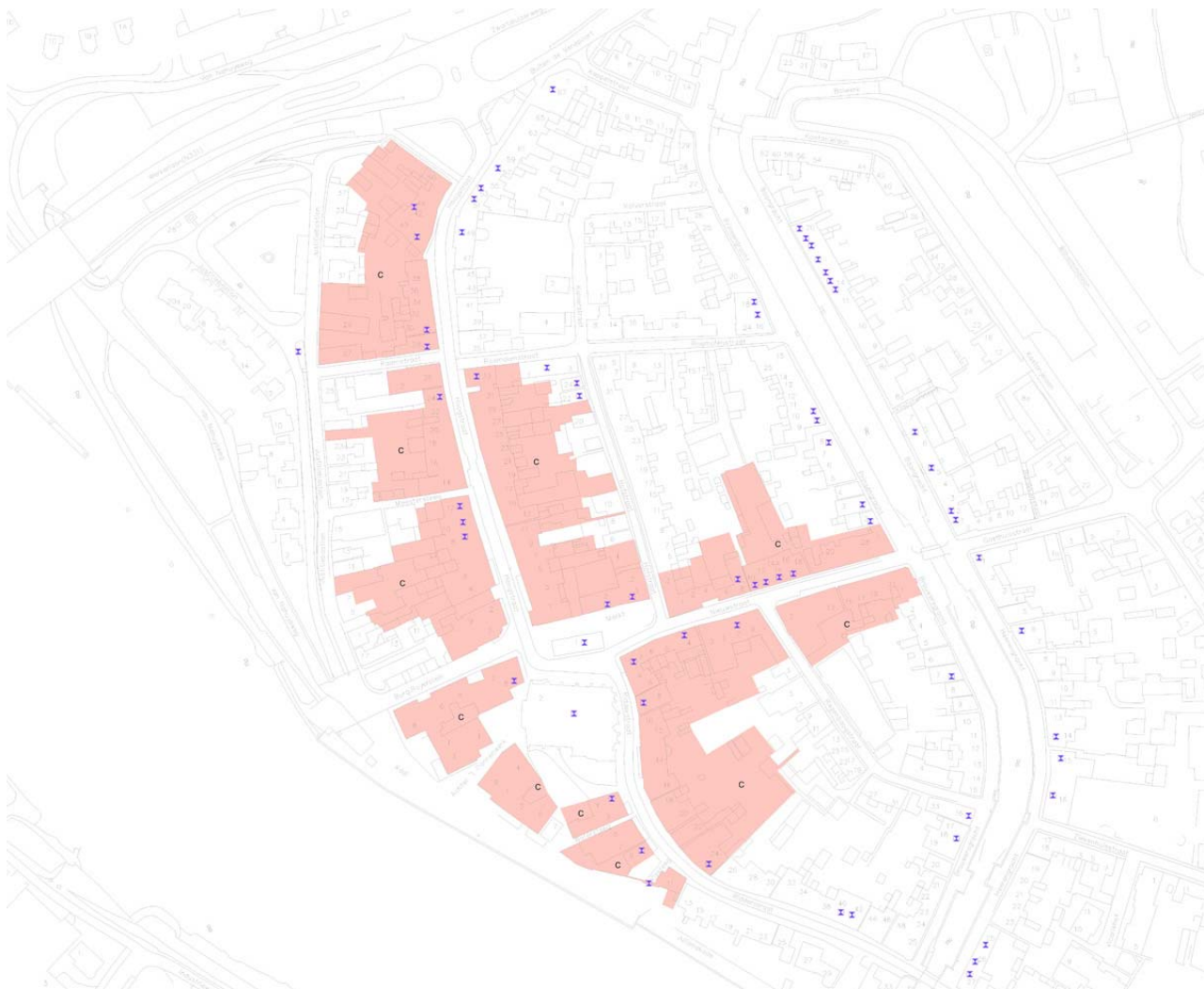
De bouwmogelijkheden zijn op de waarden afgestemd en komen er in grote lijnen op neer dat de bestaande goot- en nokhoogtes, vorm van de kap en richting van de nok (haaks op of evenwijdig aan de weg), de indeling van de gevels (met ramen en deuren) en de breedte van de voorgevel niet mogen worden gewijzigd. Ook de bestaande maatvoering is voor elk pand in een bijlage achter de planregels opgenomen (tabel met goot- en nokhoogte, gevelbreedte enz.).

In het bestemmingsplan uit 1982 zat een mogelijkheid om met een vrijstelling van het college, af te wijken van de voorgeschreven maatvoering en materialen. Gebleken is dat in het verleden te gemakkelijk gebruik is gemaakt van deze vrijstellingsmogelijkheid. Zo is geregeld toestemming gegeven voor het gebruik van betonnen dakpannen, in plaats van gebakken pannen. Dat is ten koste gegaan van de kwaliteit van het beschermde stadsgezicht. Om dat in de toekomst te voorkomen, is de vrijstellingsmogelijkheid niet in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Voor de winkels langs de Hoogstraat uit het voorbeeld geldt dat ze op grond van de bestemming 'Centrum' in beginsel mogen uitbreiden tot maximaal 60% van het op de plankaart aangewezen "erf". Dit zijn de gronden die buiten het bouwvlak gelegen zijn. Deze regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan uit 1982.

Functies

In de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' gaat het alleen om de uiterlijke verschijningsvorm en is niets geregeld over functies. Die zijn geregeld in de zogenaamde secundaire bestemmingen, zoals 'Wonen', 'Centrum', 'Maatschappelijk'. Zo is in de bestemming 'Centrum' geregeld dat er o.a. in de Hoogstraat winkels zijn toegestaan, maar ook woningen, dienstverlenende kantoren en bedrijven (het reisbureau en de schoenmaker), en horeca daar waar die nu al aanwezig is.



Het centrumgebied

5.1.2 De centrumbestemming

Het geldende bestemmingsplan "Binnen de Veste 1982" is consoliderend van aard door de destijds bestaande situatie in het centrum als zodanig te bestemmen: winkels als winkeldoeleinden, horeca als horecadoeleinden, kantoren als kantoren en woningen als woondoeleinden. Een bestaande winkel mocht door een nieuwe worden vervangen en een bestaand café door een nieuw café. Incidentele winkels of andere voorzieningen buiten het centrum mochten blijven zitten, maar nieuwvestiging van winkels en horeca buiten het centrum was niet gewenst.

In dit bestemmingsplan zijn die hoofdlijnen overgenomen en is expliciet verwoord dat het beleid er op is gericht om winkels, horeca en andere voorzieningen (zoals een reisbureau, een schoenmaker of een fietsenmaker met winkel) in het centrum te concentreren. Tot het centrum worden in dit bestemmingsplan gerekend de Hoogstraat, een deel van de Ridderstraat, de Markt, de Nieuwstraat, de zuidkant van het Burgemeester Royerplein en de Kaai. De gronden langs deze straten hebben daartoe de bestemming 'Centrum' gekregen.

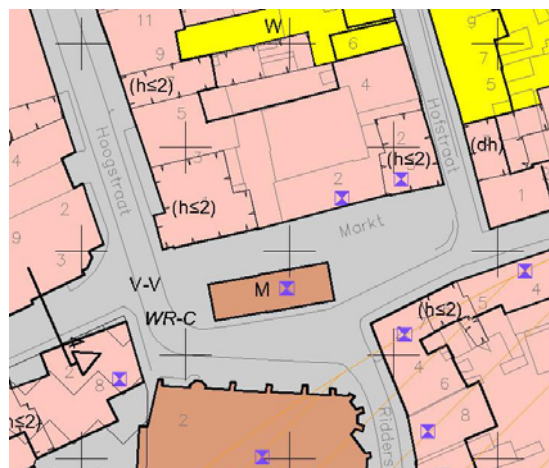
Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de bestaande winkels, woningen, horeca en andere voorzieningen positief bestemd. In deze bestemming zijn detailhandel, wonen, horeca (onder voorwaarden) en dienstverlenende kantoren en bedrijven toegestaan. Dat betekent dat de bestaande functies kunnen worden voortgezet en dat nieuwe kunnen worden gevestigd.

De verschillende functies kunnen naar keuze op de begane grond of de verdieping worden gevestigd. Aan flexibiliteit (naar keuze op begane grond of verdieping) is hier meer waarde gehecht dan aan het verplicht voorschrijven dat winkels op de begane grond moeten worden gevestigd en woningen daarboven. Een dergelijke regeling is alleen zinvol als de binnenstad na winkelsluiting is uitgestorven. In Hasselt is dat niet het geval. De woonfunctie is al sinds jaar en dag stevig verankerd in het centrum (ook na winkelsluiting is het leefbaar) en de verwachting is niet dat dit in de toekomst zal wijzigen.

Voor horecagelegenheden geldt een specifiek beleid.

De bestaande horecabedrijven in het centrumgebied zijn gerespecteerd en hebben een positieve bestemming gekregen door ze op de plankaart met een aanduiding 'horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 2' ($h \leq 2$) aan te duiden. Alleen ter plaatse van een dergelijke aanduiding is horeca toegestaan (nu en in de toekomst). Elders binnen de bestemming 'Centrum' is horeca niet toegestaan.

Nieuwe horeca is uitsluitend toegestaan langs de Kaai. Maar het bestaande aantal horecagelegenheden (in het hele plangebied zijn dat er 7) mag met maximaal 2 nieuwe gelegenheden worden uitgebreid, die uitsluitend aan de Kaai mogen worden gevestigd. Dat betekent overigens niet dat het beleid er op is gericht om de bestaande bedrijven langs de Kaai (zoals de fietsenwinkel) te verplaatsen. Maar mocht één van deze bedrijven in de toekomst worden beëindigd, dan zou daar een horecabedrijf voor in de plaats kunnen komen (maar ook een woning, een winkel of een nieuwe fietsenmaker/winkel).



Bestaande horeca Markt

Ook de bestaande winkels, dienstverlenende kantoren/bedrijven en horecagelegenheden buiten het centrumgebied zijn gerespecteerd. Onder bestaande functies worden hier begrepen de functies die bij het van kracht worden van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn. Voor zover deze bestaande functies zijn gevestigd in een voormalige woning (oorspronkelijk als woning gebouwd), hebben zij de bestemming 'Wonen' gekregen, met een aanduiding voor detailhandel (dh), of horeca van categorie 1 ($h=1$), of kantoor (k) of bedrijf (b), al naar gelang de bestaande situatie.

De bestaande bedrijfsvoering mag zonder planologische beperkingen worden voortgezet. Wanneer de bedrijfsvoering in de toekomst wordt beëindigd (langer dan 2 jaren geen bedrijfsvoering), kan het bestemmingsplan worden gewijzigd en de aanduiding voor detailhandel, of horeca of kantoren/bedrijven van de plankaart worden geschrapt. Ter plaatse herleeft dan de woonbestemming en is

het gebruik voor een dergelijk bedrijf niet langer toegestaan. Tegen een dergelijke wijziging van het bestemmingsplan kan de eigenaar van het bedrijf of een andere belanghebbende bezwaar maken.

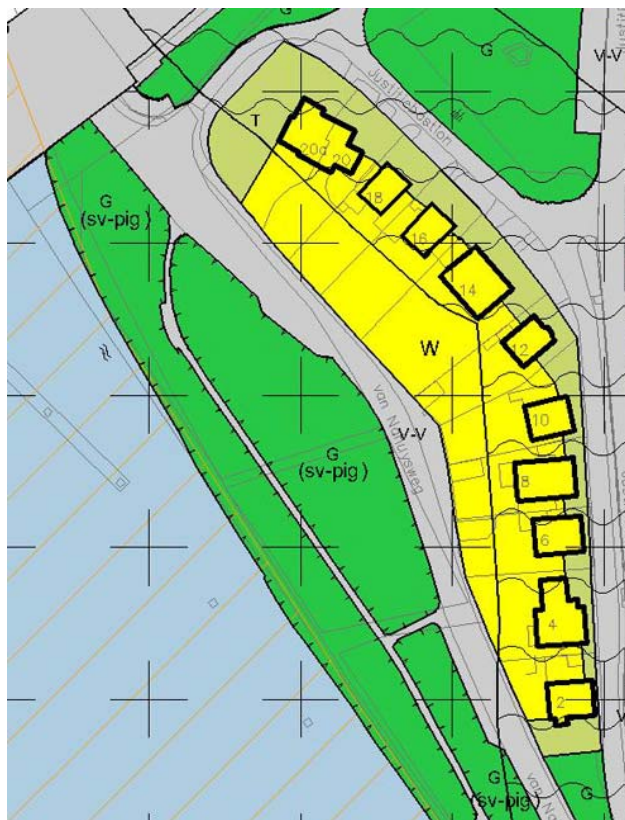
Voor de bouw mogelijkheden binnen de bestemming 'Centrum' is aangesloten bij het vorige bestemmingsplan. Het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag volledig worden volgebouwd, terwijl het erf tot maximaal 60% mag worden volgebouwd. De bestaande maatvoering (goot- en nokhoogtes, breedte gevel enz.) moet worden aangehouden. Daarvoor is gebruik gemaakt van een bij de planregels behorende tabel waarin voor elk pand in het plangebied de bestaande maatvoering is vastgelegd.

5.1.3 De woonbestemming

Hasselt heeft een levendige binnenstad en in de gehele binnenstad wordt dan ook gewoond. In het centrum zijn de woningen gemengd met winkels, horeca en andere voorzieningen, maar daarbuiten zijn het vooral woningen met incidenteel een kantoor of bedrijf.

In "Binnen de Veste 1982" hebben de bestaande woningen (ook die in het centrum) een woonbestemming gekregen en zijn de bestaande kantoren of bedrijven (in de woning) met een aanduiding in de woonbestemming opgenomen. Zo was het Eiland 19 bestemd voor "Eengezinshuizen, winkels toegestaan".

In dit bestemmingsplan zijn de woningen in het centrum opgenomen in de bestemming 'Centrum'. De bestaande woningen buiten het centrumgebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen¹. Een woning is gesitueerd op een bouwperceel. Het bouwperceel bestaat in de regel uit een bouwvlak (of gedeelte daarvan), het erf en de tuin.



Voorbeeld bouwperceel met bouwvlak, erf en tuin

In het bouwvlak zijn hoofdgebouw, bijgebouwen/aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Op het erf zijn geen hoofdgebouwen toegestaan maar wel bijgebouwen/aan- en uitbouwen (zoals een schuur) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals een carport). In de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan (erfafscheidingen, kleine tuinkas, speeltoestellen). Bijgebouwen/aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan in de tuin, ook niet vergunningvrij.

¹ In het beschermde stadsgezicht zijn deze woningen natuurlijk ook bestemd voor 'Waarde-cultuurhistorie'.

Verder geldt voor de woningen in het beschermde stadsgezicht dat voor de bouw mogelijkheden (van het hoofdgebouw), eerst in de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' moet worden gekeken. De bestaande goot- en nokhoogtes, vorm van de kap en richting van de nok (haaks op of evenwijdig aan de weg), de indeling van de gevels (met ramen en deuren) en de breedte van de voorgevel mogen niet worden gewijzigd. Eventueel kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een verbouwing waarbij de verschijningsvorm wel wordt aangepast, maar dat kan alleen als de waarden van het beschermde stadsgezicht daardoor niet worden aangetast en de geïntegreerde welstands- en monumentencommissie van het Ove daarover is gehoord. Bovendien kunnen burgemeester en wethouders op grond van de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' nadere eisen stellen aan onder meer de situering en maatvoering van de woning en aan bouwmaterialen en kleuren.

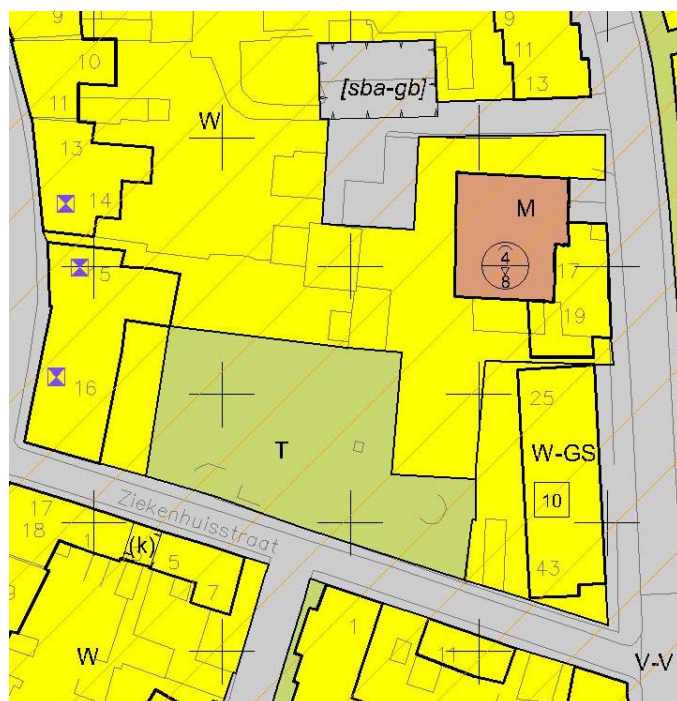
Ook op de achtererven wordt getoetst aan het beschermde stadsgezicht. De bestaande tuinmuren genieten bescherming en voor bijgebouwen/aan- en uitbouwen moeten in die gevallen authentieke materialen worden gebruikt (gebakken pannen).

In totaal zijn op het erf bij de woning maximaal 50 m² aan bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan. Voorwaarde is wel dat het op de plankaart aangewezen "erf" (gronden buiten bouwvlak) bij de woning voor niet meer dan 40% mag worden bebouwd (ook in het plan uit 1982 mocht het erf tot maximaal 40% worden bebouwd).

De goothoogte van een bijgebouw/aan- en uitbouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen en de nokhoogte niet meer dan 5,50 meter.

In het geldende bestemmingsplan "Binnen de Veste (1982)" is op een aantal achter- en voorerven geen bebouwing toegestaan. Dat geldt bijvoorbeeld voor de voortuinen van de woningen langs het Justitiebastion, de achtertuinten van de woningen langs de eikenlaan (die grenzen aan het park) en een aantal binnenterreinen (gedeelten daarvan). Ook het achtererf bij de dokterswoning, de voormalige burgemeesterswoning, de Pastorie aan de Ridderstraat en het erf rond de RK-kerk moeten in het geldende bestemmingsplan zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing.

In dit bestemmingsplan is deze bebouwingsregeling grotendeels overgenomen. Daar waar de achter- of voorerven niet bebouwd mogen worden, hebben ze de bestemming 'Tuin' gekregen. Zo zijn de achtererven bij de dokterswoning, de voormalige burgemeesterswoning, de pastorie en



Voormalige burgemeesterswoning met tuin

het erf bij de RK-kerk grotendeels als tuin bestemd.

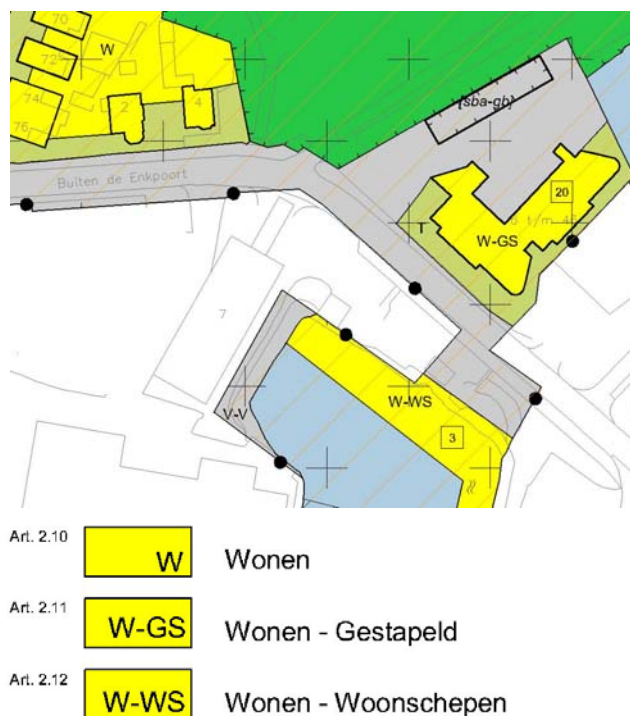
Voor de overige locaties is bekeken of de feitelijke situatie nog aansluit bij het beoogde beeld van een groene tuin. Daar waar het achtererf nog groen is, is de tuinbestemming toegekend. Daar waar het inmiddels met vergunning is bebouwd, is de erfbestemming toegekend. Voor de woningen langs de Eikenlaan, grenzend aan het park, betekent dit dat niet langer de achtertuinen onbebouwd moeten blijven (daar staat inmiddels de nodige bebouwing), maar dat in plaats daarvan de voortuinen vrij van bebouwing moeten blijven. Langs de Eikenlaan hebben de voortuinen dan ook een tuinbestemming gekregen.

Gestapelde woningen

Aangezien gestapelde zelfstandige wooneenheden een "zwaarder" ruimtelijk effect hebben dan grondgebonden woningen, worden appartementencomplexen met een afzonderlijke bestemming 'Wonen - Gestapeld (W-GS) aangeduid. Zo zijn de gebouwen in de regel hoger en is het gebruik van de gronden intensiever. Dat vereist andere bouw- en gebruiksregels. Door de appartementen in een afzonderlijke bestemming op te nemen wordt de leesbaarheid van de planregels vergroot en zijn de appartementengebouwen op de plankaart duidelijk zichtbaar.

Woonschepen

De bestaande woonschepen hebben eveneens een specifieke (positieve) bestemming gekregen, 'Wonen-Woonschepen' genaamd.



5.1.4 Beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Tegenwoordig is de uitoefening van een kantoor-tje of kleinschalige kapsalon aan huis weid verbreid. Hoewel het geldende bestemmingsplan uit 1982 dat niet expliciet vermeldde, mocht de woning ook in het verleden voor een beroep aan huis (zoals de dokter) worden gebruikt. Een bedrijf aan huis was expliciet in de woonbestemming aangeduid. Bijvoorbeeld "Eengezinshuizen, kantoren toegestaan".

In dit bestemmingsplan is die bestaande praktijk expliciet overgenomen. Daartoe is de door het college vastgestelde "Beleidsnotitie beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis"² in het plan verwerkt. Het beleid is voor de beroepen aan huis wat soepeler dan voor de bedrijven aan huis. In de regel is een bedrijf aan huis voor de omgeving namelijk meer belastend dan een beroep aan huis. Een beroep aan huis is daarom zonder meer mogelijk, als aan bepaalde voorwaarden

² Zoals opgenomen in de Beleidsnotitie Beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, gemeente Zwartewaterland, juli 2003.

wordt voldaan (ja, mits). Een bedrijf aan huis daarentegen is in beginsel niet mogelijk, tenzij bepaalde voorwaarden kunnen worden vervuld (nee, tenzij). Zo kan een onderzoek naar mogelijke geluidsoverlast, veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.

5.1.5 De verkeersbestemming en parkeren

De straten, pleinen en kades zijn een weerspiegeling van de historische structuur en groei van Hasselt. Ze zijn dan ook mede bepalend voor het beschermde stadsgezicht.

In het bestemmingsplan "Binnen de Veste 1982" waren ze dan ook consoliderend bestemd met de bestemming "Verkeersdoeleinden". In de toelichting van dat plan stond een beschrijving van de historisch gegroeide structuur van Hasselt.

In dit bestemmingsplan hebben de bestaande straten, pleinen en verharde kaden eveneens een verkeersbestemming gekregen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de provinciale weg die de bestemming 'Verkeer' heeft gekregen en de overige straten, pleinen en kaden die de bestemming 'Verkeer – Verblijf' hebben gekregen. Dit laatste om uit te drukken dat deze straten bijvoorbeeld mede een functie hebben voor het winkelend publiek, voor parkeren, voor terrasjes, enzovoort.

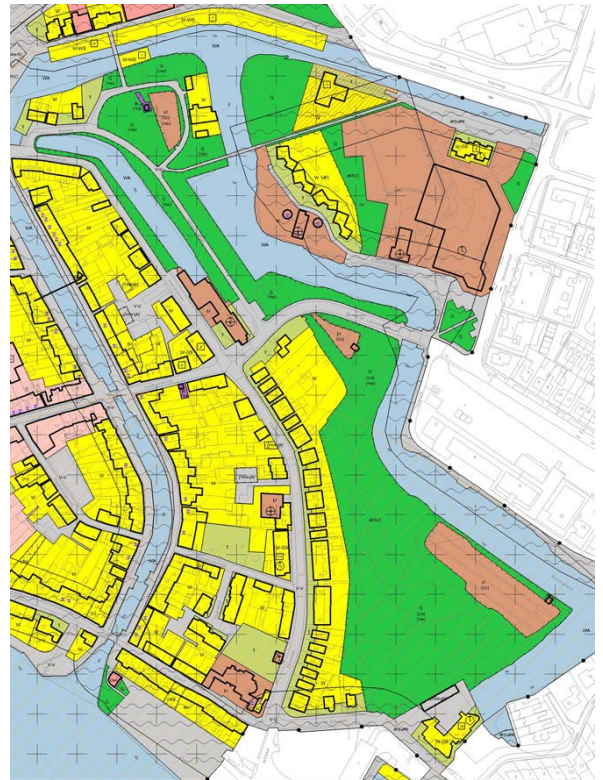
Hoe die straten, pleinen en kaden vervolgens moeten worden ingericht en welke verkeersmaatregelen nodig zijn (30 kilometer of meer, parkeren binnen de vakken of vrij parkeren, één- of tweerichtingsverkeer), valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is alleen geregeld welke gronden voor verkeer en verblijf mogen worden gebruikt en welke gronden bijvoorbeeld gebruikt moeten worden voor 'Groen', zoals het Van Stolkpark.

Los van dit bestemmingsplan, wordt op dit moment gewerkt aan de gemeentelijke notitie "Erf Centrum Hasselt". Het bestemmingsplan "Binnen de Veste" maakt de voortzetting van het huidige regiem en inrichting mogelijk, maar staat ook de inrichting 'erf', zoals dat in de Notitie wordt voorgestaan, niet in de weg. In het kader van dit bestemmingsplan zal echter geen besluitvorming plaatsvinden over de inrichting als 'erf'.

5.1.6 Van Stolkpark en vestingswerken

De groene inrichting van de vestingswerken in Hasselt vormt een belangrijke peiler van het beschermde stadsgezicht. In het bestemmingsplan uit 1982 was het Van Stolkpark dan ook bestemd voor stadspark en de oever aan de Van Nahuysweg voor "Openbaar Groen". Op het diamantenbolwerk was het bestaande gebruik "Industriële doeleinden" bestemd.

In dit bestemmingsplan hebben het Van Stolkpark en de groene oever aan de Nahuysweg de bestemming 'Groen' gekregen. Daarbinnen zijn het stadspark en de begraafplaatsen aangeduid. Voor het Diamantenbolwerk, zie paragraaf 5.1.8.



Van Stolkpark en vestingswerken

5.1.7 Scheepswerf Bodewes

Zoals eerder vermeld is de Scheepswerf Bodewes in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat is gedaan omdat de scheepswerf oorspronkelijk binnen de veste was gelegen, maar door de aanleg van de provinciale weg van de historische binnenstad werd afgesneden. De scheepswerf maakt daarom geen deel uit van het historisch stadsgezicht zoals dat in 1982 door de Minister is aangewezen.

Toch vormt de scheepswerf een tastbare en nog functionerende verwijzing naar het rijke verleden van Hasselt met werven en andere bedrijvigheid aan het water. Daar komt bij dat de werf langs de provinciale weg zeer beeldbepalend is. Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden over een forse uitbreiding van de bedrijfsgebouwen, evenwijdig langs de provinciale weg. De gewenste uitbreiding voorzag in een lange en hoge gesloten gevel langs de provinciale weg. Daardoor zou de relatie met het water verloren gaan en zou de scheepswerf verdwijnen achter een gesloten gevel. Het gemeentebestuur meende dan ook dat een uitbreiding in die vorm niet acceptabel is op deze waardevolle locatie. In het plan zijn daarom beperkte uitbreidingsmogelijkheden opgenomen die erin voorzien dat de werf niet geheel achter een gesloten gevel verdwijnen. Dit alles wordt



Scheepswerf Bodewes

mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Bedrijf', waarbij de scheepswerf een specifieke aanduiding '(sb-schw)' heeft gekregen.

5.1.8 Stadsboerderijen

In het geldende bestemmingsplan "Binnen de Veste 1982" had het perceel Justitiebastion 27-29 al de bestemming "Stadsboerderij" gekregen. Regenboogstraat 4 had daarin de bestemming Eengezinshuizen.

Omdat deze percelen tegenwoordig niet meer als stadsboerderij in gebruik zijn is in dit bestemmingsplan voor een andere bestemmingsregeling gekozen. Het bestaande gebruik is bestemd. De voormalige schuren op Justitiebastion 27-29 zijn als bijgebouwen, erf en tuin bij de panden aan de Hoogstraat bestemd en hebben de bestemming 'Centrum' gekregen. De woning Regenboogstraat 4 heeft uiteraard de bestemming 'Wonen' gekregen. Op die wijze kan het bestaande gebruik worden voortgezet.

