

't Veen

ontwikkelingsperspectief

Gemeente Hattem | oktober 2013



't Veen

ontwikkelingsperspectief

Gemeente Hattem | oktober 2013

Bomen schuilen in een verre rooilijn
Kleuren zijn van scherpte bevrijd
Lucht en land vloeien in samenzijn
Als het oog zich op de vlakte neervlijt



Inhoudsopgave

Voorwoord

1	Inleiding	8
1.1	Aanleiding	8
1.2	Probleemstelling	11
1.3	Aanpak	13
2	Inventarisatie	15
2.1	Collegeprogramma 2010 – 2014	15
2.2	Werken en bedrijven	15
2.3	Wonen	16
2.4	Winkelen	16
2.5	Voorzieningen, ontspannen, leren en sporten	17
2.6	Verkeer	17
2.7	Groen en ecologie	19
2.8	Water	20
2.9	Milieu	21
2.10	Juridische Planologie	27
2.11	Archeologie	29
3	Ontwikkelingsperspectief	31
3.1	Het verhaal van 't Veen	31
3.2	Naar een duurzame ruimtelijke structuur	37
3.3	Verkleuring van 't Veen	42
3.4	Rol van de gemeente	48
3.5	Speerpunten	49
4	Uitvoeringsaspecten	51
4.1	Planologische instrumenten	51
4.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	53
4.3	Beoordelingscriteria bedrijventerreinen Welstandsnota	65
4.4	Overige onderzoeken	66
4.5	Financieel perspectief 't Veen	66
4.6	Proces en vervolg na vaststelling Ontwikkelingsperspectief	68

Voorwoord



Sinds 2006 wordt er gesproken over de herontwikkeling van 't Veen. Een wens die leefde en leeft bij de gemeente en bij de ondernemers op 't Veen. Die wens heeft alles te maken met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijvenpark Hattemerbroek, een gezamenlijk initiatief van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek dat in 2005 leidde tot een samenwerkingsovereenkomst. De drie gemeenten speelden hiermee in op de behoefte van het bedrijfsleven aan nieuwe industriegrond. Grond die nodig is voor nieuwe vestigingen, maar ook voor uitbreidingswensen van ondernemers. De drie gemeenten en het bedrijfsleven zagen daarbij kansen om bedrijven te verplaatsen die nu zijn gelegen op ongunstige locaties. Ook 't Veen werd aangemerkt als een ongunstige locatie. 't Veen zou op termijn geheel verkleuren naar nieuw woongebied. In november 2008 gaf de raad aan hoe die ontwikkeling tot uitvoering zou kunnen worden gebracht.

Sinds 2008 is er veel veranderd in de wereld. De economische situatie is drastisch gewijzigd. Tot op de dag van vandaag hebben wij als gevolg hiervan te maken met de problemen op de bedrijven- en woningmarkt. Gelukkig zijn de laatste tijd voorzichtig weer positieve geluiden te horen.

Door die gewijzigde situatie werd steeds duidelijker dat de gemeente niet kan blijven vasthouden aan de uitgangspunten van 2008. De ontwikkeling van 't Veen op korte - en ook op lange termijn is hiermee niet gediend. Tijd dus voor een ander beleid.

Om te kunnen bepalen welk beleid nu en de komende tijd de meeste slagingskansen heeft, hebben wij steun gezocht bij de gemeente Zwolle en enkele externe deskundigen. Samen met onze eigen mensen zijn zij begonnen aan de planvorming en hebben vroegtijdig contact gezocht met de ondernemers en initiatiefnemers op 't Veen. De reacties zijn bemoedigend en het nu voorliggende plan biedt onze gemeente, de ondernemers op 't Veen en ontwikkelaars nieuwe kansen.

Het is een plan dat is aangepast aan de tijd en het economische klimaat waarin wij leven. Een plan dat flexibeler is dan het masterplan uit 2008. Een plan waarin geen sprake is van uitsluitend wonen, maar waar verschillende functies mogelijk zijn. Een plan die het mogelijk maakt 't Veen de komende jaren stukje voor stukje te herontwikkelen en waarmee kansen direct kunnen worden opgepakt wanneer ze zich voordoen.

Met dank aan allen die zich hiervoor hebben ingezet, ben ik blij dat u nu een nieuw Ontwikkelingsperspectief wordt aangeboden. Ik vertrouw op een goede landing in de raad van Hattem, zodat wij samen met de ondernemers op 't Veen en waar nodig met de directie van bedrijvenpark Hattemerbroek aan de slag kunnen met deze complexe maar uitdagende opdracht.