Om de herkenbaarheid van het voormalige boerenerf en de boerenschuren te behouden hebben deze een specifieke bouwaanduiding [sb-stb] gekregen en zijn ze geregeld in de dubbelbestemming "Waarde cultuurhistorie". Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend bebouwing toegestaan in de vorm van een karakteristieke stadsboerderij met de voorgeschreven goot- en bouwhoogtes. Voor het behoud van de de karakteristieken van de voormalige stadsboerderijen, te weten de karakteristieke vorm en situering van de bebouwing (voormalige schuren/stallen), het materiaalgebruik (gebakken pannen, houten of stenen wanden) en de openheid van het voormalige boerenerf, kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in de bouwvergunning.

De schuren aan het Justitiebastion staan thans weliswaar op het achtererf bij de panden aan de Hoogstraat, maar zijn tegelijkertijd georiënteerd op het Justitiebastion. Dat biedt mogelijkheden voor de vestiging van andere functies dan schuren (bijvoorbeeld ateliers of appartementen) en het verbeteren van de straatwand langs het Justitiebastion door een nieuwe voorkant te maken waar eerst tegen de achterkant van de Hoogstraat werd aangekeken. Daartoe is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het college de bestemming 'Centrum' kan wijzigen in de bestemming 'Wonen', met gebruik voor atelier of de bestemming 'Maatschappelijk' (zie artikel 2.2, lid 5). Voorwaarde is wel dat de beschreven karakteristieken van de voormalige stadsboerderij (uiterlijke verschijningsvorm van de schuren/stallen, materiaalgebruik en de openheid van het voormalige boerenerf) daardoor niet worden aangetast. Zo is in de wijzigingsvoorwaarden onder meer opgenomen dat op de "footprint" van de bestaande gebouwen moet worden gebouwd en dat er authentieke materialen en bouwstijlen moeten worden aangewend, maar dat de maatvoering kan worden aangepast aan de door het bouwbesluit voorgeschreven minimale plafondhoogtes en dergelijke.

5.2 Ontwikkelingsmogelijkheden

In dit bestemmingsplan zijn twee ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen: de uitbreiding van het gemeentehuis en de woningbouwplannen voor de locatie Aalvanger. Ten behoeve van deze ontwikkelingen is in 2005 door mRO b.v. een ruimtelijke visie opgesteld. Deze visie is besproken met de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de gemeentelijke Monumentenraad. Naar aanleiding van die besprekingen is in 2007 een aangepaste visie tot stand gekomen die uiteindelijk de ruimtelijke onderbouwing vormde voor de uitbreiding van het gemeentehuis, met de toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In 2008 is de bouwvergunning voor de uitbreiding van het gemeentehuis ook verleend. Het bestemmingsplan is afgestemd op deze vergunde bouwplannen voor de uitbreiding van het gemeentehuis. De ontwikkelingsplannen voor de boerderij Aalvanger zijn veel minder concreet. In de ruimtelijke visie van 2007 zijn de karakteristieken en waarden van de locatie beschreven en zijn de randvoorwaarden geformuleerd voor een toekomstige ontwikkeling. In het bestemmingsplan zijn deze ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid en zijn de randvoorwaarden vastgelegd in de regels voor wijziging van de bestemming. Hierna is een korte samenvatting van de ruimtelijke visie opgenomen.

Het gebied met het gemeentehuis, de volkstuinen, de atelierwoningen, de kalkovens en de voormalige boerderijen Van der Berg en Aalvanger kenmerkt zich enerzijds door bebouwing met stevige massa en tegelijkertijd door kleinschalige bebouwing en groen in de vorm van volkstuinen in het middengebied en een agrarische inrichting in het noordwestelijke deel. Van oudsher is al sprake van een overloopgebied. Vanwege het beschermde stadsgezicht mogen de groene punt en de kalkovens, als laatste verwijzing naar het agrarische/industriële verleden niet verloren 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.



5.2.1 De gemeentehuislocatie:

Aan de beoogde uitbreiding van het gemeentehuis ligt 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. Uitgegaan wordt van een uitbreidingsbehoefte van ca. 1.800 m² bvo. (twee bouwlagen van ca. 900m²) + boerderij Van den Berg (ca. 260 m²). Daarnaast moet ruimte gevonden worden voor in totaal ca.150 parkeerplaatsen.

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. Gezien de bouwkundige kwaliteit van de bebouwing van de boerderij wordt sloop van het voorhuis en



stallen voorgestaan. Om de kleinschaligheid en ruimtelijke kwaliteit te benadrukken wordt de boerderij (gedeeltelijk) herbouwd.

In de uitbreiding van het gemeentehuis speelt het van oorsprong aanwezige assenstelsel een belangrijke rol. Het scharnierpunt tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw vormt 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, te weten:

- 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.

5.2.2 Locatie Aalvanger

Op de locatie Aalvanger is het bestaande gebruik beëindigd. De boerderij en bedrijfsgebouwen staan er nog wel maar worden niet meer gebruikt.

De oorspronkelijke sluiswachterswoning is in 1901 afgebroken en vervangen door de bebouwing die bekend staat als de "boerderij Aalvanger". De aangebouwde stenen schuur aan het Jennegiespad is pas in 1954 gebouwd. Momenteel staat de bebouwing leeg. Het zijn robuuste agrarische bedrijfsgebouwen met grote rode kappen.



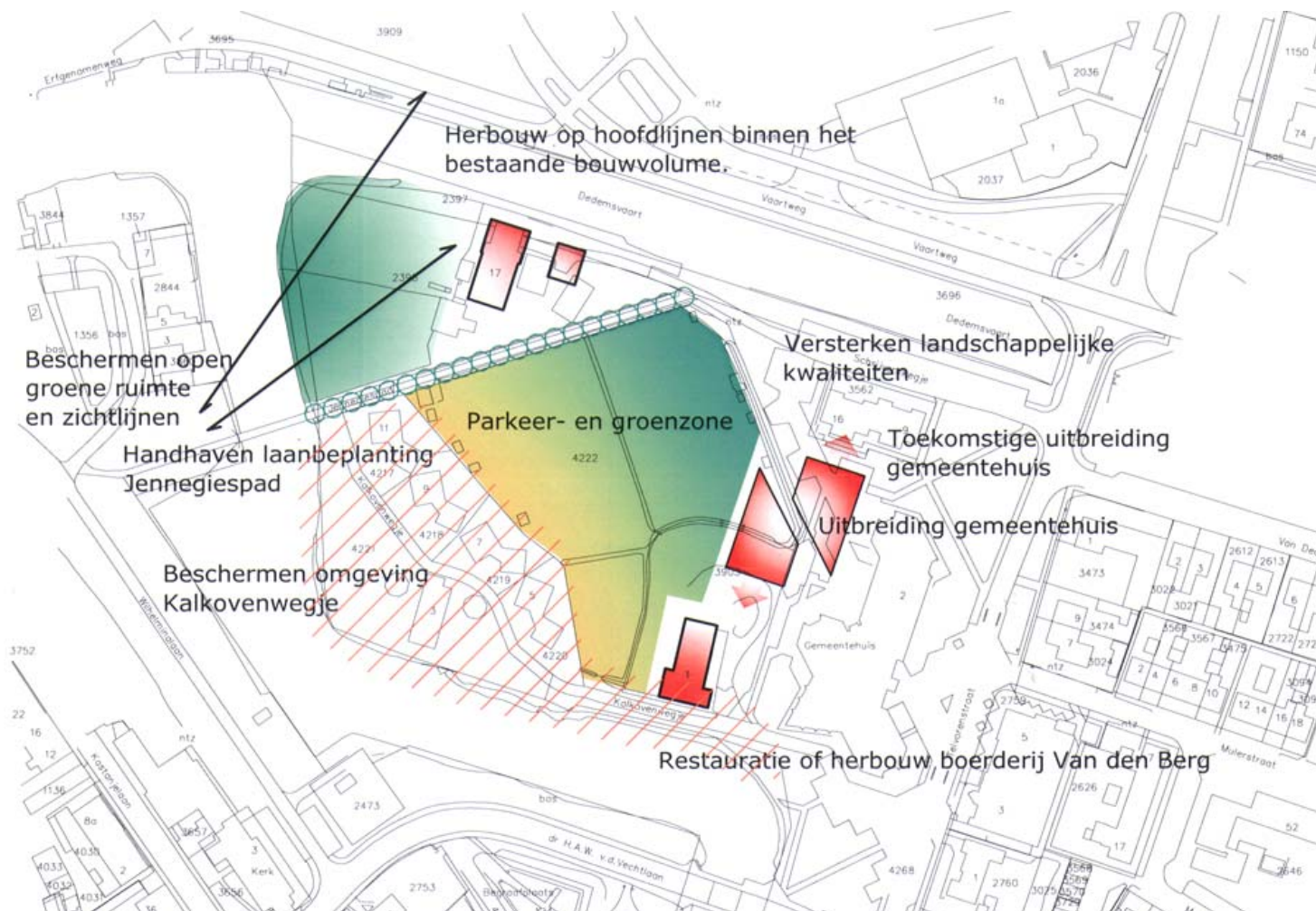
Het gebied wordt aan de noordwest zijde begeleid door het Jennegiespad en aan de oostzijde door een rij volwassen bomen. Deze beide lijnen laten nog iets zien van de ontwikkeling van dit gebied. Het groengebied aan de westzijde van het voormalige agrarische bedrijf is belangrijk in verband met het zicht op het Jennegiespad met de houten ophaalbrug, het achterliggende bolwerk en de toren van de kerk. Om die reden is de ruimtelijke waardering hoog. De geïsoleerde ligging van de boerderij en de hoge waardering van het landschap legt vergaande beperkingen op aan de herinrichting van het gebied.

Volgens de ruimtelijke visie is de locatie 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 het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege het verkeer over de N331 en de N337 groter is dan de voorkeursgrenswaarde en voor nieuwe woningen een hogere waarde noodzakelijk is.

In de ruimtelijke visie zijn een aantal randvoorwaarden voor ontwikkeling opgenomen. Voor de boerderijen (Aalvanger en Van den Berg) is aangegeven dat de verschijningsvorm beschermd dient te worden. Restauratie of herbouw van dezelfde verschijningsvorm is het uitgangspunt. Bij herbouw dient de vormgeving van de bebouwing in hoofdlijnen vergelijkbaar te zijn met de huidige

bouwvorm. Binnen deze bouwmassa kunnen ca. 8 grondgebonden woningen tot maximaal 16 appartementen worden gerealiseerd. 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.



Omdat het bestaande agrarische gebruik is beëindigd en een nieuwe agrarische bestemming op deze locatie niet reëel is, is de voormalige woonboerderij bestemd voor wonen. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegestaan. Mocht de restauratie of sloop nieuwbouw van een enkele woning niet exploitabel zijn en daardoor langdurige leegstand dreigen, dan is een mogelijkheid opgenomen om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen en ter plaatse meer appartementen of woningen toe te staan. Deze appartementen of woningen moeten dan wel binnen de bestaande bouwmassa worden gerealiseerd (restauratie/verbouwing) of in de vorm van historiserende nieuwbouw met de uiterlijke verschijningsvorm en bouwmassa van de voormalige boerderij. Vanwege de situering in het beschermde stadsgezicht moeten daarbij ook de kapvorm en nokrichting van de voormalige boerderij en hooikap worden gehandhaafd en zijn rode gebakken pannen voorgeschreven.

NB: Zie Raadsbesluit 28 mei 2009 dat als bijlage achter de planregels is opgenomen.

Natuur

De locatie Aalvanger is in de onmiddellijke nabijheid van de Natura 2000-gebieden Oldematen en Zwartewater gelegen en op iets grotere afstand de Natura 2000-gebieden Wieden en Weerribben. Daar komt bij dat de leegstaande gebouwen van de voormalige boerderij Aalvanger een goede verblijfplaats vormen voor vleermuizen. Vanwege de beoogde ontwikkelingen op deze wijzigingslocatie is dan ook een natuuronderzoek gedaan door "Zoon, bureau voor ecologie" (Beschermden soorten in Hasselt (Overijssel), Het belang voor de fauna van bestemmingsplan "Hasselt binnen de Veste", 25 november 2008).

Voor het natuuronderzoek heeft in augustus 2008 twee keer veldonderzoek plaatsgevonden. Daarbij zijn in de leegstaande gebouwen geen vleermuizen aangetroffen. Wel is in de tuin een tijdelijke paarplaats met een roepende dwergvleermuis aangetroffen. Rode lijst-soorten zijn niet aangetroffen en ter plaatse zijn ook geen aanwyssoorten of aanwyshabitats van een nabijgelegen Natura 2000 gebied aangetroffen.

Daarnaast komt uit het onderzoek naar voren dat de stad Hasselt diverse verblijfplaatsen biedt aan de beschermde zoogdiersoorten die hun voedsel in de omliggende Natura 2000 gebieden vinden (oude bomen en gebouwen). In de oude Beuken langs de Wilhelminalaan en de oude bomen op en rond de begraafplaats op het aangrenzende Bolwerk zijn verblijfplaatsen aangetroffen van respectievelijk de Rosse vleermuis en de Watervleermuis. Maar ook de overige bossen op de oude vesting zijn potentieel zeer geschikte terreinen voor vleermuisverblijfplaatsen. De aanvliegroutes naar de aangetroffen verblijfplaatsen lopen grotendeels over het water. Een vrije aanvliegroute (zonder gebouwen) en begroeiing langs de oevers is vooral voor de kleinere vleermuissoorten van belang.

Voor de wijzigingslocatie Aalvanger betekent dit dat de locatie potentieel zeer geschikt is als vleermuisverblijfplaats en op een toekomstige initiatiefnemer de zorgplicht rust om elke ingreep zodanig uit te voeren dat de schade aan alle beschermde soorten wordt beperkt. Omdat deze uitvoering nog wel enige tijd op zich kan laten wachten dient te zijner tijd opnieuw een natuuronderzoek plaats te vinden. Mochten bij het nieuwe onderzoek beschermde soorten worden

aangetroffen dan dient bij de uitvoering rekening te worden gehouden met de kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Alle beschermde soorten die tijdens de ingreep worden aangetroffen dienen te worden verplaatst of beschermd, zodat zij behouden kunnen blijven. Vaak is daartoe deskundige begeleiding nodig bij de uitvoering van ingrepen.

Verder is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast conform de aanbevelingen in het natuuronderzoek. Zo hebben de oevers langs de Wilhelminalaan een groenbestemming gekregen (in plaats van verkeer en verblijf) en zijn de oude bomen aangeduid als natuurwaarden in de vorm van vleermuizenverblijfplaatsen. Ter bescherming van deze natuurwaarden is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor werkzaamheden die deze verblijfplaatsen kunnen verstoren. Ook de overige loofbossen op de vestingwerken (inclusief de begraafplaats op het Bolwerk) zijn aangeduid als natuurwaarden in de vorm van vleermuisverblijfplaatsen. Ook hier geldt een aanlegvergunningplicht voor verstorende werkzaamheden. Het natuuronderzoek is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de (analoge) plankaart en de planregels kort toegelicht. Het bestemmingsplan "Binnen de Veste" is in hoofdzaak een conserverend plan gericht op de bescherming van het historische stadsgezicht, conform artikel 36 van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat de bestaande situatie in de regel is vastgelegd. De bestaande functies (wonen, bedrijven, detailhandel, horeca enz.) zijn positief bestemd en de bestaande gebouwen waarvoor in het verleden een bouwvergunning is verleend, hebben een bouwvlak gekregen.

Daarnaast komen in het plangebied enkele locaties voor waar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Zo is de beoogde uitbreiding van het gemeentehuis al op de plankaart ingetekend. De uitbreiding zelf wordt met een artikel 19 vrijstelling gerealiseerd. Verder bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Aalvanger met de mogelijkheid om de voormalige boerderij van Aalvanger af te breken en te vervangen door nieuwe woningen. Maar burgemeester en wethouders kunnen pas van deze woningbouwmogelijkheden gebruik maken (en daarvoor bouwvergunningen verlenen), nadat zij een uitwerkingsplan hebben vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan is in de basis ingericht en vormgegeven volgens de nieuwe landelijke standaard voor bestemmingsplannen, de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP2008). De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006. Ook is gebruik gemaakt van de bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en de NIROV-uitgave "Op de digitale leest, standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan".

6.2 Verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven.

De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/artikel 10/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Het plan heeft een consoliderend karakter met gedetailleerde bestemmingen. De bestaande bebouwing is vastgelegd in bouwvlakken die waar mogelijk nog enige uitbreidingsmogelijkheid bieden.

Verder kunnen ook het maximum aantal wooneenheden en de maximale goot- en bouwhoogtes van de plankaart worden afgelezen.

6.3 Planregels

Zoals reeds genoemd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2008 gebruikt. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsbepalingen, de algemene regels (de bepalingen die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de bestemmingsregels (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de doeleindenomschrijving, in het tweede lid de bouwregels en in het derde lid de gebruiksregels.

Bij de bestemmingsbepalingen komen drie typen bestemmingen voor. Allereerst de dubbelbestemmingen, zoals de dubbelbestemming "Waarde cultuurhistorie" (voor het beschermde stadsgezicht). Met een dergelijke dubbelbestemming is beoogd aan te geven dat op deze gronden pas van de bouw- en gebruiksregels van de onderliggende bestemming (bijvoorbeeld "Centrum") gebruik kan worden gemaakt, als eerst getoetst is of dat niet ten koste gaat van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht. Op basis van de dubbelbestemming hebben de cultuurhistorische waarden derhalve voorrang. Dat betekent niet dat er niets mogelijk is, maar wel dat er bij initiatieven altijd rekening moet worden gehouden met het beschermde stadsgezicht.

Daarnaast komen gedetailleerde eindbestemmingen voor, zoals wonen, centrum, maatschappelijk enzovoort.

Daarnaast bevat het plan een wijzigingsbevoegdheid (naar meer woningen) voor de locatie Aalvanger. Het agrarische gebruik op deze locatie bestaat niet meer. Op deze locatie is woningbouw voorzien maar de plannen zijn op dit moment nog onvoldoende uitgekristalliseerd om ze nu al positief in het plan te bestemmen. De exacte woningaantallen en verkaveling staan immers nog niet vast. Om aan te geven wat de mogelijkheden zijn voor deze locatie zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen in de wijzigingsregels (maximum aantal woningen en maximum hoogtes). Het plan moet eerst worden gewijzigd, voordat er met de bouw kan worden begonnen.

6.4. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1.1 en 1.2 Begrippen en Wijze van meten:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 2.1: Bedrijf

Deze bestemming is gehanteerd voor individuele bedrijven. De bestaande bedrijven hebben een positieve bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen categorie A en B bedrijven toegestaan. De bestaande zwaardere bedrijven hebben een maatbestemming gekregen. Zo is de locatie van Bodewes op maat bestemd voor scheepswerf. Dat betekent dat op deze locatie wel een nieuwe scheepswerf kan komen, maar geen ander zwaar

milieubelastend bedrijf. Bodewes is een vanwege geluid gezoneerd bedrijf. De geluidzone is ter signalering op de plankaart aangeduid. Daarbinnen zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten toelaatbaar. Dat heeft voor het plangebied nauwelijks gevolgen. De bestaande woningen en andere functies kunnen gewoon blijven zitten en uitbreiden. Bij een bestaande woning kan dus gewoon een nieuwe schuur worden gebouwd. Een project met nieuwbouwwoningen is echter niet mogelijk (overigens voorziet dit bestemmingsplan ook niet in een dergelijk nieuwbouwproject binnen deze geluidzone). Ten behoeve van de bestaande woningen zijn wel maatregelen in de milieuvergunning van het bedrijf opgenomen.

Hetzelfde geldt voor de LPG-zone rond het tankstation aan de Zwartsluiserweg. Ook daarbinnen zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Bestaande functies kunnen zonder meer worden voortgezet. Eventuele gevaren voor bestaande woningen worden in de milieuvergunning van het bedrijf afgekaart.

Artikel 2.2: Centrum

De genoemde functies (wonen, detailhandel, dienstverlening) zijn vrij uitwisselbaar. Een winkel mag dus worden vervangen door een woning en andersom. Alleen de horecafunctie is niet vrij uitwisselbaar. Die is in beginsel uitsluitend toegestaan op de percelen die op de plankaart voor horeca zijn aangeduid (de bestaande 7 horeca-etablisementen). Langs de Kaai zouden echter nog 2 nieuwe horeca-etablisementen kunnen worden gevestigd (tot maximaal 9 etablisementen). Het plan is op dit punt echter passief. De vestiging van een nieuw horeca-etablisement is mogelijk, maar het beleid is er niet op gericht om de bestaande functies weg te krijgen.

Op het "erf" bij een horeca-etablisement is een terras toegestaan. Het gebruik daarvan (voorkomen overlast) zal via de Algemene Plaatselijke Verordening en de exploitatievergunning worden gereguleerd.

Terrassen op de openbare weg zijn alleen krachtens de APV toelaatbaar.

Voor de erfbouw en de bijgebouwen/aan- en uitbouwen geldt een regeling die vergelijkbaar is met de regeling voor de woonbestemming (zie onder 2.3). Anders dan de woonbestemming mag het erf binnen de bestemming centrum echter tot maximaal 60% worden bebouwd.

Artikel 2.3: Detailhandel

Deze bestemming is gebruikt voor bestaande winkels (die ook als winkel zijn gebouwd) buiten het centrumgebied. Boven de winkel of achter de winkel mag worden gewoond.

Artikel 2.4: Groen

Deze bestemming is gebruikt voor stedelijk groen, snippergroen e.d.. Binnen het op de plankaart aangewezen groen mag niet worden geparkeerd. Daarop is echter een uitzondering gemaakt voor het groen langs de Van Nahuysweg. Hier is parkeren in het groen toelaatbaar.

Verder hebben de loofbossen op de vestingwerken grote natuurwaarde als verblijfplaatsen voor vleermuizen die in de nabijgelegen Natura 2000 gebieden foerageren. In de groenbestemming zijn deze natuurwaarden op de plankaart aangeduid. Ter bescherming is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor werkzaamheden die deze natuurwaarden kunnen aantasten.

Artikel 2.5: Maatschappelijk

Dit is een brede bestemming waarbinnen de verschillende maatschappelijke functies (onderwijs, zorg, medisch, openbaar, sociaal, cultureel en religieus) zonder verdere procedure uitwisselbaar zijn. De vestiging van een school in een leegstaand kerkgebouw is zonder meer mogelijk en ook de vestiging van het kruiswerk in een leegstaand schoolgebouw is mogelijk. Wel is een regeling opgenomen op grond waarvan overlast van bepaalde maatschappelijke voorzieningen kan worden voorkomen. Zo is de vestiging van een brandweerkazerne, gemeentewerf of buurthuis (vanwege mogelijke geluidsoverlast) niet zonder meer mogelijk. Deze voorzieningen zijn in de bij de planregels behorende Lijst van maatschappelijke instellingen namelijk genoemd in categorie 3. Toegestaan zijn alleen instellingen die op de lijst voorkomen onder de categorieën A en B.

Artikel 2.6: Tuin

Deze bestemming is gebruikt voor de tuin bij een woning. Binnen de tuinbestemming is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van een erfafscheidingen, speeltoestellen en tuinmeubilair. Schuren, garages, carports, kassen en ander bij de woning behorende gebouwen moeten op het erf bij de woning worden gebouwd. In de tuin kan ook niet vergunningvrij worden gebouwd. Overigens kan dat binnen het beschermde stadsgezicht sowieso niet.

Artikel 2.7: Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de provinciale weg (doorgaande weg). Binnen de bestemming kunnen wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bermen, groenstroken, berm sloten en ander water worden gerealiseerd. In deze bestemming is niet geregeld hoe het verkeer en verblijf precies moet worden gereguleerd (de instelling van een woonerf/30 km-gebied/parkeerbeleid e.d.). Daarover wordt buiten dit bestemmingsplan om besloten. Wel is in het bestemmingsplan bepaald dat er niet in het op de plankaart aangewezen groen mag worden geparkeerd.

Artikel 2.8: Verkeer- en verblijf

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluitingswegen (geen doorgaande wegen) in het plangebied. Binnen de bestemming kunnen wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bermen, groenstroken, berm sloten en ander water worden gerealiseerd. In dit bestemming is niet geregeld hoe het verkeer en verblijf precies moet worden gereguleerd (de instelling van een woonerf/30 km-gebied/parkeerbeleid e.d.). Daarover wordt buiten dit bestemmingsplan om besloten. Wel is in het bestemmingsplan bepaald dat er niet in het op de plankaart aangewezen groen mag worden geparkeerd.

In deze bestemming zijn een aantal bestaande garageboxen opgenomen die worden gebruikt voor de commerciële verhuur en die niet bij een woning horen.

Artikel 2.9 Water

Deze bestemming is onder meer gebruikt voor het Zwarte Water en de gracht.

Artikel 2.10 Wonen

Voor de woonbestemming is gebruik gemaakt van de SVBP-hoofdgroepen wonen.

De bestemming Wonen W is gebruikt voor alle grondgebonden woningen. Daarbij zijn het bouwvlak en het erf op de plankaart aangegeven. Binnen deze bestemming zijn geen zelfstandige wooneenheden in de kap toegestaan, want dan is er niet langer sprake van grondgebonden woningen. In de kap zijn uiteraard wel slaapkamers, badkamers en andere gebruiksruimten ten behoeve van de ondergelegen woning toegestaan.

Voor de maatvoering van de grondgebonden woningen is het beschermde stadsgezicht bepalend. In een tabel bij de planregels is per grondgebonden woning in het plangebied aangegeven wat de maximaal toelaatbare maatvoering is. Deze maten sluiten aan bij de bestaande situatie.

De woning mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een kleinschalige beroep- of bedrijf aan huis. Daarvoor gelden echter wel de nodige voorwaarden die er op zijn gericht om de woonfunctie als hoofdfunctie te behouden. Zo mag maximaal 50 m² vloeroppervlakte van de woning daarvoor worden aangewend.

In een aantal woningen zijn echter minder kleinschalige bedrijfjes gevestigd (meer dan 50 m²). Deze bestaande bedrijfjes in een woning (autospuiterij, winkel, café, kantoor) hebben een positieve bestemming gekregen met behulp van een aanduiding. Alleen ter plaatse van een dergelijke aanduiding is een bedrijfje in een woning toegestaan. Deze bedrijven mogen zonder beperkingen worden voortgezet en kunnen uitbreiden binnen de mogelijkheden van de woonbestemming. Ten behoeve van het bedrijfsmatige gebruik zijn geen extra uitbreidingsmogelijkheden geboden. Na beëindiging van een dergelijk bedrijf kan het plan op dit punt worden gewijzigd en kan de desbetreffende aanduiding van de plankaart worden verwijderd. Ter plaatse is dan niet langer een bedrijfje bij de woning toegestaan. Het beleid is op dit punt passief. Alleen als het bedrijf is beëindigd, en de woonfunctie ter plaatse weer is hersteld of de bedrijfsfunctie langer dan twee jaar niet is uitgeoefend, kan tot een dergelijke planwijziging worden overgegaan. De rechten om in de desbetreffende woning een bedrijf te kunnen vestigen (anders dan een kleinschalig bedrijf aan huis) komen dan te vervallen. Deze passieve beëindigingsregeling komt voort uit milieu-overwegingen (de woonfunctie in Hasselt verdraagt zich niet met een bedrijfsfunctie) en uit het concentratiebeleid voor winkels, horeca en andere voorzieningen in het centrumgebied. Nieuwe voorzieningen (winkels, horeca, dienstverlening) zijn in de woonomgeving niet toelaatbaar maar moeten in het centrum worden gevestigd.

De bouwmogelijkheden op het erf bij de woning worden onder meer gelimiteerd door een maximum bebouwingspercentage van het bij de woning behorende erf. Dat erf mag tot maximaal 40% worden bebouwd. Op kleine erven (kleiner dan 150 m²) is een bebouwingspercentage van 60% mogelijk. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden natuurlijk beperkt doordat op het erf maximaal 60 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

Voor de hoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is onderscheid gemaakt tussen vrijstaande bijgebouwen en aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een goothoogte van 3,50 meter en een nokhoogte van 5,50 meter. Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen plat worden afgedekt als ze klein zijn (maximaal 10 m²). Grotere vrijstaande

bijgebouwen mogen alleen met een kap worden afgedekt waarvan de dakhelling minimaal 40 graden en maximaal 60 graden mag bedragen.

Voor aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen geldt een andere regeling. Daarbij is het veel mooier als de hoogte aansluit bij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd of uitgebouwd. Met de eerste bouwlaag wordt hier de begane grondlaag bedoeld. Indien het gebouw een onderbouw of souterrain heeft, mag deze ook onder het aangebouwde bijgebouw/aan- en uitbouw worden voortgezet en is de hoogte van de bel-etage bepalend.

Beroep en bedrijf aan huis

Het beleid is gericht op het behoud van bepaalde voorzieningen zoals de dokter, tandarts en fysiotherapeut in de directe woonomgeving, en op het instandhouden van een levendige woonomgeving waarbinnen ook de uitoefening van een bedrijf aan huis via ontheffing mogelijk kan worden gemaakt. Tegelijkertijd is het beleid er op gericht het primaat van de woonfunctie te behouden en het woon- en leefklimaat in de directe omgeving te beschermen. Omdat bij gestapelde woningen toegangen, trappenhuizen/liften en eventuele galerijen met meer bewoners worden gedeeld is voor gestapelde woningen een prostitutieverbod opgenomen in het kader van een beroep of bedrijf aan huis.

Daartoe kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het medegebruik van de woning voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, mits:

- a) daartoe niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak³ van de woning wordt aangewend tot een maximum van 100 m²;
- b) het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- c) de in het bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging daardoor niet verloren gaat, en het maximum van 100 m² in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
- d) vooraf is aangetoond dat de eventuele verkeersaantrekkende werking niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluid- en/of stankoverlast;
- e) de activiteiten die in het kader van het beroep of bedrijf aan huis worden uitgeoefend niet vergunningplichtig zijn inzake de Wet milieubeheer, met dien verstande dat voor meldingsplichtige activiteiten inzake de Wet milieubeheer, een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd;
- f) reclame- en naamborden worden getoetst in het kader van de welstand.

Voor de locatie Aalvanger is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op de plankaart aangeduid als Wro-zone-wijzigingsgebied. Indien de exploitatie van een te restaureren woonboerderij of historiserende nieuwbouw niet mogelijk is gebleken en langdurige leegstand dreigt, kan het bestemmingsplan op dit punt worden gewijzigd. In de bestaande bebouwing kunnen dan maximaal 16 appartementen of maximaal 8 woningen worden gerealiseerd. Dat kan door de voormalige boerderij met hooikap te restaureren en verbouwen tot meer

³ Bruto-vloeroppervlak: alle ruimten exclusief de bijgebouwen, die qua hoogte voldoen aan het bouwbesluit.

wooneenheden. Maar het kan ook door de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door een historiserende woonboerderij. Daarbij mag de bestaande bouwmasa en goot- en bouwhoogte niet worden overschreden. Ook de kapvorm, nokrichting en de gebakken rode dakpannen dienen te worden overgenomen. Indien er meer wooneenheden worden gerealiseerd is ten behoeve daarvan, in totaal niet meer dan 200 m² bijgebouwen toegestaan. Deze omvang is afgestemd op de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen/bijgebouwen die op het perceel aanwezig waren. Meer bijgebouwen gaan ten koste van de openheid en verwijzing naar het agrarisch-industriële verleden.

Artikel 2.11 Wonen-Gestapeld:

Voor een afzonderlijke bestemming Wonen-Gestapeld is gekozen omdat appartementengebouwen (met gestapelde zelfstandige wooneenheden) een "zwaarder" ruimtelijk effect hebben dan grondgebonden woningen. Zo zijn de gebouwen in de regel hoger en is het gebruik van de gronden intensiever. Dat vereist andere bouw- en gebruiksregels. Door de appartementen in een afzonderlijke bestemming op te nemen wordt de leesbaarheid van de planregels vergroot en zijn de appartementengebouwen op de plankaart duidelijk zichtbaar.

De appartementengebouwen zijn omschreven als een gebouw met gestapelde zelfstandige wooneenheden. Daaronder vallen dus alle gebouwen waarin woningen zijn gestapeld, zoals de "beneden en bovenwoningen" of de vroegere "duplexwoningen" en ook een flatgebouw (maar daar hoort dan wel een corresponderende maximum goot- en bouwhoogte bij).

Op de plankaart zijn bouwvlak, maximale goot- en bouwhoogte en het maximum aantal wooneenheden aangeduid.

Bijzonder aan deze bestemming is dat het om gestapelde, zelfstandige wooneenheden gaat en er dus ook zelfstandige wooneenheden in de kap kunnen worden gerealiseerd. Bij de grondgebonden woningen is dat niet mogelijk omdat er dan niet langer meer sprake is van grondgebonden woningen.

Bijzonder is ook dat de bijgebouwen inpandig en dus binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd.

Artikel 2.12 Wonen-Woonschip

De bestaande woonschepen hebben een positieve bestemming gekregen.

Artikel 2.13 Waarde-archeologie

Ook dit is een dubbelbestemming ter bescherming van het cultuurhistorische bodemarchief. Om de plankaart leesbaar te houden is het archeologisch waardevolle gebied aangewezen op een overzichtskaartje in de verklaring van de plankaart.

Zonder ontheffing zijn alleen toegestaan:

- verbouwingen van bestaande bouwwerken waarbij geen uitbreiding plaatsvindt, of;
- uitbreidingen of nieuwbouw van minder dan 30 m² grondoppervlakte.

Voor alle andere bouwactiviteiten is een ontheffing nodig waarbij er wordt getoetst op archeologische waarden. Dat betekent dat er vooraf advies moet worden ingewonnen bij een archeoloog die constateert dat:

- er geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- de aanwezige waarden voldoende kunnen worden beschermd door bijvoorbeeld het bouwplan aan te passen, te bouwen onder archeologische begeleiding en/of de resten op te graven.

Het beleid is gericht op het sparen van het cultuurhistorische bodemarchief en, bij verstoring daarvan, de mogelijkheid zeker te stellen om voorafgaande aan of gedurende sloop- en nieuwbouwactiviteiten opgravingen en/of archeologische waarnemingen te doen.

Artikel 2.14 Waarde-Cultuurhistorie

Met deze bestemming is invulling gegeven aan de verplichting die voortvloeit uit artikel 36 van de Monumentenwet 1988 om een beschermend bestemmingsplan vast te stellen voor stadsgezichten die door de Minister zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht. Daartoe zijn de te beschermen waarden in de bestemmingsomschrijving opgesomd en hier nader beschreven. Voor deze beschrijving is met name gebruik gemaakt van de ministeriële aanwijzing en een aantal aanvullingen van de gemeentelijke monumentencommissie.

Als er in overeenstemming met de beschreven waarden van het beschermde stadsgezicht wordt gebouwd kan er zonder ontheffing een bouwvergunning worden verleend. Maar indien het bouwplan afwijkt van de beschreven waarden van het beschermde stadsgezicht is er eerst een advies nodig van de geïntegreerde Welstands en Monumentencommissie van het Oversticht en vervolgens nog een ontheffing van burgemeester en wethouders.

De geïntegreerde welstands- en monumentencommissie dient zich bij haar advisering ten behoeve van een ontheffing te baseren op de beschrijving die hierna is opgenomen.

Behalve bouwwerkzaamheden worden ook een aantal andere werkzaamheden (zoals het pleisteren of slopen van gebouwen/muren, het kappen van bomen) getoetst aan het beschermde stadsgezicht. Voor deze en andere werkzaamheden (zie artikel 2.1) is een aanlegvergunning nodig. Ook hiervoor wordt advies ingewonnen bij de "Geïntegreerde welstands- en monumentencommissie van het Oversticht".

Slopen is aanlegvergunningplichtig om te voorkomen dat de kenmerkende gesloten gevelwanden worden aangetast. Voor de sloop van een gebouw/muur kan alleen een vergunning worden verleend als de nieuwbouw van een ander gebouw/muur is verzekerd. Voor monumenten geldt een ander regiem. Deze mogen niet worden gesloopt vanwege hun monumentale waarde. Met nieuwbouw kan daar niet aan worden tegemoet gekomen.

In het beschermde stadsgezicht komen twee voormalige stadsboerderijen voor. Deze hebben geen monumentenstatus maar hangen zo nauw met het agrarische verleden van Hasselt samen dat ze in dit bestemmingsplan bescherming genieten. Die bescherming ziet echter niet op de schuren, stallen en het voormalige woonhuis zelf, maar op de vorm en omvang van deze gebouwen en hun situering op het erf. Het karakteristieke open erf met langwerpige (bijna haaks geplaatste) schuren/stallen wordt beschermd. In die figuratie mogen de bestaande gebouwen worden vervangen door nieuwe gebouwen met dezelfde uitstraling. Ook bij nieuwbouw in dezelfde omvang, met dezelfde kleuren en materialen en op dezelfde "footprint" blijft de voormalige stadsboerderij herkenbaar. Met de "footprint" wordt hier bedoeld dat er alleen mag worden gebouwd op exact dezelfde plek op het erf.

1. Inleiding:

Met deze dubbelbestemming is beoogd de karakteristieke structuur en ruimtelijke kwaliteit van Hasselt, die nauw samenhangen met de historische ontwikkeling van de stad, te beschrijven en onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling van 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.

Hierna is een nadere beschrijving opgenomen van de in de bestemming Waarde-Cultuurhistorie genoemde waarden die bescherming genieten en bij de verlening van bouw- en aanlegvergunningen (zie lid 2 en lid 4), bij het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen en de wijziging en/of uitwerking van dit bestemmingsplan in acht moeten worden genomen.

Ligging beschermde stadsgezicht:

In de aanwijzing als beschermd stadsgezicht (12 mei 1982, no. MMA/MO 217.040 I) is nagenoeg het gehele plangebied aangewezen als beschermd stadsgezicht. Alleen de huidige gemeentehuislocatie, de Scheepswerf Bodewes, de provinciale weg N331 met het tankstation en de brug over het Zwarte Water, vallen niet binnen het door de Minister aangewezen beschermde stadsgezicht.

2. Nadere beschrijving:

Het historische karakter van Hasselt wordt onder meer bepaald door het historische silhouet van de stad, een overwegend gaaf bewaarde ruimtelijke structuur en een bebouwingsbeeld met talrijke historische kenmerken.

A. Het historische silhouet:

Het historische silhouet van Hasselt, met de kerktoren als hoogste en grootste gebouw en daaromheen vele relatief kleine kappen met meest rode gebakken pannen, is reeds van verre herkenbaar.

a) Historisch silhouet

De bescherming dient zich te richten op het behoud van dit historische silhouet.

B. Ruimtelijke structuur:

In de ruimtelijke structuur zijn vier hoofdzones te onderscheiden (oudste nederzetting langs de rivier, de oostelijke grachtengordel, de verdedigingsgordel, het agrarisch/industriële buitengebied aan weerszijden van de Dedemsvaart) die een bijzondere ruimtelijk historische betekenis hebben, en een aantal achterstraten en randzones waar de historische structuur minder herkenbaar is (kadegebied).

1. Oudste nederzetting langs de rivier:

De oudste nederzetting langs de rivier, wordt gevormd door Ridderstraat en Hoogstraat en de centraal daarin gelegen Markt met stadhuis en kerk. De bebouwing langs deze straten, die dateert uit de 16^e- en volgende eeuwen, bestaat tegenwoordig hoofdzakelijk uit woonhuizen, afgewisseld met enkele winkels en bedrijfspanden. De gebouwen, die liggen in een gesloten rooilijn,

tellen overwegend 1 of 2 bouwlagen en een kap, waarvan de nok loodrecht op de straat is gericht.

Karakteristiek voor de stad zijn de vele, in hoofdzaak 19^e-eeuwse, ingezwenkte lijstgevels, afgeleiden van de oudere, plaatselijk nog bewaarde afgeknotte klokgevel. Voor het overige zijn de huizen overwegend voorzien van een lijstgevel met schilddak waarop in veel gevallen een dakkapel met eenvoudige decoratie is geplaatst. De meest voorkomende materialen zijn donkerrode gebakken steen en rode en donkerblauwe gebakken pannen, enkele –deels geblokt- gepleisterde gevels vormen in dit beeld een goede afwisseling. Een gemeenschappelijk kenmerk van de gebouwen is de overwegend verticaal gerichte gevelarchitectuur. Het grote aantal waardevolle en monumentale gebouwen draagt sterk bij aan de historische herkenbaarheid.

Door het gekromde beloop van de bebouwingswanden bezit de openbare ruimte van Ridderstraat/Markt/Hoogstraat, een sterke beslotenheid, waaraan wordt bijgedragen door de hoogteverschillen in het gebied.

Aan de Regenboogstraat is op nummer 4 nog een voormalige stadsboerderij herkenbaar.

De bescherming dient zich te richten op de beschreven waarden (waaronder een gesloten voorgevelrooilijn en historische wegenpatroon) door te waarborgen dat vormgeving en materiaalgebruik van bebouwing en openbare ruimte aansluit op het historische karakter.

2. Oostelijke grachtengordel:

De oostelijke grachtengordel wordt gevormd door de Brouwersgracht/Prinsengracht en Baangracht/Heerengracht. In zijn totaliteit vormt de grachtengordel een ruimtelijk-historische eenheid die een belangrijke bijdrage levert aan de waarde van het stadsgezicht.

De bebouwing bezit overwegend dezelfde karakteristiek als die aan de Ridderstraat en Hoogstraat. Specifieke kenmerken zijn echter de belangrijke verschillen in maat en een sterke afwisseling van kapvormen en nokrichtingen, waarbij de gebouwen zich wel in eenzelfde, goeddeels gesloten, rooilijn bevinden. In de aanwezigheid van een verscheidenheid van 16^e en 17^e-eeuwse woonhuizen de historische betekenis van het gebied nog goed tot uitdrukking. Het goed bewaarde grachtprofiel met zijn gemetselde kaden, watertrappen en bolders, waarlangs zich aan weerszijden een rij geschoren linden bevindt. Aan de zuidzijde wordt het gebied beëindigd in een 19^e-eeuws sluizencomplexje dat met enkele plateaus het hoogteverschil met Ridderstraat en Eiland overbrugt.

De bescherming dient zich te richten op de beschreven waarden (waaronder de nagenoeg gesloten voorgevelrooilijn, het grachtenprofiel met de rij geschoren linden, sluizencomplexje) door te waarborgen dat vormgeving en materiaalgebruik van bebouwing en openbare ruimte aansluit op het historische karakter.

3. De Vestingswerken en buitengracht:

Oud-Hasselt wordt aan de oostzijde beëindigd door de 17^e-eeuwse vestingswerken, die in hun hoofdopbouw goed bewaard zijn gebleven. Aan de zuidzijde, bij de rivier heeft de voormalige buitengracht een tijd lang als haven voor de binnenscheepvaart gefungeert. In samenhang daarmee was op het zuidelijke bastion (Het Diamantenbolwerk) een overslagbedrijf gevestigd. Het overslagbedrijf is ter plaatse beëindigd en de gronden liggen op dit moment

braak. Het is de bedoeling om nieuwe woningen te bouwen op het Diamantenbolwerk. De plannen zijn echter nog onvoldoende uitgekristalliseerd om in dit bestemmingsplan mee te kunnen nemen. De contour van de oorspronkelijke vestingswerken en de gemetselde bastionmuur moeten daarbij echter behouden blijven en genieten in dit plan bescherming. Door de demping van een deel van de buitengracht ten noorden van de haven is de historische herkenbaarheid verzwakt. Voor het overige zijn de wallen goed bewaard gebleven.

De bescherming dient zich te richten op de historische contour van wallen, vestingswerken en buitengracht, de schaal van de bebouwing en het open karakter van de groene ruimten (het stadspark).

4. Agrarisch/industrieel buitengebied aan weerszijden Dedemsvaart:

Het voormalige agrarische karakter van dit gebiedje komt nog tot uitdrukking in de boerderijen (Kalkovenwegje 1 en de locatie Aalvanger) en het omliggende weide en moestuinland. Tezamen met de industriële bedrijvigheid van enkele, in aanleg uit de 17e eeuw daterende kalkovens, een historisch ruimtelijk waardevol aspect dat in duidelijk relatie staat tot de kern van de stad. Die waarde is in recente jaren aangetast door de bouw van de atelierwoningen achter de Kalkovens en staat nu nog verder onder druk door de bouwplannen op de gemeentehuislocatie en het Aalvangerterrein.

De bescherming dient zich te richten op de historische contour van wallen, vestingswerken en buitengracht en het open karakter van de groene ruimten rond de kalkovens en het westelijke deel van de locatie Aalvanger.

5. Kadegebied:

De herkenbaarheid van het historische gezicht is in het kadegebied, langs de gedempte gracht en aan het Burgemeester Royerplan minder herkenbaar. In het kadegebied langs de rivier, dat evenwijdig loopt aan de beschreven oudste nederzetting zijn in het stratenbeloop nog de sporen zichtbaar van de in de 19^e eeuw geslechte stadsmuur/waterkering. Het waterfront heeft hier echter niet de plaats van de stadsmuren ingenomen. Langs de kades aan de Van Nahuysweg, de Julianakade en op het Stenen hoofd is de stadsmuur/waterkering nog wel gedeeltelijk in tact.

Het gebied heeft thans een betrekkelijk onsamenhangend karakter met achtererven (behorend bij de huizen aan de Ridderstraat), een aantal woon- en bedrijfsgebouwen in een betrekkelijk willekeurige situering (aan de Kaai), een parkeerterrein op het "Stenen Hoofd" en een pad langs het water dat eindigt op de eigenlijke kade met een plantsoentje aan de voet van het Justitiebastion. Van de oude stadsmuren/kademuren zijn nog slechts delen herkenbaar. Op de overgang van Kaai naar Julianakade is het 15^e-eeuwse Vispoortje bewaard gebleven. In het straatje achter het Justitiebastion is de voet van de stadsmuur opnieuw opgemetseld om het niveauverschil met het bolwerk te overbruggen. De stadsmuur wordt begeleid door een lage, deels vrijstaande woonbebouwing, waarin een stadsboerderij nog herinnert aan de agrarische functie die het bastion en zijn omgeving ooit vervulde (zie hierna ook onder stadsboerderijen). Hoewel de bebouwing geen bijzondere waarde heeft, is de structurele opbouw van het gebiedje nog gaaf, mede doordat het bolwerk, waarop in de jaren dertig enige woonbebouwing is ontstaan, zijn historische vorm en zijn groene karakter heeft behouden.

De bescherming dient zich hier te richten op de historische contour van wallen en verstingswerken, het behoud en herstel van de waterkeringmuren, het open en groene karakter van het bolwerk aan het Justitiebastion, en op het behoud van de herkenbaarheid van de voormalige stadsboerderij aan het Justitiebastion.

6. Overige:

Het Burgemeester Royerplein manifesteert zich voornamelijk als een onderbreking van de westelijke wand van de markt die het besloten karakter van het gebied rond het stadhuis verzwakt.

3. Kader voor toetsing:

De onderhavige beschrijving dient als kader bij de verlening van bouw- en aanlegvergunningen (zie lid 2 en lid 4), bij het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen en de uitwerking van dit bestemmingsplan. Hierna zijn de criteria beschreven waaraan wordt getoetst.

a) Historisch silhouet

In het plangebied is geen bebouwing toegestaan die ten koste gaat van het historische silhouet van Hasselt. In dit bestemmingsplan zijn geen bouwhoogtes toegestaan die het historische silhouet kunnen aantasten.

b) Historische structuur van wegen en grachten:

Ter bescherming van de structuurbepalende wegen en grachten hebben deze een verkeers- dan wel waterbestemming gekregen. Daarnaast is op de plankaart voor deze wegen en grachten een wegprofiel opgenomen.

Bij een inrichting van deze wegen en grachten volgens het op de plankaart aangeduide dwarsprofiel is geen aanlegvergunning nodig. Wanneer het echter de bedoeling is om van het dwarsprofiel af te wijken is daarvoor een aanlegvergunning nodig en mag het beschermde stadsgezicht daardoor niet worden aangetast. In dat geval wordt de geïntegreerde welstands- en monumentencommissie van het Oversticht om advies gevraagd.

c) Historische contour van vestingswerken en buitengracht:

Ter bescherming van de historische contour van vestingswerken en buitengracht zijn deze contouren op de plankaart aangegeven. Voor werken en werkzaamheden die afbreuk kunnen doen aan de herkenbaarheid van deze historische contouren is een vergunningplicht opgenomen. Zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders zijn dergelijke werkzaamheden niet mogelijk. De geïntegreerde welstands- en monumentencommissie van het Oversticht wordt om advies gevraagd.

d) gesloten bebouwingswanden

Ter bescherming van de nagenoeg gesloten bebouwingswanden zijn de voorgevelrooilijnen en de tuin- en erfmuren met een aanduiding op de plankaart gezet. De voorgevels van de gebouwen mogen niet van deze op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn afwijken en de tuin- en erfmuren niet van de op de plankaart aangeduide "muur".

Om te voorkomen dat er gaten vallen in deze gevelwanden geldt bovendien een aanlegvergunningplicht voor het slopen van gebouwen. Een vergunning wordt alleen verleend als nieuwbouw op de desbetreffende locatie verzekerd is

(uiteraard in overeenstemming met de bepalingen van het beschermde stadsgezicht).

e) Maatvoering gebouwen

Om de straatwanden en de schaal en architectuur van de individuele gebouwen te beschermen is de maatvoering van de gebouwen (breedte gevel, goot- en nokhoogte enz.) gedetailleerd voorgeschreven. Bij de bebouwingsbepalingen in het tweede lid van dit artikel wordt daartoe verwezen naar de bij deze planregels behorende tabel met de voorgeschreven maatvoering van alle individuele panden.

f) kapvorm en nokrichting

Om schaal en architectuur van de gebouwen te beschermen zijn kapvorm en nokrichting voorgeschreven. Bij de bebouwingsbepalingen in het tweede lid wordt daartoe verwezen naar de op de plankaart aangegeven kapvorm en nokrichting.

Indien op de plankaart voor het desbetreffende pand geen kapvorm is aangegeven, moet het gebouw worden afgedekt met één van de volgende voor Hasselt typerende dakvormen:

- afgeknot schilddak.
- Schilddak.
- Zadeldak met wolfseinden.
- Zadeldak.

In sommige gevallen is de nokrichting vrijgelaten.

g) gevelgeleding

Om de karakteristieke straatwanden en de schaal en architectuur van de individuele gebouwen te beschermen moet de indeling van de naar de weg gekeerde gevel(s) voldoen aan de voor Hasselt typerende gevelgeleding, waarbij de hoogte van de gevelopeningen groter moet zijn dan de breedte.

h) materialen en kleuren:

Om de karakteristieke straatwanden en de schaal en architectuur van de individuele gebouwen te beschermen moeten de gevels worden uitgevoerd in rode gebakken steen. De vrijstaande bijgebouwen mogen ook geheel of gedeeltelijk worden opgetrokken in zwarte houten delen, met dien verstande dat deze horizontaal dienen te worden aangebracht. In individuele gevallen en met een aanlegvergunning kunnen de gevels wit worden gepleisterd. De daken moeten worden afgedekt met gebakken pannen.

i) bomen:

De op de plankaart aangeduide bomen en begeleidende beplanting genieten bescherming in de vorm van een aanlegvergunningplicht voor het kappen van deze "structuurondersteunende bomen" of het planten van nieuwe beplanting die ten koste gaat van de historische structuur.

j) stadsmuur/waterking in kadegebied:

De op de plankaart aangewezen stadsmuren/waterkingen genieten bescherming en mogen niet worden gesloopt of doorbroken. Dat betekent dat de muur achter de woningen langs het Justitiebastion, de Ridderstraat en het Eiland niet meer mag worden doorbroken om nieuwe ontsluitingen op de kade mogelijk te maken.

De bestaande ontsluitingen kunnen worden gehandhaafd en onderhouden.
Verdere uitbreiding van de bestaande ontsluitingen is niet toegestaan.

k) stadsboerderijen:

Om de herkenbaarheid van op de plankaart aangeduide stadsboerderijen te behouden genieten deze bescherming.

Bij de voormalige stadsboerderij aan het Justitiebastion 27-29 gaat het om de volgende karakteristieken:

- de openheid van het voormalige boerenerf;
- de karakteristieke langwerpige schuren min of meer haaks op het Justitiebastion;
- de verschijningsvorm van de voormalige schuren en stallen, bestaande uit één bouwlaag met kap en het gebruik van donker hout en rode gebakken dakpannen.

Bij de voormalige stadsboerderij aan de Regenboogstraat 4 is met name de uiterlijke verschijningsvorm van het voormalige boerenwoonhuis karakteristiek. Het woonhuis bestaat uit een begane grondlaag met een zadeldak waarvan de nokrichting haaks staat op de Regenboogstraat, rode gebakken pannen, kleine raampjes aan de zuidgevel en deels houten gevelbekleding (op de noordgevel).

NB: de functie van de voormalige schuren/stallen van de stadsboerderij aan het Justitiebastion 27-29 mag, onder voorwaarden worden omgezet naar wonen met ateliers of naar een museum. Zie artikel 2.2, lid 5, van deze planregels.

Artikel 2.15 Waterstaat-Waterkering

Deze bestemming is gebruikt om de waterkerende functie van diverse kades langs de verschillende wateren, zoals de Buitengracht, Dedemsvaart, het Zwarte Water, veilig te stellen. Zonder toestemming van de beheerder van de waterkering mag in deze zone niet worden gebouwd of gegraven.

Artikel 3.1: Algemene bepalingen

Hier zijn algemene bebouwingsbepalingen opgenomen en is de aanvullende werking van de bouwverordening voor een aantal onderwerpen (bijvoorbeeld de bereikbaarheid van gebouwen en parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden) in stand gelaten.

Artikel 3.1 Anti-dubbeltelbepaling:

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 3.3 Algemene bouwregels

Ondergronds bouwen:

In de algemene bebouwingsbepalingen is aangegeven dat gebouwen met ontheffing mogen worden onderkelderde. Met onderkelderde wordt bedoeld dat er onder het gebouw een kelder mag worden gebouwd. Een kelder is niet toegestaan als er boven de grond geen gebouw aanwezig is. Het is dus niet toegestaan om het gehele erf of het gehele bedrijfsterrein te onderkelderde.

Bestaande afwijkende maatvoering:

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Keur van het Waterschap:

De keur van het Hoogheemraadschap is nadrukkelijk vermeld omdat daarin een ontheffingsplicht is opgenomen voor werkzaamheden binnen een zone van 5 meter uit een sloot. Ongeacht of het bestemmingsplan hier mogelijkheden biedt moet er voor dergelijke werkzaamheden (bijvoorbeeld de bouw van een aanlegsteiger) dus eerst contact worden opgenomen met de waterbeheerder voor een ontheffing.

Geluidzondering Bodewes en industrieterrein Zwarte Water:

Verder zijn de geluidcontouren van de gezoneerde industrieterreinen "Zwarte Water" en "Bodewes" vermeld. Daarbinnen zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten toelaatbaar. Binnen de zone bevinden zich alleen bestaande situaties/functies. Het bestemmingsplan biedt ter plaatse geen mogelijkheid voor de vestiging van nieuwe geluidgevoelige functies.

LPG-tankstation Zwartsluizerweg:

Hetzelfde geldt voor de LPG-cirkel rond het tankstation aan de Zwartsluizerweg. Ook daar biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de nieuwvestiging van kwetsbare objecten.

Artikel 3.3 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksbevestiging opgenomen in artikel 3.3. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksbevestigingen opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksbevestiging. Overtreding van de algemene en specifieke gebruiksbevestigingen is strafbaar gesteld in artikel 4.2 van de planregels.

Artikel 3.4 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 3.4 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke ontheffingsregels (van de bouwregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

In de algemene ontheffingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 3.5 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en binnen de bouwmassa en uiterlijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, meer grondgebonden woningen of appartementen toestaan. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden uitgeoefend met inachtneming van de wijzigingsregels. Het plan moet eerst worden gewijzigd alvorens een bouwvergunning kan worden afgegeven ten behoeve van deze ontwikkeling.

Artikel 3.6 Procedureregels:

Voor de ontheffingsprocedure is gebruik gemaakt van de in artikel 3.6 van de Wro genoemde mogelijkheid om zelf een inzage termijn te bepalen. Omdat het bij ontheffingen slechts om lichte afwijkingen/overschrijdingen gaat is een korte inzage termijn gekozen van 2 weken.

Artikel 4.1 Overgangsregels:

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsbepalingen is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Voor meer informatie over het overgangsrecht volgens deze bepalingen uit het nieuwe Bro kan Bouwrecht, nr. 10 van oktober 2007 worden nageslagen (Overgangsrecht in bestemmingsplannen volgens het ontwerp-Bro, mr. J.J. Scheltens-Fokke en prof. mr. P.J.J. van Buuren, nr. 202).

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is van belang dat de kosten die uit het plan voortvloeien ook worden gedekt. Het bestemmingsplan Binnen de Veste is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan en heeft in de eerste plaats tot doel om de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor deze actualisering komen voor rekening van de gemeente.

Maar in hoofdstuk 5 is al aangegeven dat er twee ontwikkelingslocaties met bouwplannen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De gemeentehuislocatie en de locatie Aalvanger.

De kosten voor de uitbreiding van het gemeentehuis komen uiteraard voor rekening van de gemeente en zullen worden gedekt door een voorziening in de gemeentelijke begroting.

De locatie Aalvanger is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op deze locatie is de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf niet reëel. Om die reden is een woonbestemming opgenomen op basis waarvan de voormalige boerderij kan worden verbouwd tot een woonboerderij. De kosten van een dergelijke verbouwing en herinrichting komen voor rekening van de particuliere eigenaar. Eventuele kosten voor vergunningverlening worden verhaald via de leges. Ook eventuele aansluitkosten voor riolering en nutsvoorzieningen kunnen bij de eigenaar in rekening worden gebracht. Aan de realisering van deze woonbestemming zijn met andere woorden geen kosten voor de gemeente verbonden die niet op de ontwikkelaar kunnen worden verhaald.

In het plan is echter ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de opsplitsing in woningen of appartementen mogelijk maakt. De kosten die een dergelijke ontwikkeling met zich meebrengt zijn in dit stadium nog moeilijk in te schatten. Daarom is als wijzigingsvoorwaarde opgenomen dat wijziging alleen mogelijk is als het kostenverhaal (denk aan de kosten voor een wijzigingsplan en eventuele planschadetekosten) via een privaatrechtelijke grondexploitatie-overeenkomst of een grondexploitatieplan is zeker gesteld.