L. Teuben (wethouder gemeente Hattem)



Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het Ontwikkelingsperspectief 't Veen, oktober 2013. 't Veen is een bijzonder gebied binnen de gemeente Hattem. Lange rechte straten, haakse hoeken, grote en kleine gebouwen, mooi naast minder mooi, nieuw naast oud. Er wordt gewerkt, gewoond, gesport en kinderen gaan er naar school. Het is een gebied met een grote dynamiek, continu verandert er wat. Vanaf de eerste industrieën begin 20e eeuw heeft 't Veen zich ontwikkeld tot een plek waar ondernemers kansen zagen hier hun bestaan op te bouwen. En waar hun werknemers een woning nabij de fabriek konden betrekken. De laatste decennia is er een trend zichtbaar dat de oorspronkelijk zwaardere en milieubelastende industrie plaats maakt voor lichtere vormen van bedrijvigheid. 't Veen verkleurde als vanzelf naar een mix aan activiteiten. Die trend maakt het in de komende decennia mogelijk om aan die mix op openvallende plekken ook wonen toe te voegen. Een vanzelfsprekende volgende stap in de verkleuring.

Hoe en waar 't Veen verder van kleur verschiet, binnen welk kader en wat ieders rol is; daar gaat dit Ontwikkelingsperspectief over. Niet als een blauwdruk met een eindbeeld maar als een receptenboek waarmee verschillende gerechten kunnen worden bereid; flexibel en faseerbaar.

De opgave waar de stad voor staat is geen gemakkelijke. Het is geen standaard uitleggegebied in het weiland. Al werkende weg zal een aanpak ontwikkeld moeten worden. Wat werkt wel en wat niet? Zin in avontuur en de lol van nieuwe wegen bewandelen helpt.