8. VOOROVERLEG

8.1 Voorafgaand aan bestemmingsplan

Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan is eerst een Uitgangspuntennotitie opgesteld, waarin de hoofdlijnen voor het bestemmingsplan uiteen zijn gezet. Deze uitgangspuntennotitie is achtereenvolgens besproken met de gemeentelijke Monumentenraad en met de Klankbordgroep, waarin onder meer winkeliers en horeca-ondernemers Ozijn vertegenwoordigd.

Vanuit de Klankbordgroep is met name naar voren gebracht dat er behoefte is aan parkeerruimte in de binnenstad. In de klankbordgroep is daartoe voorgesteld om parkeren in de groenstrook langs het Justitiebastion en op het Justitiebastion zelf mogelijk te maken.

Aan die wensen is niet tegemoet gekomen omdat parkeervoorzieningen op deze locaties ten koste gaan van het beschermde stadsgezicht. Ook het camoufleren van de parkeervoorzieningen met een groene haag of andere beplanting biedt onvoldoende soelaas en gaat ten koste van het oorspronkelijke stadsgezicht. In het plan is gekozen voor een meer structurele oplossing. Daartoe is onderzocht of het wellicht mogelijk was op de locatie Eikenlaan 5 extra parkeerruimte te creëren. Dat is vooralsnog niet haalbaar gebleken en daarom niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Vanuit de raadscommissie en de gemeentelijke Monumentenraad zijn een aantal waardevolle suggesties gedaan met betrekking tot het beschermde stadsgezicht. Deze suggesties hebben tot de volgende aanvullingen van het plan geleid:

- Allereerst is het historische silhouet van Hasselt met een imposante kerktoeren die boven een zee van rode daken uittorent, als te beschermen onderdeel van het beschermde stadsgezicht opgenomen.
- Ook de oorspronkelijke contouren van de verdedigingswerken met buitengrachten zijn op de plankaart aangeduid en genieten bescherming in de bestemming Primair beschermd stadsgezicht.
- Daarbij is het water rond de scheepswerf Bodewes in het plangebied opgenomen omdat dit water deel uitmaakt van de oorspronkelijke contouren van de vestingswerken met buitengracht.
- Verder zijn de waarden van het beschermde stadsgezicht (met name het gebruik van kappen met gebakken pannen) ook op de achtererven van toepassing.
- Ontheffingen worden aan het beschermde stadsgezicht getoetst nadat daarover het advies van de Geïntegreerde welstands- en monumentencommissie is ingewonnen.
- Planwijzigingen en uitwerkingsplannen worden aan het beschermde stadsgezicht getoetst nadat daarover het advies is ingewonnen van de gemeentelijke Monumentenraad.

8.2 Informatie-avond

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnen de Veste' is tijdens een informatie-avond op 16 april 2007 gepresenteerd. Tijdens deze informatieavond hebben belangstellenden kennis kunnen nemen van het bestemmingsplan.

8.3 Artikel 10 Bro-overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnen de Veste' is aan diverse instanties verzonden met het verzoek om het plan te beoordelen en eventueel opmerkingen te plaatsen.

Door een vijftal instanties is gereageerd. Deze reacties zijn in een separate nota, 'Nota beantwoording artikel 10-reacties behorend bij het bestemmingsplan Binnen de Veste' genaamd, samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Het bestemmingsplan plan is naar aanleiding van de opmerkingen aangevuld en waar nodig aangepast.

Voor de inhoud en beantwoording van de reacties wordt verwezen naar de genoemde nota.

8.4 Zienswijzen ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Binnen de Veste' heeft met ingang van 29 december 2008 tot en met 9 februari 2009 ter inzage gelegen. In deze periode zijn acht zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. G. Snijder

Samenvatting zienswijze

Algemeen:

Het opnemen van de mogelijkheid tot "parkeren in het groen" aan de Van Nahuysweg is niet gewenst.

Aanvullende opmerkingen / uitwerkingen:

1.

In de publicatie wordt gesproken van "conserverend" en "beschermend"; dit is onterecht gezien mogelijkheid voor parkeren.

2.

Het ontbreekt aan een goede onderbouwing voor de parkeermogelijkheden, in de vorm van onderzoeken en dergelijke. Eerst onderzoeken welke alternatieven er zijn in de vorm van een parkeerplan, dan pas bestemmingsplan vaststellen.

3.

Er is te lang (2 jaar) geleden inspraak geweest en de burgers zijn verder niet meer betrokken bij het plan.

4.

Het groen aan de Van Nahuysweg behoort ook tot het beschermde stadsgezicht en behoort groen te blijven.

Antwoord gemeente

Ad 1.

Het opnemen van de mogelijkheid is gezien als een kleinschalige ingreep in de openbare ruimte, omdat groen de hoofdbestemming blijft.

Ad 2.

In het kader van het Erfplan Hasselt is in 2003/2004 een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek kwam naar voren dat er meer auto's in het centrum geparkeerd staan dan dat er parkeerplekken zijn. Op basis van het onderzoek is geopperd om extra parkeervakken aan te leggen, als locatie daarvoor is de Van Nahuysweg aangewezen. Dit is de enige locatie in het centrum waar extra parkeerruimte kan worden aangelegd. Er is nog geen concreet plan voor de invulling, maar de ruimte wordt gereserveerd om de uitwerking van een toekomstig parkeerplan niet bij voorbaat te frustreren en om eventueel op korte termijn enkele parkeerplaatsen aan te leggen aan het begin van de Van Nahuysweg.

Daarnaast heeft de gemeenteraad tijdens de vergadering van 13 november 2008 besloten dat parkeren langs de Van Nahuysweg bestemmings-planttechnisch mogelijk moet worden. Met het voorliggende bestemmingsplan volgt het college dit raadsbesluit.

Ad 3.

In de bezwaarschriften die tegen het Erfplan Hasselt zijn ingediend, werd door een aantal mensen het parkeren langs de Van Nahuysweg geopperd. Daarnaast heeft de ondernemersvereniging een plan ingediend waarin 25 tot 30 parkeervakken worden voorgesteld langs de Van Nahuysweg. Dit plan wordt ondersteund door 719 handtekeningen van burgers uit het centrum van Hasselt, de rest van Hasselt en elders uit de gemeente.

Ad 4.

De hoofdbestemming blijft ook "Groen" en de parkeerfunctie op die locatie tast daarom het beschermd stadsgezicht niet aan.

2. Stichting Kalkovens Hasselt**Samenvatting zienswijze**

1. De bouw van een turfschuur in de directe omgeving van de kalkovens moet planologisch mogelijk zijn.
2. Er moeten afmeervoorzieningen voor schepen planologisch mogelijk zijn.

Antwoord gemeente

1. *Ongegrond: het plan is niet voldoende duidelijk, en er is geen afwegingsmogelijkheid te maken.*
2. *Ongegrond: de bestemming Water biedt de mogelijkheid om afmeervoorzieningen voor schepen te realiseren.*

3. H.H. Stoeten

Samenvatting zienswijze

Indiener spreekt mede namens buurtgenoten de verwachting uit dat de gemeente zorg draagt voor sanering Eikenlaan 5 en vervolgens het terrein herbestemt en inricht voor parkeren.

Antwoord gemeente

De zienswijze is ongegrond. De mogelijkheid om op deze locatie parkeermogelijkheid te realiseren, is onderzocht en op korte termijn onhaalbaar gebleken. Abusievelijk staan deze plannen voor Eikenlaan 5 en hoek Rosmolenstraat / Gasthuisstraat nog steeds in de Toelichting. De betreffende plannen worden verwijderd uit de Toelichting.

4. R. Veldhuis en R.P. Veldhuis-Kloosterziel

Samenvatting zienswijze

In deze zienswijze wordt gesteld dat het ontbreekt aan diverse verkeer- en vervoerplannen en milieuonderzoeken. Eerst zouden deze plannen moeten worden gemaakt, vervolgens het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

De zienswijze is ongegrond. Alleen de onderzoeken naar geluidhinder en luchtkwaliteit zijn verplicht en zijn ook uitgevoerd. De gekozen bestemmingssystematiek doet recht aan de bestaande verkeerssituatie. Toekomstige ontwikkelingen op verkeersgebied zullen binnen het kader van het bestemmingsplan moeten passen.

5. R.M. Rademaker-Bastiaans en P.C.M. Rademaker

Samenvatting zienswijze

De woning van indiener is in het nieuwe plan alleen bestemd voor "Wonen". In het oude plan was ook het gebruik als Winkel / Kantoor mogelijk. Weglaten van deze bestemmingen tast de gebruiksmogelijkheden van het pand aan. Daarom wordt bezwaar gemaakt tegen deze wijziging.

Antwoord gemeente

De zienswijze is gegrond. Eén van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan is om de bestaande rechten waar mogelijk te respecteren. Ter plaatse zal een aanduiding voor detailhandel worden opgenomen. Op basis van deze aanduiding kan ter plaatse een nieuwe winkel worden gevestigd. De bestemming Centrum blijft echter gereserveerd voor het winkelconcentratiegebied.

6. Rijkswaterstaat Oost-Nederland

Samenvatting zienswijze

1. Toevoegen van de waterstaatsdoeleinden hoogwaterbescherming en scheepvaart aan de dubbelbestemming "Waterstaat".

2. Onder artikel 2.15.2 onder B ook waterbeheerder noemen voor inwinnen advies ten aanzien van ontheffen bouwregels.
3. In criteria voor verlening aanlegvergunning opnemen dat ook waterbeheerder om advies moet worden gevraagd.

Antwoord gemeente

1. *Ongegrond. De gegeven bestemming "waterkering" dekt "hoogwaterbescherming" voldoende. "Scheepvaart" is al mogelijk binnen de bestemming "Water" en past daar beter dan onder "waterkering".*
2. *Ongegrond. Het opnemen van een extra adviesinstantie verzwaart de administratieve lasten voor burgers onnodig, terwijl het een taak van de beheerder van de waterkering betreft.*
3. *Ongegrond om dezelfde reden als punt 2 van deze zienswijze.*

7. Historische Vereniging Hasselt

Samenvatting zienswijze

1. Plan Aalvanger: op pagina 38 van de Toelichting is sprake van de "ontwikkeling van 16 woningen". Niet in overeenstemming met maximale aantallen van 8 en 16.
2. Plan Aalvanger: maximale aantallen zijn erg groot. Terugbrengen tot reële aantallen.
3. Bijgebouwen: op pagina 54 van de Toelichting wordt een goot-nokhoogte van 3,5 en 5,5 meter genoemd. In tegenspraak met planregels en artikelsgewijze Toelichting.
4. Op pagina 57 van de Toelichting wordt gesproken over "historisch dorpsgezicht". Moet zijn "stadsgezicht".
5. Bijgebouwen bij Wonen: door op deze manier een onderscheid te maken tussen kavels groter en kleiner dan 150 m² ontstaat een ongelijke situatie. Voorstel voor een meer geleidelijke regel voor erfbebouwing.
6. Op pagina 83 staat aangegeven dat de mogelijkheid wordt opgenomen om op de hoek Rosmolenstraat/Kalverstraat en Eikenlaan 5 extra parkeermogelijkheid te creëren. Dit is niet geëffectueerd in de planregels.
7. Op pagina 83: gemeentelijke monumentencommissie moet waarschijnlijk zijn "gemeentelijke Monumentenraad".
8. In een groot deel van het centrumgebied is het feitelijke gebruik "Wonen". De bouwregels voor de bestemming "Centrum" zijn echter veel ruimer dan voor "Wonen". Het betreft de maximale oppervlakte voor bijgebouwen, de voorgevel en de hoogte van bouwwerken. Deze regels zouden alleen moeten gelden voor die percelen in het centrumgebied die niet voor "Wonen" in gebruik zijn.
9. De bouwhoogte van een plat afgedekt vrijstaand bijgebouw binnen de bestemming "Wonen" en "Centrum" zou niet meer moeten zijn dan 2,5 meter in plaats van 3 meter.
10. Artikel 2.10 Wonen: de ontheffing voor erven kleiner dan 150 m² is onnodig, omdat dit bij recht ook al is geregeld.
11. Op pagina 31 ontbreekt het genoemde lid 2, onder A, sub 2e.
12. In de bestemming "Woonschip" moet worden toegevoegd dat de bouwhoogte van 5 meter moet worden gerekend vanaf de waterspiegel.

13. In artikel 3.5 Algemene Wijzigingsbevoegdheid wordt gesproken over bijgebouwen met goot-nokhoogte van 3 en 5 meter. Gelijk trekken met overige regels: 2,5 en 4,5 meter.
14. Ten opzichte van het vorige plan is een aantal open erven niet aangewezen als "Tuin". Moet wel gebeuren. Het gaat om de volgende percelen: Hoogstraat 43, Nieuwstraat 6,8 en 10, Ridderstraat 16, 18, 20, 22, 24, 26 en 28, Ridderstraat 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29.
15. Ook het water en groen in de hoek Buiten de Enkpoort / Kilean van Renselaerlaan betrekken binnen het bestemmingsplan.
16. De bouwvlakcontour van het gemeentehuis op de plankaart wijkt af van de werkelijke situatie. Aanpassen aan actuele situatie.
17. Gebied tussen de kalkovens en het nieuwe gemeentehuis is in de ruimtelijke visie bestemd voor parkeren in het groen. Plankaart dient overeenkomstig te worden bestemd.
18. Op de Plankaart Historische Structuur suggereert de paarse lijn dat het Diamantenbolwerk buiten het beschermd stadsgezicht valt. De lijn voor "plangrens" moet hier worden gebruikt.
19. Een groot aantal beeldbepalende bomen is niet aangegeven op de Plankaart Historische Structuur.
20. Gezien de wijzigingsbevoegdheid is het nuttig om ook voor de boerderij Aalvanger de afmetingen in de Tabel met bebouwingsafmetingen neer te zetten voor wat betreft de bedrijfswoning, het stalgedeelte en de kleinveeschuur

Antwoord gemeente

1. *Gegrond. Dit moet zijn "maximaal 8 grondgebonden woningen of 16 appartementen". Toelichting conform zienswijze aanpassen*
2. *Ongegrond. De aantallen zijn gebaseerd op de ruimtelijke visie op dat gebied. Bovendien betreft het "maximale" aantallen.*
3. *Gegrond. Maatvoering op pagina 54 Toelichting is conform Uitgangspuntennotitie. Planregels en artikelsgewijze toelichting wijzigen in goot-nokhoogte van 3,5 en 5,5 meter. Planregels en Toelichting aanpassen.*
4. *Gegrond. Toelichting aanpassen conform zienswijze.*
5. *Ongegrond. Er mag maximaal 60 m² worden bijgebouwd en in de regels is ervoor gezorgd dat op erven tussen de 100 en 150 m² ook dit oppervlakte aan gebouwen mag worden gebouwd.*
6. *Ongegrond. Zie zienswijze 3.*
7. *Gegrond. Toelichting aanpassen conform zienswijze.*
8. *Ongegrond. Voor het gebied dat bestemd is als "Centrum" is de keuze gemaakt voor flexibiliteit. Dit betekent dat winkelvestiging overal in dit gebied mogelijk moet zijn zonder de beperkingen voor bijgebouwen die binnen de bestemming Wonen worden opgelegd.*
9. *Ongegrond. Bouwtechnisch is binnen een vrije hoogte van 2,40 meter gewenst. Een bouwhoogte van 2,50 meter is niet voldoende om dit te realiseren.*
10. *Gegrond. Aanpassen planregels conform zienswijze.*
11. *Gegrond.*
12. *Gegrond. Aanpassen planregels conform zienswijze.*
13. *Gegrond, maar met dien verstande dat de overige regels worden verruimd tot 3,5 en 5,5 meter. Aanpassen Planregels*
14. *Ongegrond. Het is alleen in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk om het perceel aan de achterzijde van de woning uit te sluiten van erfbebouwing.*

De percelen die in het plan wel zo zijn bestemd, hebben een bijzondere waarde.

15. *Ongegrond. Wordt in het aangrenzende bestemmingsplan meegenomen.*
16. *Ongegrond. Er is enige ruimte gelaten voor flexibiliteit zodat voor eventuele kleine wijzigingen snel kan worden vergund.*
17. *Gegrond. Er dient zowel mogelijkheid voor parkeren als voor groen te zijn binnen de bestemming Maatschappelijk. Aanpassen bestemming conform zienswijze.*
18. *Gegrond. Aanpassen Plankaart conform zienswijze.*
19. *Ongegrond. Het opnemen van deze bomen biedt geen bescherming, behalve voor de bomen aan de gracht die in de dubbelbestemming "Cultuurhistorie" zijn genoemd. Bescherming is al buiten het bestemmingsplan geregeld.*
20. *Gegrond. Aanpassen Tabel conform zienswijze.*

8. Waterschap Groot Salland

Samenvatting zienswijze

Gronden, die op bijgevoegde kaart als waterkering zijn aangegeven, opnemen in het bestemmingsplan met een beschermende dubbelbestemming.

Antwoord gemeente

Niet-ontvankelijk. Ingediend buiten de termijn.

Overigens zijn de waterkeringkaarten wel ambtshalve in het plan verwerkt.

8.5 Ambtshalve planaanpassingen

In het bestemmingsplan zijn ambtshalve een aantal correcties en wijzigingen aangebracht die hierna zijn opgenomen. Vermeld zijn de inhoudelijke wijzigingen. Tekstuele en grammaticale verbeteringen zijn niet vermeld:

1. In de planregels is een bepaling opgenomen die moet voorkomen dat bestaande en vergunde bebouwingspercentages in strijd met het bestemmingsplan zijn, omdat daarin is geregeld dat het bouwperceel bij een woning tot maximaal 60% mag worden bebouwd. Artikel 3.2, onder B (bestaande afwijkende maatvoering) is daartoe aangevuld met het maximum bebouwingspercentage.
2. In de bestemmingsomschrijving van Maatschappelijk is toegevoegd dat daaronder ook erven, terrein en daarbij behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen en water zijn begrepen. Dat betekent dat er op het terrein bij een maatschappelijke voorziening ook mag worden geparkeerd en er ook bijvoorbeeld een basket kan worden opgericht.
3. Het doorgangetje in de Rosmolenstraat, naast het woongebouw, heeft ook de bestemming "Verkeer en Verblijf" gekregen.
4. De situering van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is gewijzigd op aanwijzing van het Waterschap en over de oude dijklichamen gelegd.
5. De waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld.
6. De planregels van de dubbelbestemming waterstaat-Waterkering zijn aangepast om te voorkomen dat er zowel in het kader van de keur moet worden getoest op de belangen van de waterkering als in het kader van het

- bestemmingsplan (met een aanlegvergunning). Indien al in het kader van de keur wordt getoetst is geen aanlegvergunning meer vereist.
7. De Toegang tot scheepswerf vanaf N331 is als Verkeer en Verblijf bestemd.
 8. De voortuinen van de woningen langs de Eikenlaan lopen naast de woning tot 3 meter achter de voorgevel van de woningen. Dat was 4 meter achter de voorgevel. Ook langs het Justitiebastion tussen nummer 12 en 14 is de tuinbestemming korter achter de voorgevel gelegd.
 9. In de bestemming Maatschappelijk is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een fietsenstalling met een oppervlakte van maximaal 120 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter. De cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht mogen daardoor echter niet worden aangetast. Vooraf moet advies worden gevraagd van de de "Geïntegreerde welstands- en monumentencommissie van het Oversticht".
 10. In de dubbelbestemming Waarde-Archeologie is opgenomen dat geen aanlegvergunning meer nodig is als de bouwvergunning al is verleend. Dit is een standaardclausule en daarmee moet worden voorkomen dat voor het zelfde werk twee keer moet worden getoetst op archeologie. Voor de aanleg van een fundering zijn immers ook grondbewerkingen nodig.
 11. In de bestemming Wonen is de verplichting om vrijstaande bijgebouwen kleiner dan 10 m² plat af te dekken, vervangen door een keuzemogelijkheid.
 12. Voor de buiten het beschermde stadsgezicht gelegen panden aan Buiten de Venepoort 5-7, 9, 11 en Vaartweg 6 zijn de maximale goot- en bouwhoogtes op de plankaart gezet.
 13. Verder is de bij de planregels behorende tabel met maatvoering gebouwen (waarin de maatvoering van alle waardevolle bebouwing in het beschermde stadsgezicht is opgenomen, aangevuld met de maatvoering van de voormalige boerderij van Aalvanger.
 14. De planregels zijn in overeenstemming gebracht met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening waarin een aantal standaardbepalingen voor bestemmingsplannen zijn opgenomen. De regels over de strafbaarheid van overtredingen van het bestemmingsplan staan nu in de wet en hoeven daarom niet meer in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Ook het verbod om gronden en opstallen in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken is nu opgenomen in de Wet. In het bestemmingsplan is in aanvulling daarop nog wel aangegeven welk gebruik in ieder geval als in strijd met het bestemmingsplan wordt aangemerkt. Verder zijn de anti-dubbelteregel en de overgangsregels in overeenstemming gebracht met het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. Ook voor het overige zijn de planregels in overeenstemming gebracht met de terminologie van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Zo wordt niet langer gesproken van voorschriften en vrijstelling, maar van planregels en ontheffing.
 15. Om de bestaande planologische rechten voor de bouwplannen aan de Gasthuisstraat 7 veilig te stellen is de bepaling geschrapt dat uitsluitend het aantal woningen is toegestaan dat aanwezig was op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (artikel 2.10 planregels).
 16. In de bestemming bedrijf zijn beide bedrijfswoningen aan de Venepoort 9 en 11 mogelijk gemaakt door te bepalen dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' twee bedrijfswoningen zijn toegestaan in plaats van één.
 17. Conform de bestaande situatie is de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Detailhandel' aangepast, in die zin dat de functie 'wonen' is geschrapt (artikel 2.3. lid 1).

Bijlage 1

Monumentenlijst beschermd stadsgezicht Hasselt

Monumentenlijst

Rijksmonumenten

Adres/omschrijving

Monumentnummer

Hasselt

1. Baangracht 1	20856
2. Baangracht 2	20857
3. Baangracht 5	20858
4. Baangracht 6/7	20859
5. Baangracht 14	20860
6. Baangracht 15	20861
7. Baangracht 16	20862
8. Baangracht 17	20863
9. Baangracht 18	20864
10. Baangracht 19	20865
11. Baangracht 20	20866
12. Brouwersgracht 7	20867
13. Brouwersgracht 16	20868
14. Brouwersgracht 18	20869
15. Stenendijk 7 (molen)	20870
16. Heerengracht 1	20871
17. Heerengracht 6	20872
18. Heerengracht 14	20873
19. Heerengracht 15	20874
20. Heerengracht 16	20875
21. Heerengracht 24	20876
22. Heerengracht 25	20877
23. Heerengracht 26	20878
24. Heerengracht 27	20879
25. Hofstraat 22	20880
26. Hofstraat 24	20881
27. Hoogstraat 8	20882
28. Hoogstraat 10	20883
29. Hoogstraat 12	20884
30. Hoogstraat 24	20885
31. Hoogstraat 28	20886
32. Hoogstraat 30	20887
33. Hoogstraat 33	20888
34. Hoogstraat 40	20889
35. Hoogstraat 40/42	20890
36. Hoogstraat 49	20891
37. Hoogstraat 51	20892
38. Hoogstraat 53	20893
39. Hoogstraat 57	20894

40.Hoogstraat 67	20895
41.Markt 1	20896
42.Markt 2	20897
43.Markt 3	20898
44.Markt 4	20899
45.Markt 8 (N.H. kerk en orgel)	20900
46.Nieuwstraat 7	20901
47.Nieuwstraat 8	20902
48.Nieuwstraat 10	20903
49.Nieuwstraat 14	20904
50.Nieuwstraat 12	20905
51.Nieuwstraat 16	20906
52.Prinsengracht 2	20907
53.Prinsengracht 3	20908
54.Prinsengracht 8	20909
55.Prinsengracht 9/10	20910
56.Prinsengracht 17	20911
57.Prinsengracht 18	20912
58.Ridderstraat 1	20913
59.Markt 7	20914
60.Ridderstraat 8	20915
61.Ridderstraat 9	20916
62.Ridderstraat 22a	20917
63.Ridderstraat 40/42	20918
64.Ridderstraat ong. (vispoort)	20919
65.Rosmolenstraat 3/5	20920
66.Rosmolenstraat 1/3	20921
67.Stenendijk ong. (historische zeewering)	20922
68.Justitie Bastion ong. (schildhoudende leeuw)	20923
69.Grachtengordel/bastions, binnen- en buitengracht	20924
70.Kerkwetering 1 (N.H. kerk)	20925
71.Kerkwetering 1 (Toren N.H. kerk)	20926
72.Kalkovenwegje 3 (kalkovens)	489135
73.Eiland 22 (kerk, buitenkapel en pastorie)	508180
74.Eiland 22 (buitenkapel)	508190
75.Eiland 24 (pastorie)	508110
76.Eiland 22 (kruiskerk)	508111

Genemuiden

77.Kamperzeedijk 7 (stoomgemaal)	16083
78.Buiten- binnenhaven (keersluis en petroleumkelder)	506442

Zwartsluis

79.Zwartewatersklooster (locatie voormalig klooster)	514810
80.De Velde (voormalige Huusstee)	515200
81.Buitenkwartier 2	506336
82.Buitenkwartier 34 (Doopsgezinde kerk)	506346
83.Buitenkwartier 39	506347
84.Groot Lageland 9	41508
85.Groot Lageland 21	506348

86.Kerkstraat 24	41510
87.Kerkstraat 31	454880
88.Mastenmakerstraat 37	41511
89.De Nieuwesluis 2	41512
90.Westeinde 6	41513
91.Het Singel 18	506332
92.Zwartewatersklooster 9 (boerderijcomplex met 5 onderdelen)	506327
93.	506328
94.	506329
95.	506330
96.	506331

Gemeentelijke monumenten

objectnr.

Zwartsluis

1. Zwartewatersklooster 2 (boerderij)	ZS005
2. Kerkstraat 26 (voormalig gemeentehuis)	ZS012
3. Kerkstraat 31 (Ned. Herv. Kerk)	ZS013
4. Stationsweg 30 (winkel-woonhuis)	ZS017
5. Baanstraat bij 35 (Israëlitische begraafplaats)	ZS022
6. Het Singel 22	ZS025
7. Het Singel 20	ZS026
8. Zomerdijk 53 / 63 (blok met zes arbeiderswoningen)	ZS033
9. Buitenkwartier 14 (Cocosmatten- en borstelfabriek)	ZS037
10.Buitenkwartier 28	ZS039
11.Groot Lageland 17	ZS046

12.Groot Lageland ongenummerd (schutsluis met wachterhuisje)	ZS048
13.De Nieuwesluis 28	ZS050
14.Buismanbank ongenummerd	ZS.....

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

Gemeente: Hasselt
Plaats: Hasselt
Provincie: Overijssel

DE STAATSSECRETARIS VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK
EN
DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende, dat Hasselt rond 1000 na Christus op een natuurlijke verhoging langs het Zwarte Water is ontstaan;

dat 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;

dat de historische kern en zijn verdedigingsgordel met het agrarisch-industrieel buitengebied mitsdien een beeld oplevert, dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan;

Gelet op artikel 20 van de Monumentenwet;

Gehoord de Monumentenraad, de raad van de gemeente Hasselt,

Gedeputeerde Staten van Overijssel en de Rijksplanologische Commissie;

B E S L U I T E N:

Het gebied van de gemeente Hasselt zoals is aangegeven op de bij deze beschikking behorende tekening nr.097 en zoals omschreven in de toelichting bij deze beschikking, aan te wijzen als stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet.

Beschikking van: 12 mei 1982

Ministeries van Cultuur, Recreatie en
Maatschappelijk Werk en van
~~Afdeling~~ Volkshuisvesting en Ruimte-
Nr.: lijke Ordening.
MMA/MO 217.040 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Drs. F.J.L. van Dulm.

Datum van inschrijving: 25 maart 1983

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

Gemeente: Hasselt

Plaats: Hasselt

Provincie: Overijssel

Van deze beschikking, waarvan mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de Monumentenraad, de raad van de gemeente Hasselt, Gedeputeerde Staten van Overijssel en de Rijksplanologische Commissie.

De Staatssecretaris van Cultuur,
Recreatie en Maatschappelijk Werk

(H.A. de Boer).

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
en Ruimtelijke Ordening

S. Langedijk-de Jong.

Beschikking van: 12 mei 1982

Ministeries van Cultuur, Recreatie en
Maatschappelijk Werk en van
Afdeling: Volkshuisvesting en Ruimte-
lijke Ordening.

Nr.: MMA/Mo 217.040 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,

Drs. F.J.L. van Dulm

Datum van inschrijving: 25 maart 1983

Bijlage 2

Ruimtelijke visie ten behoeve van art. 19 procedure voor de uitbreiding van het gemeentehuis

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.

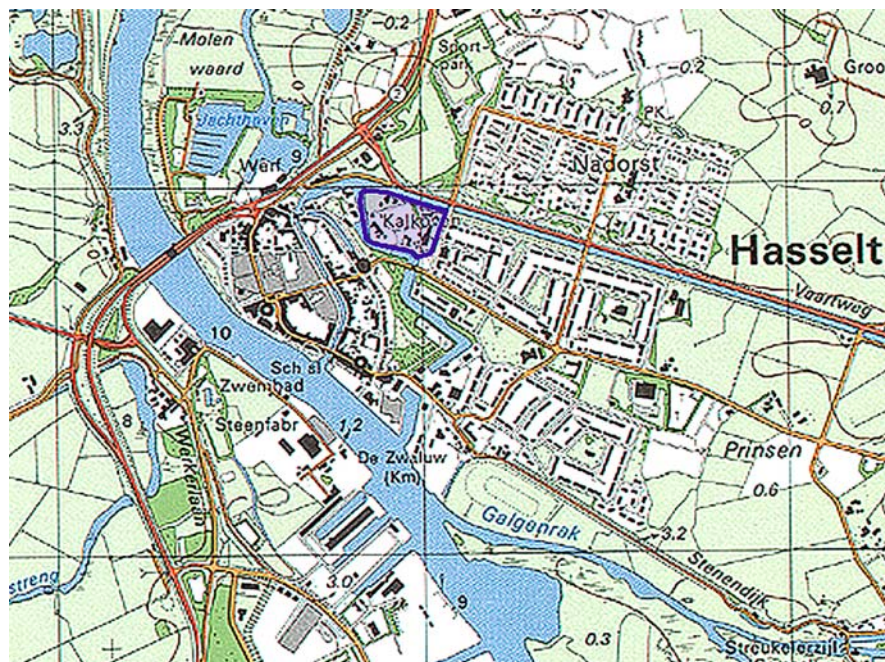
Naast de uitbreiding van het gemeentehuis zijn er in de omgeving van het gemeentehuis binnen afzienbare tijd een aantal ontwikkelingen te verwachten. Omdat deze ontwikkelingen niet los van elkaar kunnen worden gezien is het van belang voor het gehele gebied een visie op te stellen, waarbij de verschillende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

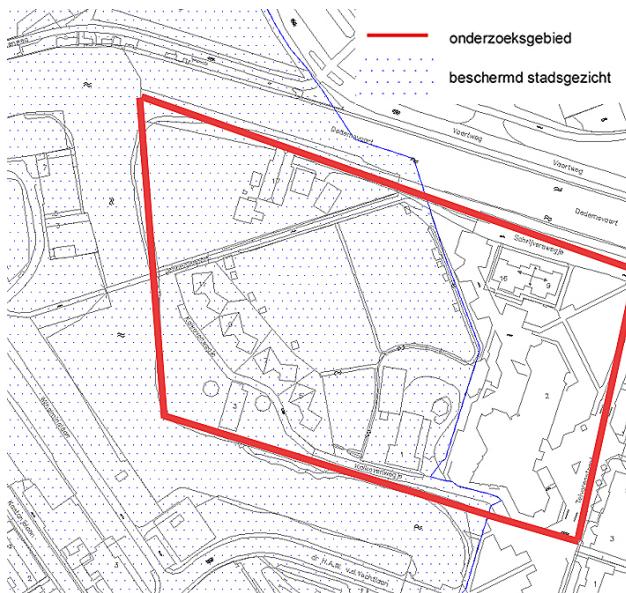
Vervolgens is in het kabinetsstandpunt de Watertoets geïntroduceerd. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de ruimtelijke plannen en besluiten. Dit geldt dus ook voor voorliggende plan. In beginsel 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/industriel 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.

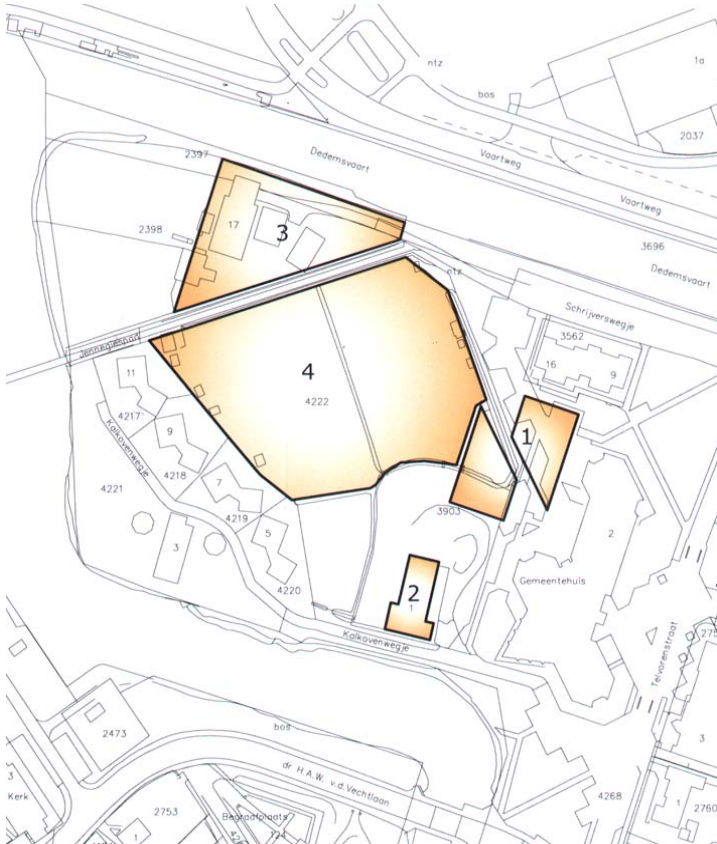
Vanwege het beschermde stadsgezicht gelden er geen wezenlijke beperkingen. Zij het dat de groene punt en de kalkovens, als laatste verwijzing naar het agrarische/industriële verleden niet verloren mag gaan.

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.

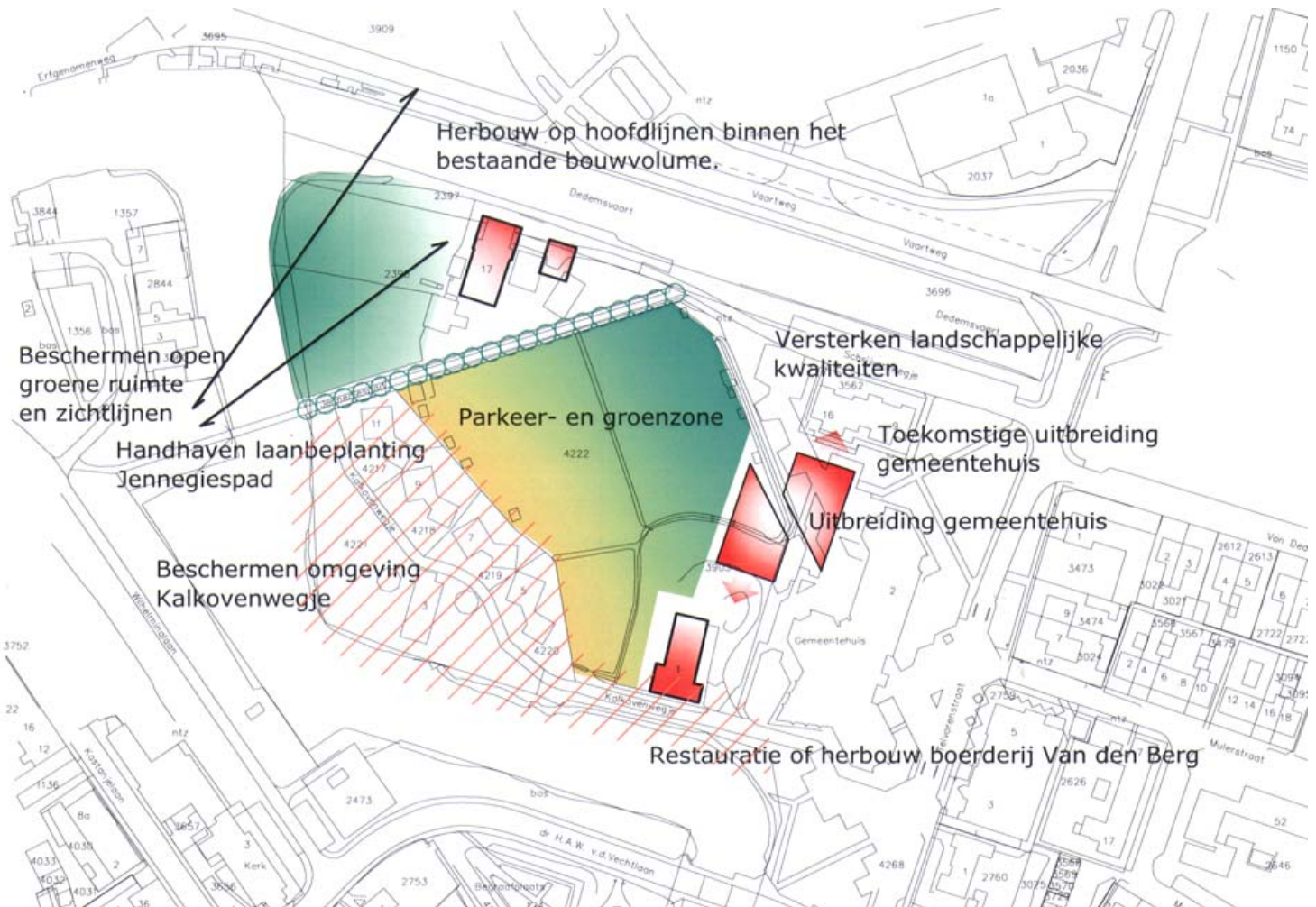
4.1 uitgangspunten

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.

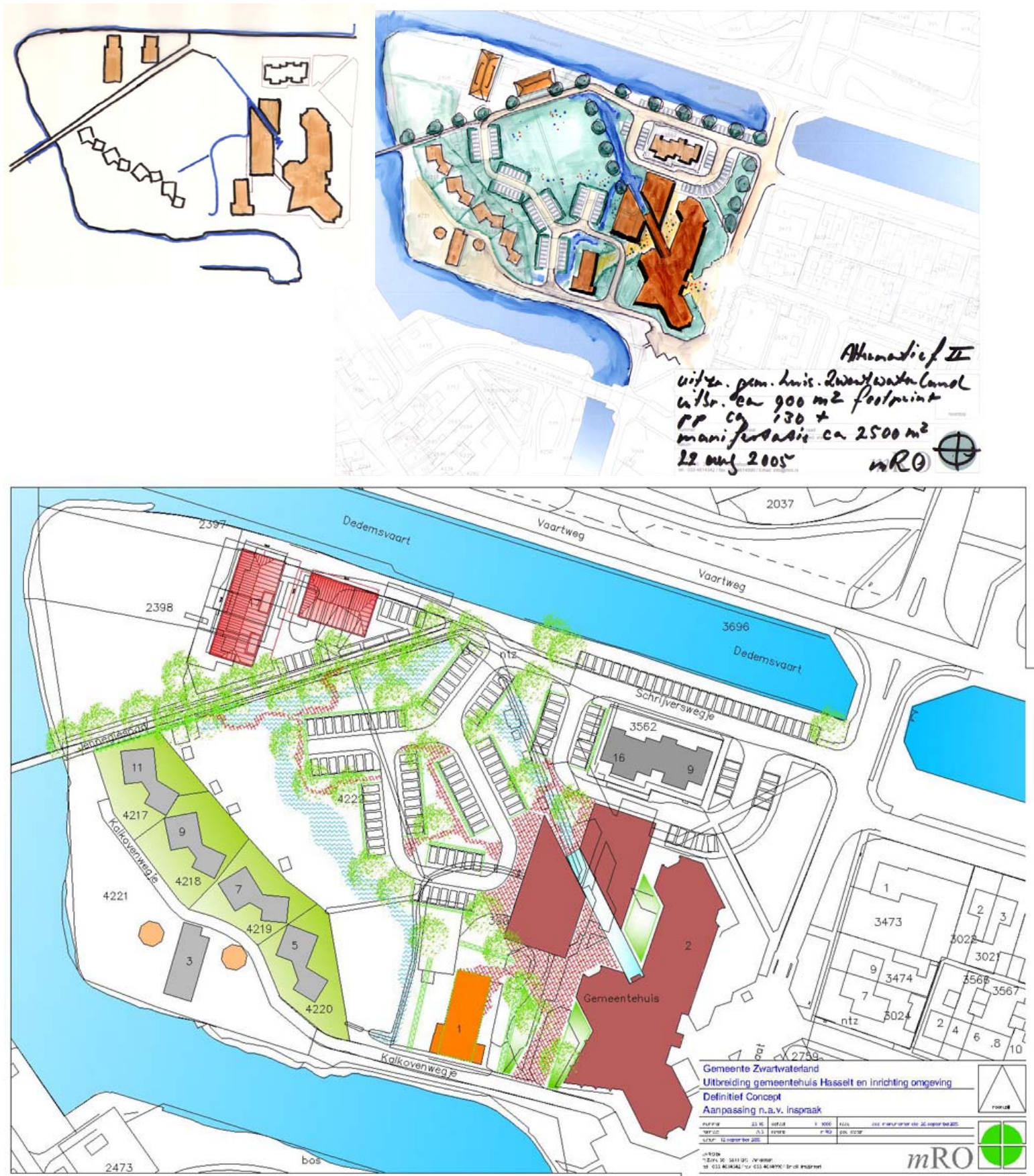
4.3 Beoogde inrichting

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.

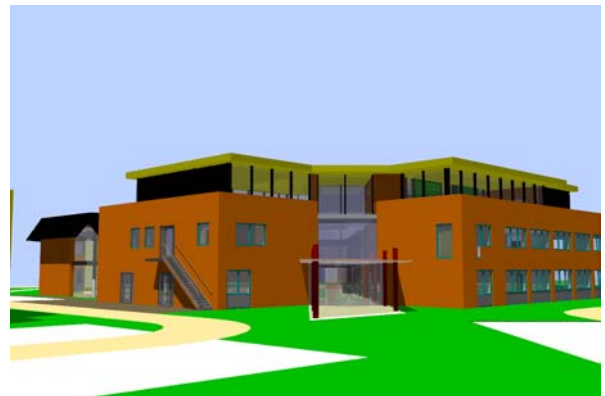
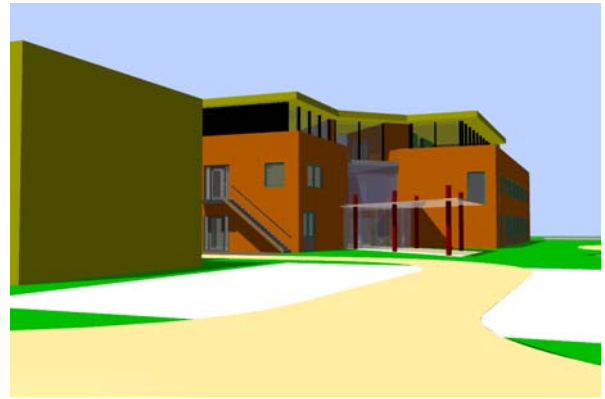
In totaal zullen ca.150 parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plangebied. In het ontwerpen is ter plaatse van de volkstuinten ruimte gemaakt voor 72 parkeerplaatsen. De overige groene binnenruimte Ca. 2000 m² is multifunctioneel. Tijdens feestelijkheden in de kern is hier nog ruimte voor ca. 80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

mRO bv
T.a.v. de heer R. Brink
't Zand 30
3811 GC Amersfoort

Holten, 6 december 2007

Ons kenmerk: 072129.RH2108
Betreft: Akoestisch onderzoek locatie Aalvanger te Hasselt

Geachte heer Brink,

In uw opdracht heeft Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de te bouwen woningen binnen de locatie Aalvanger te Hasselt. In dit onderzoek wordt de geluidsbelasting op de woningen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Zwartsluiserweg (N331) en de Vaartweg (N377).

Uitgangspunt voor het geluidsonderzoek is de door u per post toegezonden situatie. De situatie is opgenomen in de bijlage achter deze brief.

Wetgeving

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidszone. De te bouwen woningen vallen binnen de geluidszone van de N331 en de N377. Het snelheidsregime op beide wegen is maximaal 50 km/uur.

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. Overeenkomstig artikel 82.1 van de Wgh, is de voor woningen binnen een geluidszone van een weg de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB, de zogenaamde "voorkeursgrenswaarde".

Op basis van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" kan het bevoegd gezag voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde vaststellen.

De te verlenen ontheffingswaarde voor nog niet geprojecteerde woningen langs bestaande wegen in stedelijk gebied bedraagt voor de N331 en de N377 maximaal 63 dB.

Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Uitgangspunt voor het vaststellen van een hogere waarde is dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting van de gevel, ten gevolge van de weg, tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Op grond van de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen, mogen de berekende geluidsbelastingen overeenkomstig aan artikel 110g van de Wet geluidhinder op de gevels worden gereduceerd met 2 dB bij wegen met een rijsnelheid van 70 km/h en hoger en met 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van minder dan 70 km/h.

Geluidsberekening

De overdrachtsberekening voor de wegen is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 1 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De rekenhoogte bedraagt 1,5; 5,0 en 7,5 meter. De afstand van de woningen tot de wegas van de N331 en de N377 bedraagt (worstcase) respectievelijk 175 en 30 meter.

De uitgangspunten voor de berekening van de geluidsbelastingen zijn de verkeersgegevens zoals opgegeven door de provincie Overijssel. Deze verkeersgegevens zijn samengevat in tabel 1. De verstrekte verkeersgegevens hebben betrekking op het jaar 2006 en zijn geëxtrapoleerd naar 2018 middels een autonome groei van 2%. De maximaal toelaatbare rijsnelheid bedraagt 50 km/uur. De wegdekverharding bestaat uit dicht asfalt beton.

Tabel 1 Verkeersgegevens voor prognosejaar 2018

Straatnaam	Etmaal intensiteit [mvt/etm]	Periode	Uurintensiteit [% van de etmaal- intensiteit]	Lichte motorvoer- tuigen [% van de uur- intensiteit]	Middelzware motorvoer- tuigen [% van de uur- intensiteit]	Zware motorvoer- tuigen [% van de uur- intensiteit]
N331	10653	Dag	6,83	86,0	6,44	7,56
		Avond	2,58	86,0	6,44	7,56
		Nacht	0,96	86,0	6,44	7,56
N377	6341	Dag	6,53	86,0	8,4	5,6
		Avond	3,03	86,0	8,4	5,6
		Nacht	1,23	86,0	8,4	5,6

De invoergegevens en rekenresultaten zijn in de bijlage opgenomen. In tabel 2 zijn de geluidsbelastingen voor de N331 en de N377 weergegeven. De weergegeven geluidsbelastingen zijn gecorrigeerd conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Ook is de gecumuleerde geluidbelasting weergegeven (exclusief correctie).

Tabel 2 Berekeningsresultaten

Omschrijving	Hoogte [m]	Geluidsbelasting L_{den} [dB]		
		N331	N337	cumulatief
Nieuwbouw	1,5	45	55	61
	5,0	47	56	61
	8,5	47	56	62

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de N331 niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt maximaal 47 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de N377 is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De optredende geluidsbelasting bedraagt, inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, maximaal 56 dB. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.

Gelet op de hoogte van de geluidsbelasting dient bij het ontwerp van de woningen rekening te worden gehouden met geluidswerende voorzieningen.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de N331 en de N377 maximaal 62 dB bedraagt.

Hogere grenswaarden

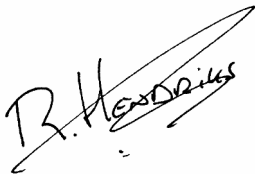
In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Daarover het volgende:

Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaaï kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee en lijkt gezien het kleine aantal te bouwen woningen niet efficiënt. Schermen lijken in voorliggende situatie niet wenselijk met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om het bevoegd gezag te verzoeken hogere grenswaarden vast te stellen voor de te bouwen woningen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Ir. R.G.W. Hendriks

Bijlage: als genoemd

BIJLAGE

**Berekening wegverkeerslawaa
Standaard Rekenmethode I - Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006**



Projectnummer 072129
Project ako locatie Aalvanger te Hasselt
Initialen RH
Datum 06-12-07

Beoordelingspunt nieuwbouw maatgevende jaar 2018

Weg N377

Wegdektype referentiewegdek
Etmaalintensiteit 6.341 motorvoertuigen per etmaal *Gegevens: CROW publicatie 200*

	dag	avond	nacht	
Gemiddelde uurintensiteit	6,53	3,03	1,23	% van etmaalintensiteit
Aandeel bromfietsen				%
Aandeel motorfietsen				%
Aandeel lichte motorvoertuigen	86,00	86,00	86,00	%
Aandeel middelzware motorvoertuigen	8,40	8,40	8,40	%
Aandeel zware motorvoertuigen	5,60	5,60	5,60	%
Aandeel trams (in ballastbed)				%
Aandeel trams (in asfaltbeton)				%
	100,00	100,00	100,00	%

Snelheid bromfietsen				km/uur
Snelheid motorfietsen				km/uur
Snelheid lichte motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid middelzware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid zware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid trams (in ballastbed)				km/uur
Snelheid trams (in asfaltbeton)				km/uur

Beoordelingshoogte	h_w	1,50	m
Afstand beoordelingspunt - wegas (horizontaal)	r	30,00	m
Wegdekhoogte	h_{weg}	0,00	m
Zichthoek (127° = volledig)		127,00	°
Bodemfactor (1 = volledig zacht)	B	0,10	
Objectfractie (1 = volledig reflecterend)	f_{obj}	0,20	
Afstand tot midden van een kruispunt	$a_{kruispunt}$		m
Afstand tot midden van een obstakel	$a_{obstakel}$		m

		dag	avond	nacht	
Emissiegetal bromfietsen	E_{bf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal motorfietsen	E_{mf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal lichte motorvoertuigen	E_{lv}	72,29	68,96	65,04	dB(A)
Emissiegetal middelzware motorvoertuigen	E_{mv}	68,85	65,51	61,60	dB(A)
Emissiegetal zware motorvoertuigen	E_{zv}	70,05	66,71	62,80	dB(A)
Emissiegetal trams (in ballastbed)	$E_{tr,ball}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal trams (in asfaltbeton)	$E_{tr,asf}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Totaal emissiegetal	E	75,41	72,07	68,16	dB(A)
Optrekkcorrectie	C_{optrek}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Reflectiecorrectie	$C_{reflectie}$	0,30	0,30	0,30	dB(A)
-/- Afstandverzwakking	$D_{afstand}$	-14,77	-14,77	-14,77	dB(A)
-/- Luchtdemping	D_{lucht}	-0,21	-0,21	-0,21	dB(A)
-/- Bodemdemping	D_{bodem}	-0,48	-0,48	-0,48	dB(A)
-/- Meteocorrectie	D_{meteo}	-1,45	-1,45	-1,45	dB(A)
-/- Zichthoekcorrectie		0,00	0,00	0,00	dB(A)
Equivalent geluidniveau	L_{Aeq}	58,80	55,46	51,55	dB(A)
Equivalent geluidniveau (afgerond volgens RMV 2002)	L_{Aeq}	59	55	52	dB(A)
Correctie conform art. 110g Wgh		-5	-5	-5	dB
Equivalent geluidniveau incl. art. 110g Wgh	L_{Aeq}	54	50	47	dB(A)

Etmaalwaarde (exclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	62	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)
Etmaalwaarde (inclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	57	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)

L_{den} (exclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	60,17	dB
L_{den} (inclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	55,17	dB

Berekening wegverkeerslawaaï
Standaard Rekenmethode I - Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006



Projectnummer 072129
 Project ako locatie Aalvanger te Hasselt
 Initialen RH
 Datum 06-12-07

Beoordelingspunt nieuwbouw maatgevende jaar 2018

Weg N377

Wegdektype referentiewegdek
 Etmaalintensiteit 6.341 motorvoertuigen per etmaal *Gegevens: CROW publicatie 200*

	dag	avond	nacht	
Gemiddelde uurintensiteit	6,53	3,03	1,23	% van etmaalintensiteit
Aandeel bromfietsen				%
Aandeel motorfietsen				%
Aandeel lichte motorvoertuigen	86,00	86,00	86,00	%
Aandeel middelzware motorvoertuigen	8,40	8,40	8,40	%
Aandeel zware motorvoertuigen	5,60	5,60	5,60	%
Aandeel trams (in ballastbed)				%
Aandeel trams (in asfaltbeton)				%
	100,00	100,00	100,00	%

Snelheid bromfietsen				km/uur
Snelheid motorfietsen				km/uur
Snelheid lichte motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid middelzware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid zware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid trams (in ballastbed)				km/uur
Snelheid trams (in asfaltbeton)				km/uur

Beoordelingshoogte	h_w	5,00	m
Afstand beoordelingspunt - wegas (horizontaal)	r	30,00	m
Wegdekhoogte	h_{weg}	0,00	m
Zichthoek (127° = volledig)		127,00	°
Bodemfactor (1 = volledig zacht)	B	0,10	
Objectfractie (1 = volledig reflecterend)	f_{obj}	0,20	
Afstand tot midden van een kruispunt	$a_{kruispunt}$		m
Afstand tot midden van een obstakel	$a_{obstakel}$		m

		dag	avond	nacht	
Emissiegetal bromfietsen	E_{bf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal motorfietsen	E_{mf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal lichte motorvoertuigen	E_{lv}	72,29	68,96	65,04	dB(A)
Emissiegetal middelzware motorvoertuigen	E_{mv}	68,85	65,51	61,60	dB(A)
Emissiegetal zware motorvoertuigen	E_{zv}	70,05	66,71	62,80	dB(A)
Emissiegetal trams (in ballastbed)	$E_{tr, bal}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal trams (in asfaltbeton)	$E_{tr, asf}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Totaal emissiegetal	E	75,41	72,07	68,16	dB(A)
Optrekkcorrectie	C_{optrek}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Reflectiecorrectie	$C_{reflectie}$	0,30	0,30	0,30	dB(A)
-/- Afstandverzwakking	$D_{afstand}$	-14,81	-14,81	-14,81	dB(A)
-/- Luchtdemping	D_{lucht}	-0,22	-0,22	-0,22	dB(A)
-/- Bodemdemping	D_{bodem}	-0,38	-0,38	-0,38	dB(A)
-/- Meteocorrectie	D_{meteo}	-0,67	-0,67	-0,67	dB(A)
-/- Zichthoekcorrectie		0,00	0,00	0,00	dB(A)
Equivalent geluidniveau	L_{Aeq}	59,63	56,29	52,38	dB(A)

Equivalent geluidniveau (afgerond volgens RMV 2002)	L_{Aeq}	60	56	52	dB(A)
Correctie conform art. 110g Wgh		-5	-5	-5	dB
Equivalent geluidniveau incl. art. 110g Wgh	L_{Aeq}	55	51	47	dB(A)

Etmaalwaarde (exclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	62	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)
Etmaalwaarde (inclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	57	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)

L_{den} (exclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	61,00	dB
L_{den} (inclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	56,00	dB

**Berekening wegverkeerslawaa
Standaard Rekenmethode I - Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006**



Projectnummer 072129
Project ako locatie Aalvanger te Hasselt
Initialen RH
Datum 06-12-07

Beoordelingspunt nieuwbouw maatgevende jaar 2018

Weg N377

Wegdektype referentiewegdek
Etmaalintensiteit 6.341 motorvoertuigen per etmaal *Gegevens: CROW publicatie 200*

	dag	avond	nacht	
Gemiddelde uurintensiteit	6,53	3,03	1,23	% van etmaalintensiteit
Aandeel bromfietsen				%
Aandeel motorfietsen				%
Aandeel lichte motorvoertuigen	86,00	86,00	86,00	%
Aandeel middelzware motorvoertuigen	8,40	8,40	8,40	%
Aandeel zware motorvoertuigen	5,60	5,60	5,60	%
Aandeel trams (in ballastbed)				%
Aandeel trams (in asfaltbeton)				%
	100,00	100,00	100,00	%

Snelheid bromfietsen				km/uur
Snelheid motorfietsen				km/uur
Snelheid lichte motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid middelzware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid zware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid trams (in ballastbed)				km/uur
Snelheid trams (in asfaltbeton)				km/uur

Beoordelingshoogte	h_w	8,50	m
Afstand beoordelingspunt - wegas (horizontaal)	r	30,00	m
Wegdekhoogte	h_{weg}	0,00	m
Zichthoek (127° = volledig)		127,00	°
Bodemfactor (1 = volledig zacht)	B	0,10	
Objectfractie (1 = volledig reflecterend)	f_{obj}	0,20	
Afstand tot midden van een kruispunt	$a_{kruispunt}$		m
Afstand tot midden van een obstakel	$a_{obstakel}$		m

		dag	avond	nacht	
Emissiegetal bromfietsen	E_{bf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal motorfietsen	E_{mf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal lichte motorvoertuigen	E_{lv}	72,29	68,96	65,04	dB(A)
Emissiegetal middelzware motorvoertuigen	E_{mv}	68,85	65,51	61,60	dB(A)
Emissiegetal zware motorvoertuigen	E_{zv}	70,05	66,71	62,80	dB(A)
Emissiegetal trams (in ballastbed)	$E_{tr, bal}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal trams (in asfaltbeton)	$E_{tr, asf}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Totaal emissiegetal	E	75,41	72,07	68,16	dB(A)
Optrekkcorrectie	C_{optrek}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Reflectiecorrectie	$C_{reflectie}$	0,30	0,30	0,30	dB(A)
-/- Afstandverzwakking	$D_{afstand}$	-14,91	-14,91	-14,91	dB(A)
-/- Luchtdemping	D_{lucht}	-0,22	-0,22	-0,22	dB(A)
-/- Bodemdemping	D_{bodem}	-0,38	-0,38	-0,38	dB(A)
-/- Meteocorrectie	D_{meteo}	-0,44	-0,44	-0,44	dB(A)
-/- Zichthoekcorrectie		0,00	0,00	0,00	dB(A)
Equivalent geluidniveau	L_{Aeq}	59,76	56,43	52,51	dB(A)