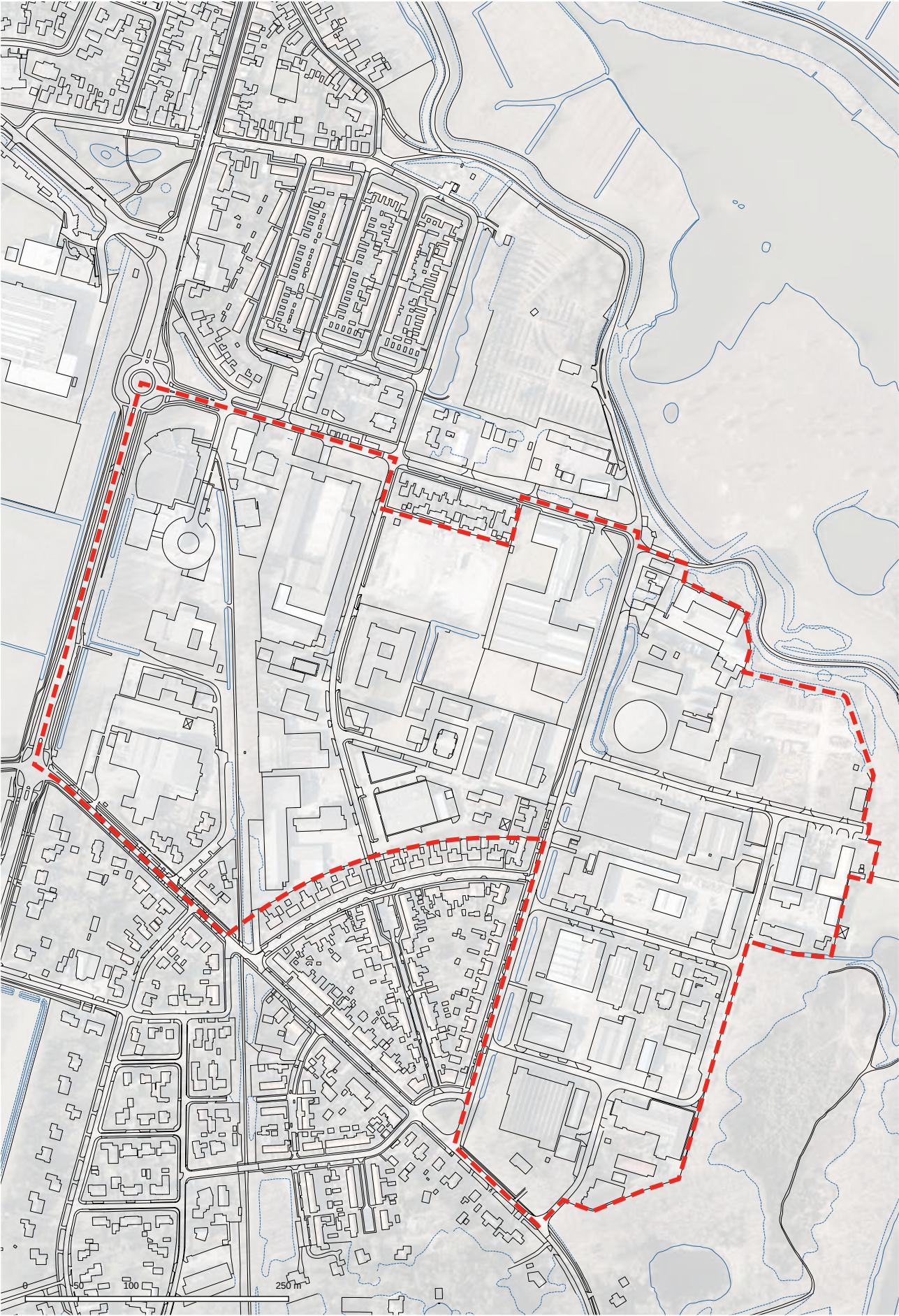
Wat er aan vooraf ging

De gemeente en Bedrijvenkring Hattem hebben de afgelopen jaren met elkaar gesproken over de toekomst van 't Veen. Gaandeweg verschoven de gedachten van revitalisering van het bedrijventerrein naar een volledige herontwikkeling tot woongebied. Meerdere onderzoeken zijn hiervoor uitgevoerd. Dit heeft geleid tot het 'Masterplan Het Veen' (december 2007).

Op 10 november 2008 besloot de gemeenteraad:

- kennis te nemen van het Masterplan;
- in te stemmen met de voorgestelde strategie om te komen tot de transformatie;

Plangebiet



- in te stemmen met de opheffing van de op het plangebied gevestigde Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- in te stemmen met het reserveren van beschikbare financiële middelen vanuit de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek BV voor de dekking van een eventueel exploitatietekort van 't Veen.

De strategie waarmee de gemeenteraad toen heeft ingestemd kan als volgt worden samengevat:

- ontwikkeling aan marktpartijen overlaten;
- in afwijking van het Masterplan kiezen voor het zogenaamde 'Vennenmodel' met vijf deelgebieden;
- een deelgebied pas ontwikkelen als er een plan is voor het gehele deelgebied;
- de gemeente geeft strakke kaders mee aan de initiatiefnemers (bijvoorbeeld het Kwalitatief Woonprogramma).

De gemeente heeft in het gebied nagenoeg geen grondgebied anders dan het openbare gebied en voert een passief grondbeleid.

1.2 Probleemstelling

In 2012 is geconcludeerd dat de beoogde transformatie naar woongebied niet van de grond komt. De oorzaken zijn:

- het ontbreken van een vastgesteld ruimtelijk kader waaraan initiatieven kunnen worden getoetst;
- dat een geheel deelgebied in één keer ontwikkelen niet realistisch is, binnen een deelgebied zijn meerdere eigenaren die het allemaal met elkaar eens moeten zijn om hun bedrijven te beëindigen of te verplaatsen;
- de milieuc contouren die de herontwikkeling naar een woongebied bemoeilijken.

De verkleuring van een bedrijventerrein is een proces van lange adem. De economische recessie van de laatste jaren maakt het niet gemakkelijker. Tot slot ontbreekt in de kaderstelling van de gemeenteraad een financiële paragraaf en levert het intergemeentelijke bedrijventerrein Hattemerbroek niet de opbrengsten op waarmee de transformatie van 't Veen gefinancierd kan worden.

De gemeente en O3 Projectontwikkeling voeren al gedurende langere tijd overleg over een woningbouwontwikkeling aan de noordzijde van 't Veen op de locaties van voormalig Antarctica en Beter Bed zonder dat het leidde tot een haalbaar plan.

Dit geheel van aanleidingen en constatering heeft in 2012 geleid tot de conclusie dat een nieuwe realistische aanpak voor 't Veen nodig is.





1.3 Aanpak

Ambtenaren van de gemeente Hattem hebben met expertise van de gemeente Zwolle en enkele externe adviseurs vanaf begin 2013 gewerkt in een projectmatige aanpak. Omwille van snelheid is tegelijkertijd gewerkt aan het nieuwe perspectief en de beoordeling van het initiatief van 03 Projectontwikkeling voor de genoemde woningbouwontwikkeling.