Equivalent geluidniveau (afgerond volgens RMV 2002)	L_{Aeq}	60	56	53	dB(A)
Correctie conform art. 110g Wgh		-5	-5	-5	dB
Equivalent geluidniveau incl. art. 110g Wgh	L_{Aeq}	55	51	48	dB(A)

Etmaalwaarde (exclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	63	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)
Etmaalwaarde (inclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	58	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)

L_{den} (exclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	61,14	dB
L_{den} (inclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	56,14	dB

**Berekening wegverkeerslawaa
Standaard Rekenmethode I - Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006**



Projectnummer 072129
Project ako locatie Aalvanger te Hasselt
Initialen RH
Datum 06-12-07

Beoordelingspunt nieuwbouw maatgevende jaar 2018

Weg N331

Wegdektype referentiewegdek
Etmaalintensiteit 10.653 motorvoertuigen per etmaal *Gegevens: CROW publicatie 200*

	dag	avond	nacht	
Gemiddelde uurintensiteit	6,83	2,58	0,96	% van etmaalintensiteit
Aandeel bromfietsen				%
Aandeel motorfietsen				%
Aandeel lichte motorvoertuigen	86,00	86,00	86,00	%
Aandeel middelzware motorvoertuigen	6,44	6,44	6,44	%
Aandeel zware motorvoertuigen	7,56	7,56	7,56	%
Aandeel trams (in ballastbed)				%
Aandeel trams (in asfaltbeton)				%
	100,00	100,00	100,00	%

Snelheid bromfietsen				km/uur
Snelheid motorfietsen				km/uur
Snelheid lichte motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid middelzware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid zware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid trams (in ballastbed)				km/uur
Snelheid trams (in asfaltbeton)				km/uur

Beoordelingshoogte	h_w	1,50	m
Afstand beoordelingspunt - wegas (horizontaal)	r	175,00	m
Wegdekhoogte	h_{weg}	0,00	m
Zichthoek (127° = volledig)		127,00	°
Bodemfactor (1 = volledig zacht)	B	0,30	
Objectfractie (1 = volledig reflecterend)	f_{obj}	0,20	
Afstand tot midden van een kruispunt	$a_{kruispunt}$		m
Afstand tot midden van een obstakel	$a_{obstakel}$		m

		dag	avond	nacht	
Emissiegetal bromfietsen	E_{bf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal motorfietsen	E_{mf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal lichte motorvoertuigen	E_{lv}	74,74	70,51	66,22	dB(A)
Emissiegetal middelzware motorvoertuigen	E_{mv}	70,14	65,91	61,62	dB(A)
Emissiegetal zware motorvoertuigen	E_{zv}	73,80	69,57	65,28	dB(A)
Emissiegetal trams (in ballastbed)	$E_{tr, bal}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal trams (in asfaltbeton)	$E_{tr, asf}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Totaal emissiegetal	E	78,07	73,84	69,55	dB(A)
Optrekkcorrectie	C_{optrek}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Reflectiecorrectie	$C_{reflectie}$	0,30	0,30	0,30	dB(A)
-/- Afstandverzwakking	$D_{afstand}$	-22,43	-22,43	-22,43	dB(A)
-/- Luchtdemping	D_{lucht}	-1,04	-1,04	-1,04	dB(A)
-/- Bodemdemping	D_{bodem}	-1,79	-1,79	-1,79	dB(A)
-/- Meteocorrectie	D_{meteo}	-3,34	-3,34	-3,34	dB(A)
-/- Zichthoekcorrectie		0,00	0,00	0,00	dB(A)
Equivalent geluidniveau	L_{Aeq}	49,76	45,53	41,24	dB(A)

Equivalent geluidniveau (afgerond volgens RMV 2002)	L_{Aeq}	50	46	41	dB(A)
Correctie conform art. 110g Wgh		-5	-5	-5	dB
Equivalent geluidniveau incl. art. 110g Wgh	L_{Aeq}	45	41	36	dB(A)

Etmaalwaarde (exclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	51	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)
Etmaalwaarde (inclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	46	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)

L_{den} (exclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	50,43	dB
L_{den} (inclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	45,43	dB

Berekening wegverkeerslawaaï
Standaard Rekenmethode I - Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006



Projectnummer 072129
 Project ako locatie Aalvanger te Hasselt
 Initialen RH
 Datum 06-12-07

Beoordelingspunt nieuwbouw maatgevende jaar 2018

Weg N331

Wegdektype referentiewegdek
 Etmaalintensiteit 10.653 motorvoertuigen per etmaal *Gegevens: CROW publicatie 200*

	dag	avond	nacht	
Gemiddelde uurintensiteit	6,83	2,58	0,96	% van etmaalintensiteit
Aandeel bromfietsen				%
Aandeel motorfietsen				%
Aandeel lichte motorvoertuigen	86,00	86,00	86,00	%
Aandeel middelzware motorvoertuigen	6,44	6,44	6,44	%
Aandeel zware motorvoertuigen	7,56	7,56	7,56	%
Aandeel trams (in ballastbed)				%
Aandeel trams (in asfaltbeton)				%
	100,00	100,00	100,00	%

Snelheid bromfietsen				km/uur
Snelheid motorfietsen				km/uur
Snelheid lichte motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid middelzware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid zware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid trams (in ballastbed)				km/uur
Snelheid trams (in asfaltbeton)				km/uur

Beoordelingshoogte	h_w	5,00	m
Afstand beoordelingspunt - wegas (horizontaal)	r	175,00	m
Wegdekhoogte	h_{weg}	0,00	m
Zichthoek (127° = volledig)		127,00	°
Bodemfactor (1 = volledig zacht)	B	0,30	
Objectfractie (1 = volledig reflecterend)	f_{obj}	0,20	
Afstand tot midden van een kruispunt	$a_{kruispunt}$		m
Afstand tot midden van een obstakel	$a_{obstakel}$		m

		dag	avond	nacht	
Emissiegetal bromfietsen	E_{bf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal motorfietsen	E_{mf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal lichte motorvoertuigen	E_{lv}	74,74	70,51	66,22	dB(A)
Emissiegetal middelzware motorvoertuigen	E_{mv}	70,14	65,91	61,62	dB(A)
Emissiegetal zware motorvoertuigen	E_{zv}	73,80	69,57	65,28	dB(A)
Emissiegetal trams (in ballastbed)	$E_{tr, bal}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal trams (in asfaltbeton)	$E_{tr, asf}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Totaal emissiegetal	E	78,07	73,84	69,55	dB(A)
Optrekkcorrectie	C_{optrek}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Reflectiecorrectie	$C_{reflectie}$	0,30	0,30	0,30	dB(A)
-/- Afstandverzwakking	$D_{afstand}$	-22,43	-22,43	-22,43	dB(A)
-/- Luchtdemping	D_{lucht}	-1,04	-1,04	-1,04	dB(A)
-/- Bodemdemping	D_{bodem}	-1,38	-1,38	-1,38	dB(A)
-/- Meteocorrectie	D_{meteo}	-2,46	-2,46	-2,46	dB(A)
-/- Zichthoekcorrectie		0,00	0,00	0,00	dB(A)
Equivalent geluidniveau	L_{Aeq}	51,05	46,82	42,52	dB(A)

Equivalent geluidniveau (afgerond volgens RMV 2002)	L_{Aeq}	51	47	43	dB(A)
Correctie conform art. 110g Wgh		-5	-5	-5	dB
Equivalent geluidniveau incl. art. 110g Wgh	L_{Aeq}	46	42	38	dB(A)

Etmaalwaarde (exclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	53	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)
Etmaalwaarde (inclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	48	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)

L_{den} (exclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	51,72	dB
L_{den} (inclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	46,72	dB

**Berekening wegverkeerslawaa
Standaard Rekenmethode I - Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006**



Projectnummer 072129
Project ako locatie Aalvanger te Hasselt
Initialen RH
Datum 06-12-07

Beoordelingspunt nieuwbouw maatgevende jaar 2018

Weg N331

Wegdektype referentiewegdek
Etmaalintensiteit 10.653 motorvoertuigen per etmaal *Gegevens: CROW publicatie 200*

	dag	avond	nacht	
Gemiddelde uurintensiteit	6,83	2,58	0,96	% van etmaalintensiteit
Aandeel bromfietsen				%
Aandeel motorfietsen				%
Aandeel lichte motorvoertuigen	86,00	86,00	86,00	%
Aandeel middelzware motorvoertuigen	6,44	6,44	6,44	%
Aandeel zware motorvoertuigen	7,56	7,56	7,56	%
Aandeel trams (in ballastbed)				%
Aandeel trams (in asfaltbeton)				%
	100,00	100,00	100,00	%

Snelheid bromfietsen				km/uur
Snelheid motorfietsen				km/uur
Snelheid lichte motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid middelzware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid zware motorvoertuigen	50	50	50	km/uur
Snelheid trams (in ballastbed)				km/uur
Snelheid trams (in asfaltbeton)				km/uur

Beoordelingshoogte	h_w	8,50	m
Afstand beoordelingspunt - wegas (horizontaal)	r	175,00	m
Wegdekhoogte	h_{weg}	0,00	m
Zichthoek (127° = volledig)		127,00	°
Bodemfactor (1 = volledig zacht)	B	0,30	
Objectfractie (1 = volledig reflecterend)	f_{obj}	0,20	
Afstand tot midden van een kruispunt	$a_{kruispunt}$		m
Afstand tot midden van een obstakel	$a_{obstakel}$		m

		dag	avond	nacht	
Emissiegetal bromfietsen	E_{bf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal motorfietsen	E_{mf}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal lichte motorvoertuigen	E_{lv}	74,74	70,51	66,22	dB(A)
Emissiegetal middelzware motorvoertuigen	E_{mv}	70,14	65,91	61,62	dB(A)
Emissiegetal zware motorvoertuigen	E_{zv}	73,80	69,57	65,28	dB(A)
Emissiegetal trams (in ballastbed)	$E_{tr,bal}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Emissiegetal trams (in asfaltbeton)	$E_{tr,asf}$	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Totaal emissiegetal	E	78,07	73,84	69,55	dB(A)
Optrekkcorrectie	C_{optrek}	0,00	0,00	0,00	dB(A)
Reflectiecorrectie	$C_{reflectie}$	0,30	0,30	0,30	dB(A)
-/- Afstandverzwakking	$D_{afstand}$	-22,43	-22,43	-22,43	dB(A)
-/- Luchtdemping	D_{lucht}	-1,05	-1,05	-1,05	dB(A)
-/- Bodemdemping	D_{bodem}	-1,34	-1,34	-1,34	dB(A)
-/- Meteocorrectie	D_{meteo}	-1,86	-1,86	-1,86	dB(A)
-/- Zichthoekcorrectie		0,00	0,00	0,00	dB(A)
Equivalent geluidniveau	L_{Aeq}	51,69	47,46	43,17	dB(A)

Equivalent geluidniveau (afgerond volgens RMV 2002)	L_{Aeq}	52	47	43	dB(A)
Correctie conform art. 110g Wgh		-5	-5	-5	dB
Equivalent geluidniveau incl. art. 110g Wgh	L_{Aeq}	47	42	38	dB(A)

Etmaalwaarde (exclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	53	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)
Etmaalwaarde (inclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	48	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)

L_{den} (exclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	52,36	dB
L_{den} (inclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	47,36	dB

Bijlage 4 Luchtkwaliteitsonderzoek ontwikkeling Aalvangen en uitbreiding gemeentehuis te Hasselt

LUCHTKWALITEITSONDERZOEK

**ONTWIKKELING LOCATIE AALVANGER EN
UITBREIDING GEMEENTEHUIS TE HASSELT**

GEMEENTE ZWARTEWATERLAND

Auteurs : *mRO b.v.*

Opdrachtnummer : 023.14

Datum : november 2007

Versie : 1

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING LUCHTKWALITEITSONDERZOEK	5
1.2	SITUATIESCHETS	5
1.3	DOEL VAN HET ONDERZOEK	7
1.4	LEESWIJZER	7
2	WET LUCHTKWALITEIT	9
2.1	WETTELIJK KADER	9
2.2	HET BESLUIT NIBM	10
2.3	DE REGELING NIBM	11
3	BEPALING NIBM	13
3.1	ALGEMEEN	13
3.2	RELATIE MET HET PLANGEBIED	13
4	CONCLUSIE	15

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding luchtkwaliteitsonderzoek

De gemeente Zwartewaterland is voornemens om in de kern Hasselt een boerderij aan het einde van het Schrijverswegje (nr. 17), ook wel bekend als de locatie Aalvanger, te amoveren en vervangende woonbebouwing toe te staan. Daarnaast wordt een uitbreiding van het bestaande gemeentehuis beoogd. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken wordt momenteel een bestemmingsplan opgesteld, 'Binnen de Veste' genaamd. In het kader van dit bestemmingsplan moet een toets plaatsvinden of er gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten zijn. Met het opstellen van onderhavig rapport wordt hierover uitsluitsel gegeven.

1.2 Situatieschets

Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de 'Dedemsvaart' (waterloop) met parallel daaraan de Vaartweg (N377) en Erfgenamenweg. De oostelijke grens wordt globaal gevormd door Telvorenstraat. In het zuiden en westen grenst het plangebied aan het Kalkovenwegje. Overige wegen in het gebied zijn Jennegiespad en het Schrijverswegje. Belangrijkste wegen nabij het



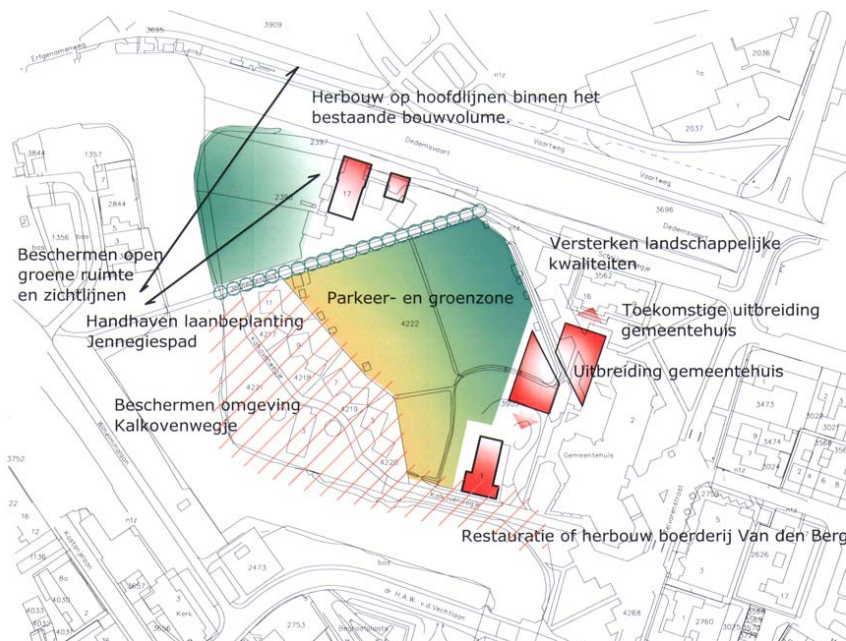
Ligging plangebied

gebied zijn echter de Zwartsluizerweg (N331) en de reeds genoemde Vaartweg (N377). In bijgaande figuur (vorige bladzijde) is de ligging van het plangebied weergegeven.

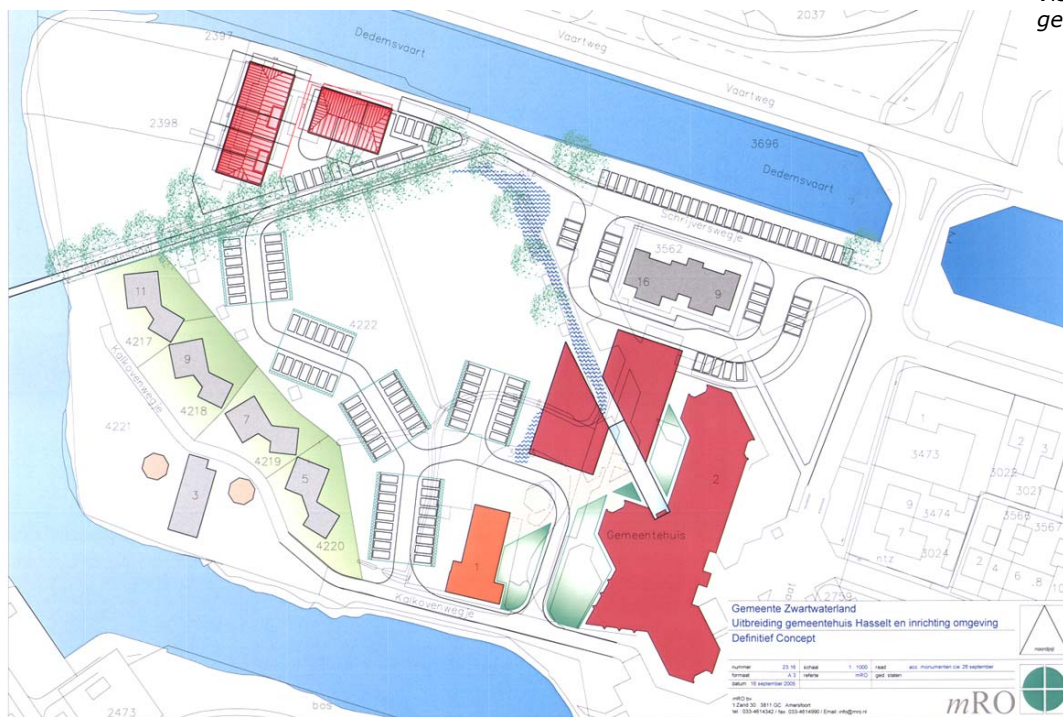
Het plan voorziet in de ontwikkeling van 16 grondgebonden en gestapelde woningen, verdeeld over twee gebouwen, op de locatie Aalvanger. De locatie van de bestaande boerderij met bijgebouwen is hierbij het uitgangspunt.

De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 11 meter (goot 6 meter, plus kap). De nieuwe bebouwing is dus in hoofdlijnen vergelijkbaar met de huidige bouwvorm.

Daarnaast wordt het nabij gelegen gemeentehuis uitgebreid. Naast een toename van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (2000 m²) maakt het plan in totaal 150 nieuwe



Visie Aalvanger en gemeentehuis te Hasselt



Inrichtingsschets locatie Aalvanger en gemeentehuis te Hasselt

parkeerplaatsen mogelijk. Er wordt immers een oplossing gezocht voor de parkeerdruk van het gemeentehuis, de parkeerdruk uit het centrum en nabijgelegen overige functies (zie ook bijgaande figuur 'inrichtingsschets Aalvanger met gemeentehuis').

1.3 Doel van het onderzoek

De nieuwe Wet Luchtkwaliteit die op 15 november 2007 in werking is getreden kent een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die zogenaamd 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden (in principe) opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) speelt dus een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving. Onderhavig rapport maakt derhalve inzichtelijk of de ontwikkeling op de locatie Aalvanger en de uitbreiding van het gemeentehuis in Hasselt 'in betekenende mate' of 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

1.4 Leeswijzer

In het navolgende hoofdstuk wordt een beknopt overzicht gegeven van de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' die recent van kracht is geworden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 bepaalt of het beoogde plan is aan te wijzen als een zogenaamd 'project niet in betekenende mate'. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 aangegeven of het aspect luchtkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

2 WET LUCHTKWALITEIT

2.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe wet luchtkwaliteit is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten (o.a. woningbouw- en kantoorontwikkeling) met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden (zie ook Regeling NIBM). Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met $0,4$ microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . De Nederlandse overheid verzoekt de EU momenteel om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Als derogatie is verleend, vermoedelijk begin 2009, zal het NSL in haar volle omvang in werking treden. Ook zullen de uitvoeringsregels rond saldering dan verruimd worden. Verder zal de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd worden van 1% naar 3% van de grenswaarde.

Daarbij is in de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het NSL, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Veel aspecten van de nieuwe regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. Een aantal van deze regelingen zijn reeds genoemd. Volledigheidshalve wordt in onderstaande een compleet overzicht gegeven:

- het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen het **Besluit NIBM**;
- de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen de **Regeling NIBM**;
- de **Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007** (en bijbehorende Handreiking Projectsaldering);
- de **Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007** (en de Handreiking Meten en rekenen luchtkwaliteit);
- het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (**NSL**);
- het toekomstige **Besluit gevoelige bestemmingen**, op grond van artikel 5.16a Wm (verwacht in 2009).

In de praktijk zal vooral het 'Besluit NIBM' en de 'Regeling NIBM' worden geraadpleegd om te bepalen of er nader onderzoek naar luchtkwaliteitsaspecten moet plaatsvinden n.a.v. een ruimtelijke ontwikkeling. Deze worden in navolgende nader toegelicht.

2.2 Het Besluit NIBM

Een project is 'niet in betekenende mate' als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide of fijn stof. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Zoals reeds genoemd is de 3% grens van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie ook artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

2.3 De Regeling NIBM

Deze Ministeriële Regeling geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Er is dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

In bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM wordt aangegeven in welke gevallen nieuwe woningbouwlocaties, kantoorlocaties en een combinatie van beiden in ieder geval NIBM is:

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium: minder dan of gelijk aan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

NIBM-grens kantoorlocaties:

1% criterium: minder dan of gelijk aan 33.333 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 66.667 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.1).

3% criterium: minder dan of gelijk aan 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).

NIBM-grens voor een plan met woningen en kantoren, bij 1 ontsluitingsweg:

1% criterium: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2$ minder dan of gelijk aan $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voorschrift 3B.3)

3% criterium: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2$ minder dan of gelijk aan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voorschrift 3A.3)

NIBM-grens voor een plan met woningen en kantoren, bij minimaal 2 ontsluitingswegen:

1% criterium: $0,0004 * \text{aantal woningen} + 0,000006 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2$ minder dan of gelijk aan $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$

3% criterium: $0,0004 * \text{aantal woningen} + 0,000006 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2$ minder dan of gelijk aan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$

3 BEPALING NIBM

3.1 Algemeen

Uit het voorgaande hoofdstuk kan worden herleid dat bij de start van een project moet worden onderzocht of het effect van de beoogde ontwikkeling relevant is voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat 'aannemelijk gemaakt' moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. Zoals reeds in hoofdstuk 2.3 is opgesomd geeft de Regeling NIBM getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is.

In de Handreiking NIBM Luchtkwaliteit van het Ministerie van VROM is een schema weergegeven, waarin stapsgewijs bepaalt kan worden of een project, c.q. ontwikkeling, als 'NIBM' kan worden aangeduid. In de bijlage van dit rapport is dit 'stappenschema' opgenomen.

3.2 Relatie met het plangebied

Zoals reeds in paragraaf 1.2 is aangegeven, voorziet het beoogde plan in de ontwikkeling van 16 grondgebonden en gestapelde woningen op de locatie Aalvanger en wordt het nabij gelegen gemeentehuis uitgebreid met ongeveer 2000 m² vierkante meters bruto vloeroppervlak. Beide ontwikkelingen worden via verschillende wegen (Kalkovenwegje, Jennegiespad, Schrijverswegje) ontsloten op de Telvorenstraat.

Op basis van deze gegevens kan de NIBM-grens (voor een plan met woningen en kantoren, bij 1 ontsluitingsweg) worden bepaald. Deze bedraagt afgerond 0,04 µg/m³ en valt daarmee ruim onder het '1% criterium' van 0,4 µg/m³.

NIBM-grens voor een plan met woningen en kantoren, bij 1 ontsluitingsweg:

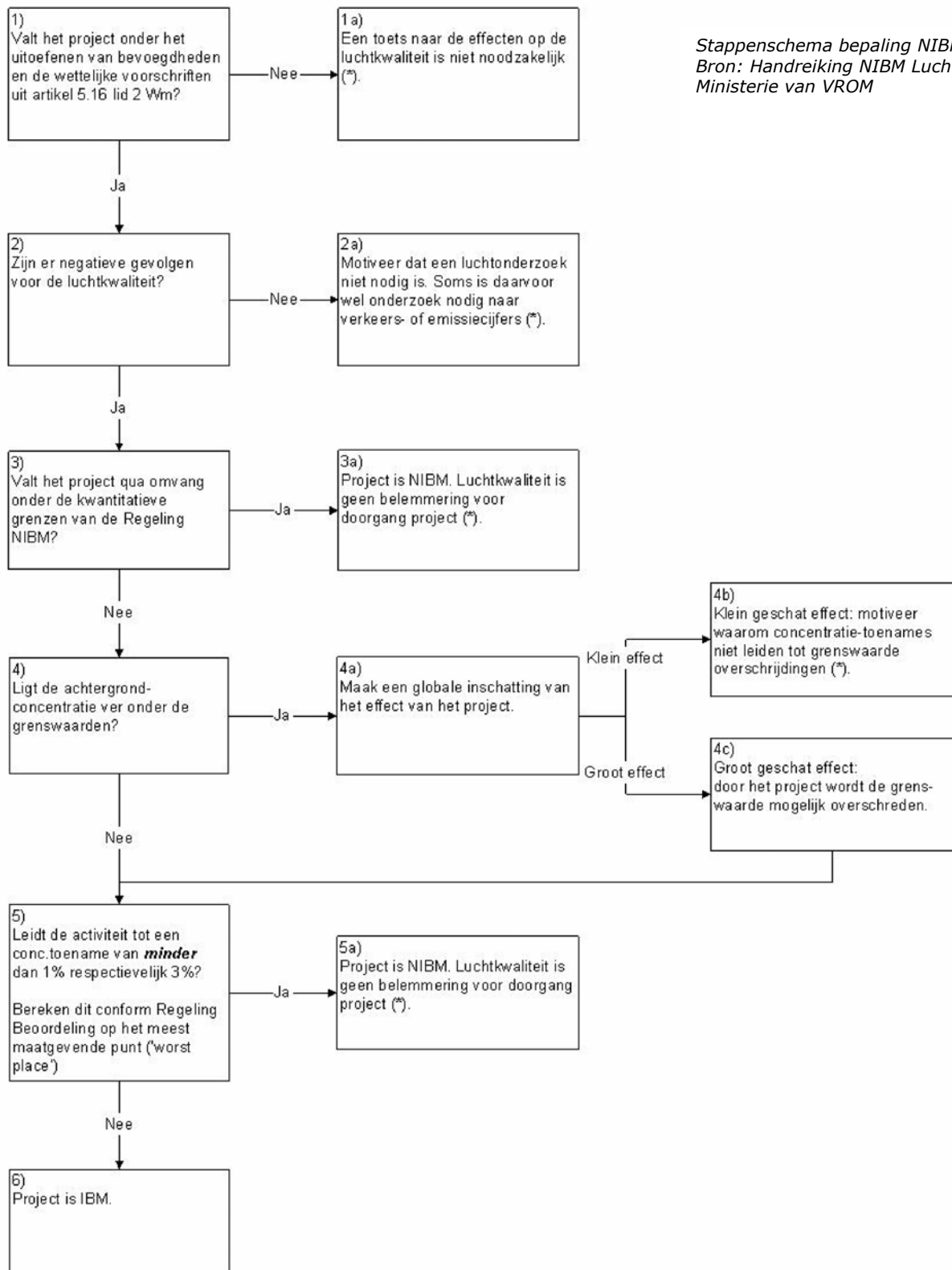
1% criterium: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2$ minder dan of gelijk aan 0,4 µg/m³ (voorschrift 3B.3)

3% criterium: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2$ minder dan of gelijk aan 1,2 µg/m³ (voorschrift 3A.3)

4 CONCLUSIE

De beoogde ontwikkeling op het terrein Aalvanger, tezamen met de beoogde uitbreiding van het gemeentehuis, is conform het bepaalde in het 'Besluit NIBM' en de 'Regeling NIBM' aan te wijzen als een project dat qua omvang onder de kwalitatieve grenzen van de 'Regeling NIBM' valt. Daarmee is het project aangewezen als 'niet in betekende mate', zodat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

BIJLAGE STAPPENSHEMA



*Stappenschema bepaling NIBM
Bron: Handreiking NIBM Luchtkwaliteit,
Ministerie van VROM*

(*) Let wel op een zorgvuldige belangenafweging en het (toekomstige) Besluit Gevoelige bestemmingen.

Bijlage 5 Beschermde soorten in Hasselt, het belang voor de fauna van bestemmingsplan
Binnen de Veste

Beschermde soorten in Hasselt (Overijssel)

**Het belang voor de fauna
van bestemmingsplan “Hasselt binnen de veste”**

Versie 1

25 november 2008

Zoon bureau voor ecologie

Colofon

Titel	Beschermde soorten in Hasselt (Overijssel)
Ondertitel	Het belang voor de fauna van het bestemmingsplan Hasselt binnen de veste
Opdrachtgever	mRO
Uitvoerder	C.P.M. Zoon
Versie	1
Datum	25 november 2008

Zoon buro voor ecologie
Witharenweg 10, 7738 PG, Witharen
tel: 0523-676.470, fax: 0523-676.311
e-mail: [zoon-ecologie @ freeler.nl](mailto:zoon-ecologie@freeler.nl)

Inhoud

Inleiding

- Ligging van het terrein
- Het plan
- Toets op grond van gebiedsbescherming
- Toets op grond van soortenbescherming
- Onderzoek

Natuurwaarden

- Aangetroffen natuurwaarden
- Verwachting voor beschermde natuurwaarden
- Het belang van het terrein voor beschermde gebieden
- Het belang van het terrein voor aangetroffen beschermde soorten

Effecten

- Effecten op beschermde soorten
- Effecten op beschermde gebieden

Conclusies

Aanbevelingen

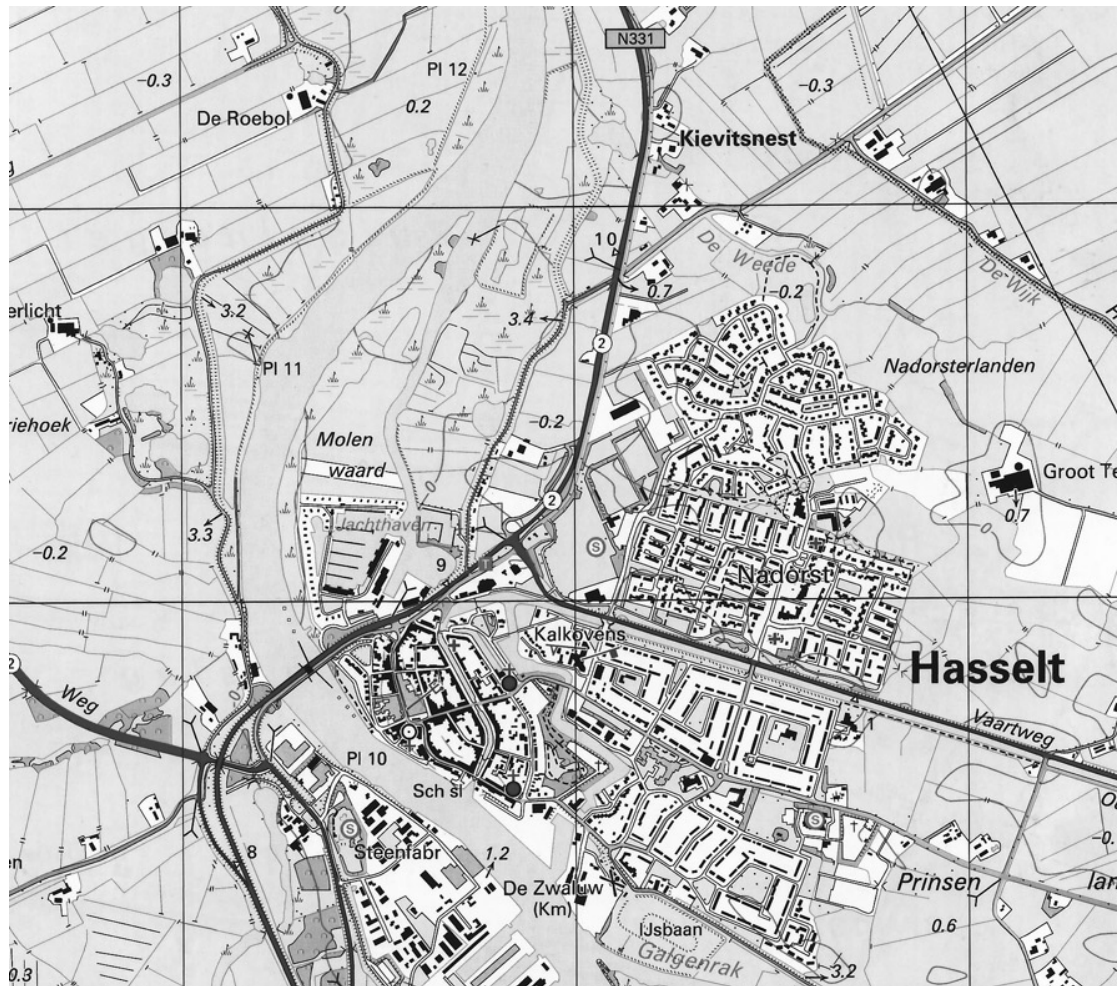
- Aanpassingen van het plan
- Ontheffingen
- Uitvoeren van de zorgplicht

Bronnen

Inleiding

Ligging van het terrein

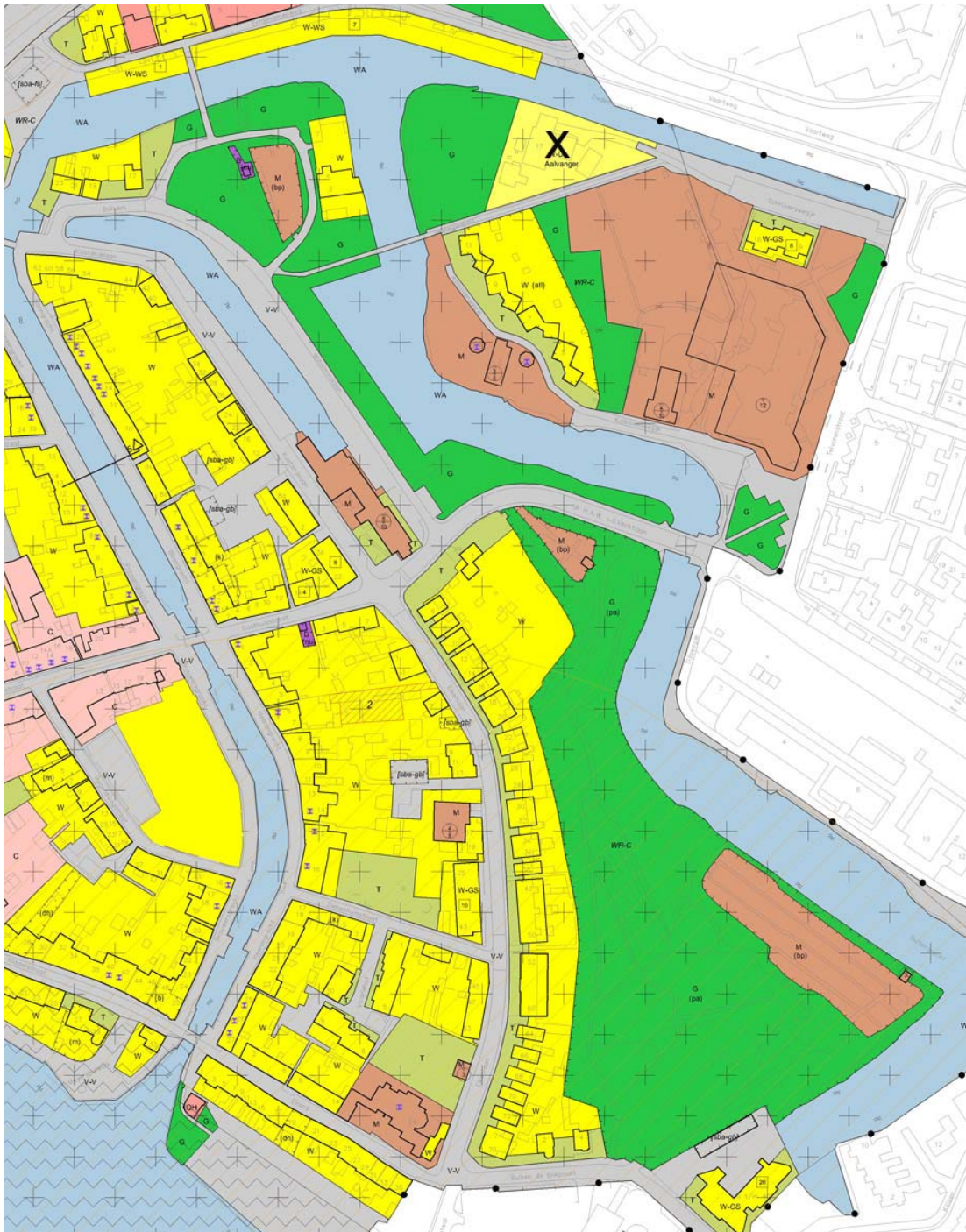
Hasselt is een oude stad die ligt aan het Zwarte water in Overijssel ten noorden van Zwolle. Vlakbij Hasselt liggen de natura 2000 gebieden Oldematen en Zwartewater; iets verder ligt het Natura 2000 gebied Wieden en Weerribben.



Hasselt aan het Zwartewater

Het plan

Grote delen van de oude vestingen worden in het plan bestemd als groen en water. Aan de Dedemsvaart ligt een perceel met nader uit te werken bebouwing (X). Op dit moment staat daar een verlaten boerderij.



Gedeelte van het bestemmingsplan “Hasselt binnen de veste”

Toets in het kader van gebiedsbescherming

Voor elke ingreep, beheersplan, bestemmingsplan of bouwplan, dient onderzocht te worden of er negatieve effecten zijn op de instandhouding van de doelen van de nabijgelegen Natura 2000 gebieden (Natuurbeschermingswet 1998).

Voor ingrepen die mogelijk de natuurwaarden van de EHS aantasten, geldt het principe "Nee-tenzij". Afweging van het natuurbelang in de EHS vindt plaats in het spoor van de Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplan).

Toets in het kader van soortbescherming

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en Faunawet. In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Beschermingscategorieën Flora- en Faunawet

- | | |
|-------------|---|
| Categorie 1 | algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2). |
| Categorie 2 | soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. |
| Categorie 3 | <p>zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels).
Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">én - er sprake is van een in de wet genoemd belang (hier: ruimtelijke ontwikkeling)én - er geen alternatieven zijnén - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort |

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora – en Faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door de ingreep negatief beïnvloed worden, is het nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en Faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het ministerie van LNV.

De afweging van het belang van rode lijst-soorten vindt plaats in het spoor van de Ruimtelijke Ordening. Het bevoegd gezag hierin is de provincie.

Onderzoek

Op 25 en 30 augustus 2008 is veldonderzoek uitgevoerd gericht op het vinden van vleermuizen, hun verblijfplaatsen en vliegroutes. Daarbij is gebruik gemaakt van een batdetector Petterson D200.

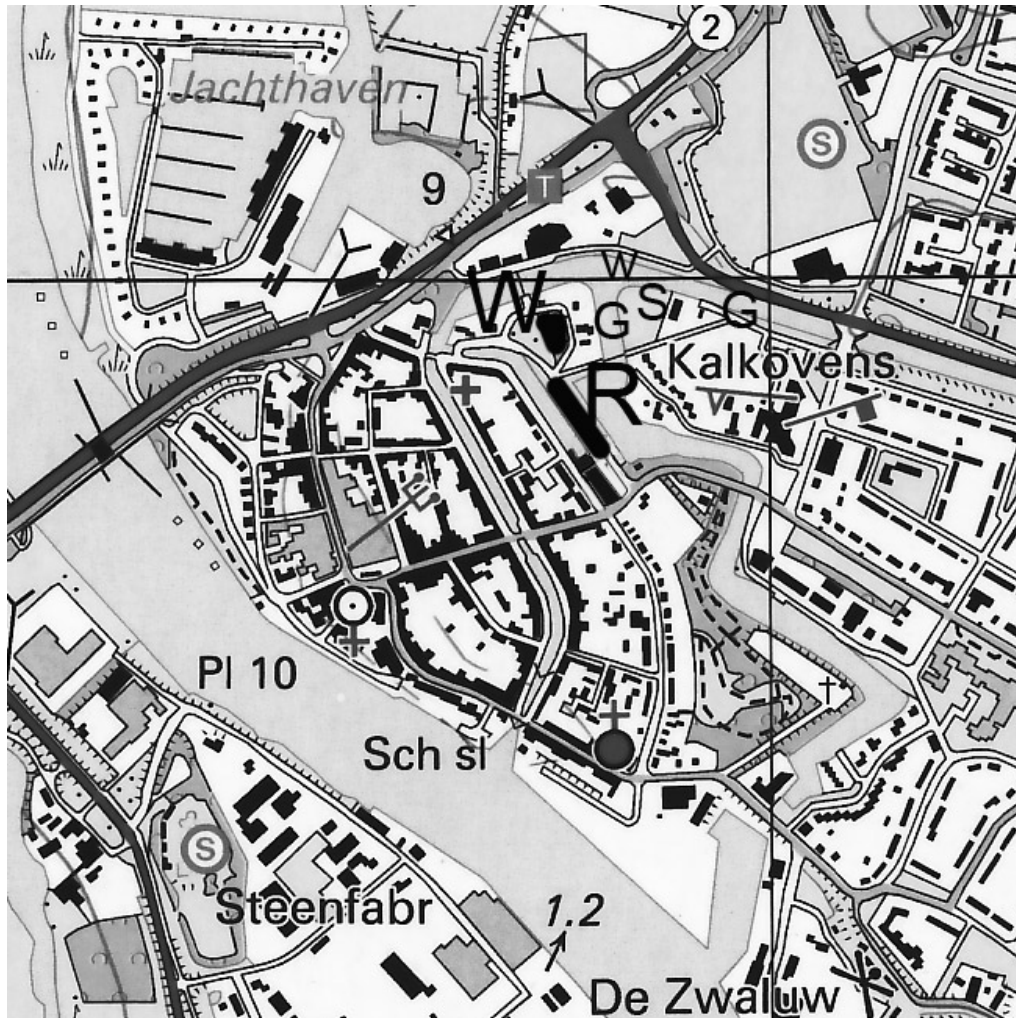
Natuurwaarden

Aangetroffen natuurwaarden

Alle aangetroffen vleermuizen zijn beschermd volgens categorie 3 van de flora-Faunawet.

In het pand aan de Dedemsvaart zijn geen vleermuizen aangetroffen. In de tuin ervan was een tijdelijke paarplaats met een roepende dwergvleermuis.

Er zijn geen aanwijssoorten of aanwijshabitats van een nabijgelegen Natura 2000 gebied aangetroffen. Er zijn geen rode lijstsoorten aangetroffen.



Vleermuiswaarnemingen 2008

- R** verblijfplaats Rosse vleermuis
- W** verblijfplaats Watervleermuis
- W** Watervleermuis op vliegroute
- G** Gewone dwergvleermuis op vliegroute
- S** roepende gewone dwergvleermuis op tijdelijke paarplaats

Verwachting voor beschermde natuurwaarden

De verwachting is dat er in Hasselt een verblijfplaats is van de Meervleermuis (aanwijsoort van het Natura 2000 gebied Wieden en Weerribben). Deze is tot nu toe niet gevonden (Zoon, 2008).

Ongetwijfeld zijn er verblijfplaatsen van Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis in gebouwen. Deze zijn niet gevonden. Van de Gewone dwergvleermuis is wel een verblijfplaats bekend uit de stad in de periode 1988- 1998 (Bode et al, 1999) Waarschijnlijk waren de gevonden dieren op hun route naar deze verblijfplaats.

Het belang van het terrein voor beschermde gebieden

De Natura 2000 gebieden zijn belangrijke voedselgebieden voor vleermuizen. De stad Hasselt biedt aan deze beschermde zoogdiersoorten diverse verblijfplaatsen (gebouwen en bomen).

In het bestemmingsplan " Hasselt binnen de veste" komen veel oude bomen voor. De Wilhelminalaan herbergt in diverse oude beuken verblijfplaatsen van de Rosse vleermuis. Deze soort verblijft het hele jaar in deze bomen en is daardoor zeer gevoelig voor aantasting van de laan of intensiveren van het gebruik. Nu is het een onbelangrijke weg. Deze verblijfplaats is voor de omgeving van Hasselt van groot belang.

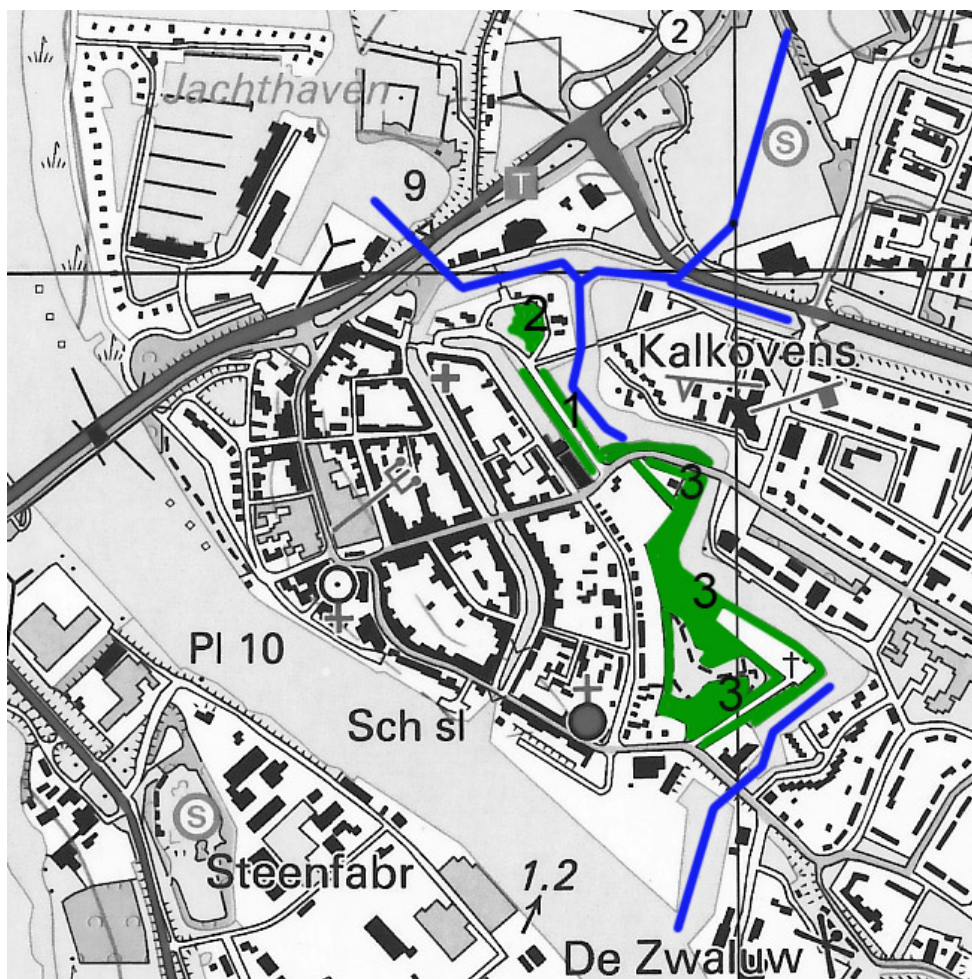
Het bosje op en rond het begraafplaatsje in het noorden van het plangebied vormt een verblijfplaats voor watervleermuizen. Ook daar zijn de oude bomen en de rust het belangrijkste.

De overige bossen op de vesting zijn potentieel zeer geschikte terreinen voor vleermuisverblijfplaatsen. Deze zijn niet gevonden.

De aanvliegroutes van de gevonden verblijfplaatsen lopen grotendeels over water. De begroeiing op de oever en het ontbreken van gebouwen is met name voor de kleinere soorten vleermuizen van belang (watervleermuis en gewone dwergvleermuis).

Het belang van het plangebied voor aangetroffen beschermde soorten

Oude loofbossen zijn schaars in het gebied, maar de vestingwerken van Hasselt zijn begroeid met een oud loofbos dat zeer geschikt is voor verblijfplaatsen van Watervleermuis, Franjestaart, Ruige dwergvleermuis en Rosse vleermuis. Veel gebouwen zijn geschikt als verblijfplaats voor Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis en Meervleermuis. Voor alle soorten vormen de polders en uiterwaarden rond de stad zeer geschikte voedselgebieden en zijn beplanting en waterwegen goede vliegroutes.



Aanwezige structuren geschikt voor vleermuizen

- 2, 3 oud bos met oude loofbomen
- 1 laan met oude beuken
- vliegroutes over water en langs bos

Effecten

Effecten van het plan op beschermde soorten

Het plan biedt gelegenheid om de verblijfplaats van de Rosse vleermuis in de Wilhelminalaan te verstoren. Een groot deel van de beuken vallen onder de bestemming verkeer. Omdat vergelijkbare bossen in de omgeving ontbreken, is de Rosse vleermuis in de wijde omtrek van Hasselt kwetsbaar.

Effecten van het plan op beschermde gebieden

Het plan heeft op dit moment geen effect op beschermde gebieden. De meeste aanvliegroutes zijn voldoende beschermd (water en groen).

Conclusies

Er komt in het plangebied kolonies voor van Rosse vleermuis, van Watervleermuis en zeer waarschijnlijk van Gewone dwergvleermuis. De planologische bescherming van de Rosse vleermuis is onvoldoende. Een groot deel van de kolonie valt onder de bestemming verkeer.

Aanbevelingen

Aanpassingen van het plan

Om voldoende planologische bescherming voor de verblijfplaats van de Rosse vleermuis te scheppen, is het van belang om de gehele laan dient bestemming groen te geven, afgezien van de verharding (bestemming verkeer).

Ontheffingen

Voor ingrepen in de houtopstand van de Wilhelminalaan en op het begraafplaatsje is ontheffing van de flora en faunawet nodig. Ook ingrepen die het voortbestaan van de bomen of het voortbestaan van de rust bedreigen zijn ontheffingsplichtig. Daarbij moet gedacht worden aan de volgende ingrepen:

- kabels leggen waardoor bomen kunnen sterven;
- vellingen van minder vitale bomen met holten;
- intensiveren van het verkeer;
- verhogen van het verlichtingsniveau.

Voor ingrepen in de overige kansrijke bossen op de vesting is aanvullend onderzoek nodig. Dit kan conform de gedragscode Bosbeheer uitgevoerd worden.

Zorgplicht Soortbescherming

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora – en Faunawet).

Dit houdt in dat een ingreep op zodanige wijze dient plaats te vinden, dat de schade aan alle beschermde soorten beperkt wordt.
Men dient bij de uitvoering rekening te houden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering).
Alle beschermde soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden dienen verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.
Vaak is hiervoor deskundige begeleiding nodig bij de uitvoering van ingrepen.

Bronnen

Bode, A.D., a. J. Dijkstra, B. Hoekstra, R. Hoeve en R. Zollinger, 1999. De Zoogdieren van Overijssel. Voorkomen, verspreiding en ecologie van de in het wild levende zoogdieren. Natuur en Milieu Overijssel / zoogdierwerkgroep Overijssel/ Waanders, Zwolle.

Zoon, C.P.M., 2008. Hoe kan de Meervleermuis in Noordwest Overijssel beschermd worden?. Natuur en Milieu Overijssel / Zoon buro voor ecologie.

GEMEENTE ZWARTEWATERLAND

NOTA BEANTWOORDING ARTIKEL 10-REACTIES

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN BINNEN DE VESTE, 2007

Auteurs : **mRO** b.v.

Opdrachtnummer : 23.14

Datum : november 2007

Versie : 1

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
2. ARTIKEL 10 BRO OVERLEG	7
1. Waterschap Groot Salland, ir. H.J. Schuurman, Dokter Van Thienenweg 1, 8025 AL Zwolle.....	7
2. Provincie Overijssel, T. de Groot, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle	7
3. VROM Inspectie, regio Oost, dr. J. Blenkers, Perls Rijckenstraat 1, Arnhem	15
4. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), dhr. G. Glas, mondeling overleg d.d. 31 oktober 2007	17
5. Het oversticht, drs. J. Jansen, Aan de Stadsmuur 79-83, 8000 AM Zwolle.....	18
3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	20

1. INLEIDING

Dit voorontwerp bestemmingsplan Binnen de Veste is in februari 2007 voor commentaar naar een aantal artikel 10 Bro-overlegpartners gezonden. Van het Waterschap, de Provincie, de VROM-inspectie en Het Oversticht is een artikel 10-reactie ontvangen. Hierna in hoofdstuk 2 zijn deze reacties samengevat en beantwoord. Daarbij is telkens aangegeven of de artikel 10-reacties tot een aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid (in de tekst met rode letters aangegeven).

Verder is op 16 april 2007 een informatie-avond over dit voorontwerp bestemmingsplan gehouden.

Tot slot is het bestemmingsplan vooruitlopend op de komst van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (naar verwachting 1 juli 2008), aangepast aan de landelijke standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2006). Dat heeft onder meer tot een andere vormgeving van het bestemmingsplan geleid en tot andere benamingen van de bestemmingen. In hoofdstuk 3 is kort ingegaan op de ambtshalve aanpassingen.

2. ARTIKEL 10 BRO OVERLEG

Van de volgende artikel 10-partners is een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan ontvangen:

1. Waterschap Groot Salland.
2. Provincie Overijssel.
3. VROM-inspectie, regio Oost.
4. Het Oversticht.

1. Waterschap Groot Salland, ir. H.J. Schuurman, Dokter Van Thienenweg 1, 8025 AL Zwolle

Reactie

Het waterschap heeft een aantal opmerkingen met betrekking tot het plan.

- Binnen het beleidskader van het plan ontbreekt de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Het waterschap verzoekt de gemeente deze richtlijn te noemen binnen het beleidskader.
- Het beleid binnen de stroomgebiedvisie Vecht-Zwarte Water is inmiddels door de provincie vertaald in de vastgestelde partiële herziening Ruimte en Water van het streekplan en waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+.
- De voorwaarde van 11% water binnen nieuwe stedelijke gebieden is geen harde voorwaarde die het waterschap stelt. Per geval zal de hoeveelheid berging moeten worden bekeken en is daarbij afhankelijk van de inrichting van het stedelijk gebied en wijze van hemelwaterafvoer.
- De ruimtelijke visie voor uitbreiding van het gemeentehuis is niet toegevoegd aan het bestemmingsplan zoals vermeld. Het waterschap verzoekt deze visie alsnog toe te voegen.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan zal op deze punten worden aangevuld. De Europese Kaderrichtlijn Water, de partiële streekplanherziening Ruimte en Water en het Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ zullen worden toegevoegd. Ook de ruimtelijke visie voor het gemeentehuis zal in dit bestemmingsplan worden geïntegreerd. Verder zullen de voorwaarden van waterberging worden genuanceerd.

2. Provincie Overijssel, T. de Groot, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle

Reactie

Mede namens de andere provinciale eenheden berichten de Provincie het volgende.

Planbeschrijving

Het Diamantenbolwerk valt buiten het plangebied. Enkele buiten het stadsgezicht gelegen gebieden zijn in het plan opgenomen. Het plan is conserverend van aard. De bestaande functies en ruimtelijke

bebouwingsstructuur zijn vastgelegd met passende bestemmingen. Op enkele locaties zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Planbeoordeling

a. Algemeen

Met dit bestemmingplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan Hasselt binnen de Veste herzien. Met dit plan wordt een actueel en eigentijds ruimtelijk kader geboden voor een omvangrijk gebied.

Met de opstelling van dit plan wordt voldaan aan de verplichting om ten minste één maal in de 10 jaren een bestemmingsplan te herzien.

De provincie juicht de opstelling van dit bestemmingsplan toe.

b. Beschermd stadsgezicht

Het bestemmingplan dient ook ter bescherming van de waarden van het beschermde stadsgezicht van de historische kern en verdedigingsgordel van Hasselt.

De Provincie is van oordeel dat de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, toekomstige ontwikkelingen en veranderingen binnen het beschermde gezicht niet uitsluit. Bij veranderingen zullen de waarden van het stadsgezicht een belangrijk uitgangspunt moeten zijn.

De Provincie adviseert de tekst van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de daarbij behorende toelichting als bijlage op te nemen (III).

Antwoord gemeente

De aanwijzing als beschermd stadsgezicht zal als bijlage in het bestemmingsplan worden opgenomen.

c. Planopzet

c1. Consolidatie

Het overgrote deel van het plan legt de bestaande ruimtelijke structuur en de aanwezige functies in passende bestemmingen vast. De waarden van het beschermde stadsgezicht wordt op goede wijze vastgelegd en beschermd en voor toekomstige nieuwe plannen worden heldere randvoorwaarden geformuleerd.

De Provincie stemt in met de wijze waarop de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuur, het karakteristieke bebouwingsbeeld en de aanwezige functies zijn bestemd.

c2. Ontwikkelingsmogelijkheden

Uitbreiding gemeentehuis: de Provincie stemt in met de voorgestelde begrenzing van het bouwvlak voor het gemeentehuis zoals voorgesteld in de brief van de gemeente 11 april 2007.

Wel wordt geconstateerd dat nog sprake is van een detaillering die in de toekomst wellicht belemmerend kan zijn voor aanpassingen van het gebouw. Dat geldt ook voor de overige gebouwen met de bestemming

Maatschappelijke doeleinden.

De Provincie adviseert om te bezien waar een iets globalere begrenzing van bouwvlakken mogelijk is.

Antwoord gemeente

De gemeentehuislocatie is buiten het beschermde stadsgezicht gesitueerd en de gronden zijn in eigendom bij de gemeente. Dat maakt een wat ruimer bouwvlak verantwoord, zonder dat dit ten koste gaat van het beschermde stadsgezicht of de rechtszekerheid voor omwonenden.

Het plan zal in deze zin worden aangepast.

Locatie Aalvanger: aan deze locatie is primair de (dubbel)bestemming "beschermde stadsgezicht" gegeven. Secundair is de locatie deels bestemd tot "groen" en deels tot uit te werken bestemming "wonen uit te werken" waar max. 18 gestapelde woningen toegestaan zijn.

De Provincie stemt in met de geprojecteerde woonfunctie. Bezwaar bestaat tegen de formeel-juridische regeling.

Antwoord gemeente

Zie voor een reactie op de bezwaren tegen de formeel juridische regeling van de locatie Aalvanger (Uit te werken bestemming terwijl bodem, flora en fauna, geluid en archeologie nog onzeker zijn) de beantwoording onder voorschriften (uit te werken woonbestemming).

Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt op 2 locaties in het plan.

Locatie 1: betreft de hoek Kalverstraat/Rosmolenstraat waar de bestemming "Bedrijf" gewijzigd kan worden in "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" om parkeerruimte te realiseren. Als op een van de hoeken de bebouwing wordt gesloopt ontstaat een structuurverstorende open ruimte. Bij realisering van een parkeerterrein ter plaatse van het te slopen pand zou bijvoorbeeld een muur langs de straat verplicht kunnen worden gesteld om de ruimtelijke structuur zoveel mogelijk te behouden.

De Provincie vraagt de situatie op betreffende locatie kritisch te bezien (II).

Antwoord gemeente

In eerste instantie is deze suggestie van een muur (mede na overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten) ter harte genomen. De gemeente wenste namelijk vast te houden aan een toekomstige mogelijkheid voor extra parkeergelegenheid in de binnenstad van Hasselt. Zoals in elke historische binnenstad is het parkeren in Hasselt namelijk een groot probleem. Elke extra parkeergelegenheid, hoe klein ook, kan bijdragen aan de oplossing daarvan.

Op de hoek Kalverstraat/Rosmolenstraat kan een structuurverstorende open ruimte worden voorkomen door deze te ommuren. Dergelijke muren komen in Hasselt meer voor en maken zelfs deel uit van de karakteristieken van het beschermde stadsgezicht met "gesloten bebouwingswanden".

In de wijzigingsvoorwaarden kan daarop worden ingespeeld door te bepalen dat de open parkeerruimte van een "gesloten bebouwingswand" moet worden voorzien in de vorm van een 2 meter hoge muur met een verkeersveilige in- en uitrit/vluchtweg.

In een later stadium van het bestemmingsplan bleek echter dat de voorgestane wijziging nog hoogst onzeker is en er nog geen enkel zicht is

op de uitvoerbaarheid daarvan. Om die reden is deze wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van parkeergelegenheid uit het bestemmingsplan geschrapt.

Het bestemmingsplan zal in deze zin worden aangepast.

Locatie 2: de provincie kan instemmen met de wijzigingsbevoegdheid waarmee een parkeergelegenheid op een binnenterrein gerealiseerd kan worden.

Ook voor deze locatie geldt dat de voorgestane wijziging nog hoogst onzeker is en dat er nog geen enkel zicht is op de uitvoerbaarheid daarvan. Om die reden is deze wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van parkeergelegenheid uit het bestemmingsplan geschrapt.

Het bestemmingsplan zal in deze zin worden aangepast.

c3. Diamantenbolwerk

Provincie betreurt het dat het gebied van het Diamantenbolwerk buiten het bestemmingsplan is gelaten omdat het een essentieel onderdeel is van het beschermde gezicht.

De Provincie geeft in overweging om te bezien hoe het gebied van het Diamantenbolwerk alsnog in het bestemmingsplan opgenomen kan worden, bijvoorbeeld met een globale uit te werken bestemming voorzien van randvoorwaarden (III).

Antwoord gemeente

Ook de gemeente betreurt het dat het Diamantenbolwerk niet kan worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Een globale uit te werken bestemming biedt echter geen soelaas omdat juist voor een uit te werken bestemming de uitvoerbaarheid verzekerd moet zijn en in ieder geval niet afhankelijk mag worden gesteld van een toekomstige onzekere gebeurtenis (zie ook onder Voorschriften artikel 2.12).

Woningbouw op het Diamantenbolwerk, binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Zwarte Water, vraagt echter om een maatoplossing. Die is op dit moment nog onzeker en vraagt voorsnog meer tijd.

De gemeente wil met het bestemmingsplan Binnen de Veste echter niet langer wachten op dit maatwerk. Daarvoor is het geldende bestemmingsplan inmiddels te sterk verouderd (van 1982) en weegt de behoefte aan digitale en gestandaardiseerde bestemmingsplannen te zwaar. Daar komt bij dat het met de komst van digitale en gestandaardiseerde bestemmingsplannen (en de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening in 2008) steeds eenvoudiger wordt om te zijner tijd "Het Diamantenbolwerk" in te passen in het overkoepelende bestemmingsplan "Binnen de Veste".

Al met al wenst de gemeente dan ook vast te houden aan de voortgang van het bestemmingsplan Binnen de Veste, ook als het Diamantenbolwerk daarin nog niet kan worden meegenomen.

Het Diamantenbolwerk zal te zijner tijd in een beschermend bestemmingsplan conform de Monumentenwet worden vastgelegd.

d. Akoestisch onderzoek

Bij de bebouwing van het Diamantenbolwerk zal nadrukkelijk aandacht aan de geluidssituatie moeten worden besteed.

De provincie merkt op dat op grond van art. 7.4 van de Wet geluidhinder in beginsel alle wegen in het plan een zone hebben m.u.v. van wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Vraag is of de overige wegen in het plangebied zijn aangewezen als gebied waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Ten aanzien van de Vaartweg zal akoestisch onderzoek duidelijk moeten maken of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De provincie is van mening dat de geluidparagraaf aangevuld dient te worden en dat voor de locatie Aalsvanger een akoestisch onderzoek verricht moet worden (II).

Antwoord gemeente

De geluidparagraaf zal worden aangevuld met een beoordeling van de overige wegen in het plangebied en voor de locatie Aalvanger, binnen de zone van de Vaartweg, zal een akoestisch onderzoek worden verricht.

e. Waterstaatsdoeleinden

In het geldende bestemmingsplan heeft de hoofdwaterkering de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden" wat ook geldt voor de bestemming "water".

De provincie is van mening dat de functie van hoofdwaterkering in de bestemmingsregeling dient te worden opgenomen (II).

Antwoord gemeente

De primaire waterkering zal conform de SVBP 2008, de landelijke (en toekomstige) norm, met een dubbelbestemming "Waterkering" op de plankaart worden gezet en van passende voorschriften worden voorzien (primair waterkering en pas secundair de onderliggende bestemming na overleg met het waterschap).

f. VOORSCHRIFTEN

De volgorde en nummering van de artikelen in de artikelgewijze toelichting in paragraaf 6.2 stemmen niet overeen met die in de feitelijke voorschriften. *De Provincie adviseert de volgorde en nummering op elkaar af te stemmen waarbij de volgorde in de toelichting de voorkeur heeft (III).*

Antwoord gemeente

Het plan zal sowieso ambtshalve worden aangepast op het nieuwe SVBP 2008. Daarin is de alfabetische volgorde van bestemmingen voorgeschreven en komen eerst de bestemmingen aan bod, daarna de uit te werken bestemmingen en tot slot de dubbelbestemmingen. **De planregels (en de toelichting) zullen conform het SVBP 2008 worden vernummerd.**

Over de artikelen zelf:Art. 2.1 lid 1 sub 6 en 7 en volgende artikelen

Hier is sprake van de dubbelbestemming "Primair Beschermd stadsgezicht" resp. "Primair archeologisch waardevol gebied". Deze benamingen worden ook in de toelichting gebruikt maar komen niet overeen met het renvooi op de plankaart en de benamingen in art. 2.13 en 2.14. Verzoek om e.e.a. op elkaar af te stemmen.

Antwoord gemeente

Planregels, plankaart en toelichting zullen op elkaar worden afgestemd en worden ingericht volgens het SVBP 2008.

Art. 2.2 Centrum

Vraag is waarom de aanduiding (d) detailhandel in de bestemming "Centrum" niet voor alle panden is opgenomen terwijl detailhandel in de bestemming "Centrum" bij recht is toegestaan.

Verder lijkt met deze manier van bestemmen in vergelijking met het geldende bestemmingsplan een aanzienlijke toename van de winkelvloeroppervlakte mogelijk gemaakt te worden zonder dat daaraan distributieplanologisch onderzoek ten grondslag ligt.

Antwoord gemeente

Per abuis is incidenteel een aanduiding (d) voor detailhandel binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" op de plankaart vermeld.

In het bestemmingsplan is bewust gekozen voor een brede bestemming "Centrumdoeleinden" waarbinnen de vestiging van winkels, horeca, dienstverlening en wonen vrij is gelaten. Dat wijkt af van het bestemmingsplan uit 1982 waarin winkels, horeca, woningen en kantoren elk hun eigen bestemming of aanduiding hebben gekregen en dus niet zonder meer uitwisselbaar zijn.

Voor de huidige bestemmingsregeling is aangesloten bij de bestaande gebiedskarakteristiek. De bestemming Centrum is beperkt tot de oude binnenstad van Hasselt waar een concentratie van winkels, dienstverlening en horeca is gevestigd, afgewisseld met incidentele woningen en wonen op de verdieping. Uit ruimtelijk oogpunt is dit ook bij uitstek het gebied waar dergelijke functies moeten worden geconcentreerd. Tegen de uitbreiding van het winkelbestand bestaan in dit gebied dan ook geen bezwaren. Integendeel, door een dergelijke uitbreiding wordt het centrum alleen maar aantrekkelijker voor het winkelende publiek.

Het gevolg is wel dat er meer concurrentie kan ontstaan tussen de winkels in het centrum. In het bestemmingsplan kunnen dergelijke concurrentieverhoudingen in beginsel echter niet worden geregeld. Alleen wanneer het bestemmingsplan in zulke ruime uitbreidingsmogelijkheden voorziet dat daardoor de ontwrichting van het voorzieningenniveau in Hasselt valt te verwachten, is de beperking van deze uitbreidingsmogelijkheden toelaatbaar en noodzakelijk. Dat kan bijvoorbeeld spelen bij de vestiging van een grootschalige supermarkt of woonboulevard, waarbij is te voorzien dat het **overgrote deel** van het

winkelbestand in het centrum als gevolg daarvan moet sluiten en er een teloorgang van het centrumgebied dreigt (ontwrichting).

Dergelijke uitbreidingsmogelijkheden worden in dit bestemmingsplan niet geboden. Bovendien is de vestiging van dergelijke grootschalige winkels in fysiek opzicht niet eens mogelijk omdat er in de binnenstad onvoldoende ruimte is voor bevoorrading en parkeren.

Vanwege die beperkte parkeer- en bevoorradingsmogelijkheden in de binnenstad zal de vestiging van een supermarkt en/of warenhuis in de bestemming Centrum expliciet worden uitgesloten. Het bestemmingsplan zal in die zin worden aangepast.

Art. 2.10 Wonen (W)

De aanduiding "(g) gestapelde woningen" ontbreekt in de opsomming boven aan het artikel.

Antwoord gemeente

Voor de gestapelde woningen is een eigen bestemming "Wonen-gestapeld" opgenomen. In ruimtelijk opzicht onderscheiden gestapelde woningen zich duidelijk van grondgebonden woningen (meer bouwmassa maar ook intensiever gebruik). Daarvoor zijn eigen bouw- en gebruiksregels noodzakelijk. Die zijn toegankelijker en beter leesbaar in een afzonderlijke bestemming.

Art. 2.12 Wonen uit te werken (W-U)

In dit artikel worden criteria beschreven die bij de uitwerking van ex artikel WRO in acht moeten worden genomen. Voorschrift is dat de bestemming uitgewerkt dient te worden maar vooraf dienen een akoestisch- en bodem onderzoek te worden gedaan en onderzoek naar flora en fauna en archeologische waarden.

Volgens art. 11, lid 1 van de WRO moet de in het plan gegeven plicht tot uitwerking onvoorwaardelijk geformuleerd zijn en niet afhankelijk zijn van onzekere gebeurtenissen.

De Provincie is van mening dat de bestemmingsregeling voor de globale bestemming in deze vorm niet acceptabel is.

Provincie gaat er van uit dat de bepalingen in artikel 2.14 blijven gelden voor de locatie Aalvanger.

Antwoord gemeente

Op dit moment staan de oude agrarische bedrijfsopstallen leeg en verkeren ze in onbewoonbare staat. Voortzetting van de agrarische functie is hier niet gewenst en de omschakeling naar wonen is alleen onder voorwaarden acceptabel. Om die reden is afgezien van een wijzigingsbevoegdheid, gekoppeld aan een positieve bestemming van het bestaande gebruik.

In plaats daarvan is een uitwerkingsverplichting met randvoorwaarden opgenomen.

Vooraf heeft onderzoek naar wegverkeerslawaaai en de luchtkwaliteit plaatsgevonden (de onderzoeken zijn als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen). Voor de woningen zijn hogere waarden nodig. De luchtkwaliteit is geen probleem.

Het archeologisch onderzoek richt zich niet op de haalbaarheid (er staan al de nodige voormalige agrarische gebouwen) maar vooral op de uitvoering. Vandaar dat het archeologisch onderzoek een voorwaarde is om tot uitwerking te kunnen overgaan.

Ook voor het flora- en fauna-onderzoek geldt dat de haalbaarheid niet ter discussie staat, maar enkel de uitvoering. Alvorens tot uitwerking te kunnen overgaan is daarom eerst een flora- en faunaonderzoek nodig. Wat betreft de bodem was op deze locatie al een woonfunctie gevestigd (de voormalige agrarische bedrijfswoning). Gelet op dit gebruik in het verleden is er geen gereede verwachting van bodemverontreiniging op deze locatie. Ook anderszins is er geen informatie bekend over te verwachten bodemverontreiniging. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat zich op deze locatie een ernstig geval van bodemverontreiniging voordoet en de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

Art. 2.12 lid 2

Als het de bedoeling is de keuze voor grondgebonden en/of gestapelde woningen nu nog niet te maken, dan zal de bestemmingsregeling daarop toegesneden moeten zijn en een maximum maatvoering voor beide woningtypen moeten omvatten.

Antwoord gemeente

Het is inderdaad de bedoeling om de keuze tussen grondgebonden en gestapelde woningen open te houden. De uitwerkingsregels zullen daarop worden afgestemd. **Ook voor de gestapelde woningen zullen toegesneden bouw en gebruiksregels worden opgenomen.**

Art. 3.6 Algemene wijzigingsbepalingen

In de wijzigingsbevoegdheid voor gebied 1 is vermeld dat de bestemmingen gewijzigd kunnen worden in "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Op de plankaart en in art. 2.8 wordt echter de benaming "Verkeer en verblijf" gebruikt.

De redactie van de wijzigingsbevoegdheid is zodanig dat ook de bestemming "Primair beschermd stadsgezicht" kan worden gewijzigd. Deze dubbelbestemming zou eerder als randvoorwaarde voor de wijziging moeten fungeren.

Ook lijkt sloop van het pand en vervanging door een open ruimte strijdig met het gestelde in art. 2.14 onder 3 mbt "gesloten bebouwingswanden".

Dit geldt ook voor de wijzigingsbevoegdheid voor locatie 2. Ook hier is de relatie met art. 2.14 onduidelijk.

De provincie geeft dringend in overweging de wijzigingsbevoegdheden in het licht van het vorenstaande kritisch te bekijken.

Antwoord gemeente

Het is niet de bedoeling dat de dubbelbestemming "Primair beschermd stadsgezicht" wordt gewijzigd. Omdat de voorgestane wijzigingen nog hoogst onzeker zijn en er geen zicht is op de uitvoerbaarheid daarvan zijn de wijzigingsbevoegdheden geschrapt. **Het Bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.**

Samenvattend

De provincie constateert dat er diverse discrepanties bestaan tussen voorschriften en plankaart, die uit een oogpunt van rechtszekerheid niet acceptabel zijn. Ook op andere onderdelen is aanpassing van de bestemmingsvoorschriften nodig.

g. Economische uitvoerbaarheid

De provincie adviseert de economische haalbaarheid van de geprojecteerde globale woonbestemming op de locatie Aalvanger aan te tonen met globale kosten-baten analyse.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan zal met een kosten en batenanalyse voor de locatie Aalvanger worden aangevuld.

Advies

Het advies luidt om het bestemmingsplan aan te passen aan de gemaakte opmerkingen en daarna voor vaststelling door de raad gereed te maken.

Toepassing artikel 19 lid 2 WRO

In het licht van vorenstaande kan dit plan inclusief de aangepaste situering van het bouwvlak van het gemeentehuis een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling Art. 19, lid 2 WRO mits de VROM inspectie dit ook heeft verklaard in haar advies.

Antwoord gemeente

Na toezending van deze Nota beantwoording artikel 10-reacties is opnieuw verzocht om de verklaring van Gedeputeerde Staten dat op grond van het onderhavige (voor)ontwerp bestemmingsplan artikel 19, lid 2 WRO-vrijstellingen kunnen worden verleend.

3. VROM Inspectie, regio Oost, dr. J. Blenkers, Perls Rijckenstraat 1, Arnhem

Reactie

Het bestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen.

- Vanuit het oogpunt van beschermd stadsgezicht heeft de Rijksdienst geen bezwaar.
- Het Diamantenbolwerk is buiten de plangrens gelaten, terwijl dit een belangrijk onderdeel is van de historisch-ruimtelijke structuur.

Antwoord gemeente

Ook de gemeente betreurt het dat het Diamantenbolwerk niet kan worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Het bolwerk kan echter alleen in dit bestemmingsplan worden meegenomen als vooraf duidelijk is dat de geluidproblematiek vanwege het gezoneerde industrieterrein is opgelost. Vooralsnog lijkt daarvoor meer tijd nodig.

Met de komst van digitale bestemmingsplannen is het relatief eenvoudig om "Het Diamantenbolwerk" op een later tijdstip in te passen en de historische ruimtelijke structuur in één beschermende regeling vast te leggen.

Daar komt bij dat de gemeente met dit bestemmingsplan niet wil wachten op het tijdrovende maatwerk voor het Diamantenbolwerk. Daarvoor is het geldende bestemmingsplan al te oud (van 1982) en is de behoefte aan gedigitaliseerde en gestandaardiseerde bestemmingsplannen te groot.

- De toelichting (paragraaf 6.2) stemt niet overeen met de voorschriften waardoor de voorrangsregeling en het aanlegvergunningstelsel minder helder worden.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan zal ambtshalve in overeenstemming worden gebracht met de SVBP 2008 (zie ook ambtshalve wijzigingen). Daarbij zullen plankaart, voorschriften en toelichting op elkaar worden afgestemd.

- De wijzigingsbevoegdheid voor de hoek Kalverstraat-Rosmolenstraat draagt niet bij aan de versterking van de waarden van het beschermde gezicht. De Rijksdienst doet het verzoek deze wijzigingsbevoegdheid te herzien en te laten vallen.

Antwoord gemeente

Zoals in elke historische binnenstad is het parkeren in Hasselt een groot probleem. Elke extra parkeergelegenheid, hoe klein ook, kan bijdragen aan de oplossing daarvan. De gemeente wil dan ook vasthouden aan de wijzigingsbevoegdheid.

Op de hoek Kalverstraat/Rosmolenstraat kan een structuurverstorende open ruimte worden voorkomen door deze te ommuren. Dergelijke muren zijn komen in Hasselt veel voor en maken zelfs deel uit van de karakteristieken van het beschermde stadsgezicht met "gesloten bebouwingswanden".

In de wijzigingsvoorwaarden kan daarop worden ingespeeld door te bepalen dat de open parkeerruimte van een "gesloten bebouwingswand" moet worden voorzien in de vorm van een 2 meter hoge muur met een verkeersveilige in- en uitrit/vluchtweg.

- Tegen de planonderdelen m.b.t. het gemeentehuis en uitwerking van de locatie Aalvanger bestaat geen bezwaar. De Rijksdienst merkt wel op dat de bestemming volkstuintjes (recreatie) voor een deel verloren lijkt te gaan terwijl deze functie bijdraagt aan het groene karakter.

Antwoord gemeente

Dat groene karakter is vanaf de stadswallen maar zeer beperkt zichtbaar door de atelierwoningen achter de Kalkovens. Bovendien is het groene karakter van de volkstuintjes van een andere orde dan bijvoorbeeld het groene karakter van het Van Stolkpark. Wel is waarde gehecht aan het

bebouwingsvrije karakter van dit gebied. Ook in het onderhavige plan zijn ter plaatse geen bouwmogelijkheden opgenomen. Verder is een "groene inrichting" van de parkeervoorzieningen voorzien.

- Art. 2.13 lid 2 laat de realisatie van bijgebouwen en uitbreidingen zonder enige voorwaarde toe, hoewel de toelichting spreekt over een 100% vondstkans bij bouwwerkzaamheden in de historische binnenstad. In ditzelfde artikel onder lid 5 wordt een wijzigingsbevoegdheid voorgesteld waarin geen advisering aan B&W is geregeld.

Antwoord gemeente

Deze regeling was opgenomen omdat de gemeente van mening is dat de kosten van een archeologisch onderzoek en/of archeologische begeleiding (die voor rekening van de particulier zijn), in geen verhouding staan tot de kosten van zeer kleinschalige verbouwingen/uitbreidingen aan de woning. Kennelijk heeft hier op rijksniveau al een afweging plaatsgevonden ten gunste van het archeologische belang van dit gebied. Het bestemmingsplan zal op dit punt dan ook worden aangepast. Ook voor kleine verbouwingen/uitbreidingen van de woning is vooraf archeologisch onderzoek vereist en een akkoord van de provinciale archeoloog. In het akkoord van de provinciale archeoloog zal tevens een advies over de archeologische waarden van de locatie worden opgenomen en de wijze waarop die in het bestemmingsplan moeten worden verwerkt (via planwijziging).

De bestemmingsregeling (inclusief de wijzigingsbevoegdheid) zal in deze zin worden aangepast.

4. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), dhr. G. Glas, mondeling overleg d.d. 31 oktober 2007

Naar aanleiding van de artikel 10-reactie van de VROM-inspectie heeft een mondeling overleg plaatsgevonden met de heer Glas van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Hierna volgt een beknopt verlag van dat gesprek en de afspraken die zijn gemaakt.

Ten aanzien van de opmerkingen die in de brief van 15 mei 2007 van de VROM inspectie zijn gemaakt inzake het bestemmingsplan "Binnen de Veste" in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 BRO wordt het volgende besproken.

Er is verwarring, doordat de nummering in de toelichting en de nummering in de voorschriften niet overeenstemmen.

Afspraak: deze nummering zal op elkaar worden afgestemd.

Er zijn muurrestanten bij het Justitiebolwerk niet op de plankaart opgenomen.

Afspraak: deze muurresten zijn in 1988 gemetseld en derhalve niet monumentaal en beschermwaardig.

Er wordt in de voorschriften bepaald dat er rode gebakken pannen moeten worden gebruikt in het beschermd stadsgezicht. Dat is te beperkend ten opzichte van de aanwijzing beschermd stadsgezicht.

Afspraak: de voorschriften worden aangepast door alleen te spreken over gebakken pannen. Nadere uitwerking via de welstandsnota.

Kapvorm en nokrichting staan wel als toetsingskader in de voorschriften, maar op de plankaart staat alleen de nokrichting als aanduiding.

Afspraak: dit zal worden aangepast.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de hoek Kalverstraat – Rosmolenstraat. De Rijksdienst hecht aan een versterking van de hoek en de roolijn.

Afspraak: er zal bij de ontwikkeling van de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden worden opgenomen dat er – evenals op een andere locatie in de binnenstad – rekening wordt gehouden met dit aspect door de aanleg van bijvoorbeeld een muur.

Er staat bij de uitbreiding van het gemeentehuis dat er nog sprake is van volkstuintjes, terwijl dat bij de kaart verdwenen is. Tegen de uitbreiding bestaat geen bezwaar, de Rijksdienst hecht wel aan informatie over het groene karakter van dit gedeelte.

Afspraak: een deel van de volkstuinen heeft een groenbestemming. Voor het erfgedeelte van de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' staat niets opgenomen, afgesproken is dat er een nadere groene uitwerking van het parkeerterrein bij de reactienota zal worden opgenomen. Het belang van parkeerplaatsen daar is – naast de noodzaak voor parkeerplaatsen voor medewerkers – op die locatie een ruimte te creëren die de parkeerdruk in de binnenstad vermindert.

Er staat bij de archeologische dubbelbestemming dat er 30 m² mag worden gebouwd op een gebied met een 100% verwachtingswaarde. De Rijksdienst vindt dat een slechte zaak en vindt dat in alle gevallen van uitbreiding een oordeel van een archeoloog wenselijk is.

Afspraak: De bepaling waarin 30 m² zonder afweging kan worden gerealiseerd (artikel 2.13, lid 2, sub A onder b) komt te vervallen. Bij iedere uitbreiding wordt advies ingewonnen van een archeoloog.

Deze opmerkingen zullen ter kennis gebracht worden van de stedenbouwkundige om het bestemmingsplan aan te passen. Tevens zal er contact worden opgenomen met de VROM inspectie met de vraag of dit kan leiden tot een algemene verklaring van geen bezwaar artikel 19, lid 2 voor met name de uitbreiding van het gemeentehuis.

5. Het oversticht, drs. J. Jansen, Aan de Stadsmuur 79-83, 8000 AM Zwolle

Reactie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

In juli 2008 is een ingrijpende wijziging van de Wet op de ruimtelijke ordening voorzien. Daarbij zal de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (het SVBP 2006) verplicht worden voorgeschreven. Elke gemeente moet zijn bestemmingsplannen dan volgens deze landelijke standaard vormgeven en inrichten. In het SVBP 2006 is een limitatieve lijst met bestemmingen opgenomen en zijn de namen en kleuren van deze bestemmingen verplicht voorgeschreven. Bovendien moeten de bestemmingen in alfabetische volgorde worden opgenomen. Dat heeft voor het onderhavige bestemmingsplan de nodige consequenties. Allereerst is de naamgeving van de bestemmingen in overeenstemming met het SVBP gebracht. Zo is de bestemming "Woondoeleinden" veranderd in "Wonen" en bijvoorbeeld de bestemming "Centrumdoeleinden" in de bestemming "Centrum". Vervolgens zijn deze bestemmingen in alfabetische volgorde gezet. Bovendien is begonnen met de bestemmingen, gevolgd door de uit te werken bestemmingen en afgesloten met de dubbelbestemmingen.

Hierna is een omnummertabel opgenomen met de nummering/benaming volgens het oude plan en de nummering/benaming volgens het nieuwe (SVBP 2006-conforme) bestemmingsplan.

VOORONTWERP	ONTWERP
Artikel en naam	Artikel en naam
	Bestemmingen
2.1 Primair beschermd stadsgezicht (naar dubbelbestemmingen)	2.1 Bedrijf
2.2 Primair archeologisch waardevol gebied (naar dubbelbestemmingen)	2.2 Centrum
2.3 Woondoeleinden	2.3 Detailhandel
2.4 Tuin	2.4 Groen
2.5 Woonschepen	2.5 Maatschappelijk
2.6 Woondoeleinden uit te werken	2.6 Tuin
2.7 Centrumdoeleinden	2.7 Verkeer
2.8 Bedrijfsdoeleinden	2.8 Verkeer en verblijf
2.9 Detailhandel	2.9 Wonen
2.10 Maatschappelijke doeleinden	2.10 Wonen-woonschepen
2.11 Recreatie (vervallen)	2.11 Water
	Uit te werken bestemming
2.12 Nutsdoeleinden (naar bestemming Bedrijf met aanduiding nu)	2.12 Wonen, uit te werken
	Dubbelbestemmingen
2.13 Groenvoorzieningen	2.13 Archeologisch waardevol gebied
2.14 Garageboxen (naar bestemming Verkeer en verblijf met aanduiding gb)	2.14 Beschermd stadsgezicht
2.15 Verkeersdoeleinden	2.15 Waterkering (toegevoegd)
2.16 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	

2.17 Water	
------------	--

Aanvraagformulier hogere grenswaarden

Aan:

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland

ALGEMENE GEGEVENS

1. Aanvrager

Afdeling : VROM.....
Adres : Havenplein 1.....
Postcode :
Woonplaats : Genemuiden.....

Contactpersoon : M. Pot.....
Telefoonnummer : 038 385 3053.....
Dienst/afdeling : VROM.....

2. Akoestisch onderzoek

Titel : Akoestisch onderzoek Aalvanger te Hasselt.....
Datum : 6 december 2007.....
Rapportnummer : 0722129.RH2108.....
Uitgevoerd door : Alcedo BV

3. Bestemmingsplan

Naam vigerend bestemmingsplan : "Hasselt binnen de Veste"
Naam nieuw, eventueel in voor-
bereiding zijnd, bestemmingsplan : "Binnen de Veste"

4. Kader van de aanvraag

X Bestemmingsplanprocedure
0 Afgifte verklaring van geen bezwaar ex artikel
19 WRO, zelfstandige project procedure (ZPP)
Datum indiening verzoek verklaring van geen
bezwaar bij GS :
0 Aanleg/reconstructie van een weg buiten
bestemmingsplan
0 Zonering industrieterrein
0 Heroverweging vastgestelde waarden
Datum + nummer eerdere GS-beslissing :

5. In het bestemmingsplan van toepassing zijnde milieuaspecten

- ☐ Industrielawaai (zie inlegvel I)
☒ Wegverkeerslawaai (zie inlegvel W)

6. De aanvraag is gebaseerd op artikel 110A lid 1 van de Wet geluidhinder

7. Terinzagelegging

Periode van: 29 december 2008.....
tot: 9 februari 2009.....

Mondelinge reacties ☐ Ja (verslag hoorzitting en weerlegging van de gemeente bijvoegen)
☐ Nee

Schriftelijke reacties ☐ Ja, (zienswijzen en weerlegging van de gemeente bijvoegen)
☐ Nee

Aantal toegevoegde inlegvellen

W Wegverkeerslawaai : 3
I Industrielawaai : n.v.t.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland

de Secretaris,

de Burgemeester,