Er zijn themabijeenkomsten geweest met het college en het MT. Overleg is gevoerd met de Bedrijvenkring Hattem (BKH), de directies van individuele bedrijven en de directie van H2O. Met 03 Projectontwikkeling is informatie gedeeld en de aanpak besproken, het waterschap heeft haar expertise ingebracht. De Brede Commissie is in juni bijgepraat. De projectgroep heeft een werkbezoek aan de gemeente Deventer gebracht waar een vergelijkbaar project speelt. Al met al is veel informatie verzameld en richting bepaald. Tijdens een breed opgezette informatieavond hebben omwonenden kennis kunnen nemen van de plannen en hebben mondeling en schriftelijk kunnen reageren.

Deze aanpak en de inbreng van de gesprekspartners is zeer vruchtbaar gebleken en heeft de projectbetrokkenen in de gelegenheid gesteld in een kort tijdsbestek het nieuwe Ontwikkelingsperspectief tot stand te brengen.

Dit stuk is echter niet een garantie tot succes. Het geeft binnen de huidige tijd aan waar kansen en beperkingen liggen en hoe omgegaan kan worden met initiatieven uit de markt die de kwaliteit van het gebied kunnen versterken. Dat is en blijft een traject van lange adem. De economische context speelt een belangrijke rol en die is niet te beïnvloeden.

2

Inventarisatie

Bestaande situatie, randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit gemeentelijk beleid

2.1 Collegeprogramma 2010 - 2014

Het collegeprogramma geeft aan dat na de realisatie van de wijk Assenrade er voor woningbouw alleen nog mogelijkheden liggen in inbreidingslocaties. De belangrijkste locatie daarvoor is bedrijventerrein 't Veen. Het programma geeft aan dat het college zich actief zal opstellen in het creëren van randvoorwaarden en uitgangspunten¹. Voor realisatie van projecten zijn initiatieven van de huidige eigenaren nodig. Die initiatieven moeten passen binnen de kaders van provincie en gemeenteraad. Verder is aangegeven dat de ontwikkeling qua tijd (circa 20 jaar) parallel loopt aan de ontwikkeling van het intergemeentelijk bedrijventerrein Hattemerbroek.

- Het Ontwikkelingsperspectief 't Veen ligt in lijn met het collegeprogramma.

2.2 Werken en bedrijven

Hattem verwacht tot 2015 een groei van werkgelegenheid in de sectoren landbouw, informatie en communicatie en diensten². Een grote toename aan werklocaties wordt niet verwacht. Dit ook gezien de ontwikkeling van 'Het Nieuwe Werken'.

Het intergemeentelijke bedrijvenpark H2O meet in totaal circa 70 hectare bruto. Hiervan is circa 50 hectare uitgeefbaar. Het is een gemengd bedrijvenpark voor uiteenlopende typen bedrijven en met H2O wordt ruimschoots voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen.

Er zijn geen aanvullende bedrijvenlocaties nodig. Voor bedrijvigheid voert Hattem dan ook een passief grondbeleid (Nota Grondbeleid Hattem 2010-2014).

¹ Een randvoorwaarde komt veelal uit wet- en regelgeving, is generiek en niet beïnvloedbaar. Een uitgangspunt komt voort uit het project, is dus specifiek en wel beïnvloedbaar.

² Bron: Provincie Gelderland / Bureau Economisch Onderzoek (2012-2015) / Provinciale Werkgelegenheidsenquête / Lisa (1998-2011)

- Met het aanbod van werklocaties op het intergemeentelijke bedrijvenpark H2O is 't Veen in volle omvang als bedrijventerrein niet meer nodig.

2.3 Wonen

De gemeente sluit voor wat betreft het beleid ten aanzien van wonen aan bij regionale en provinciale afspraken en uitgangspunten. Concreet betekent dit een regionaal afgestemd programma van 564 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 - 2019. Voor 't Veen zijn tot 2019 200 nieuwbouwwoningen gereserveerd. Dat lijkt op voorhand een redelijke ruimte. Mocht dit aantal onvoldoende blijken (ook in relatie tot andere ontwikkellocaties) dan kan de provincie worden gevraagd in te stemmen met een groter aantal woningen. Voor de differentiëring wordt aangesloten bij het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP III) van de provincie Gelderland. De provincie heeft momenteel de opvatting om het KWP te hanteren op alleen kwantitatieve en niet langer op kwalitatieve aspecten (zoals type woning en woningsegment).

Op basis van het woningmarktonderzoek WoON 2012 is een analysedocument opgesteld dat de basis is voor de op te stellen regionale woonvisie. Het analysedocument beschrijft de actuele woonvraag en geeft inzicht in de recente woningbouwontwikkelingen per gemeente van de regio Noord Veluwe. Vergrijzing is een belangrijk thema, ook voor Hattem. Aandacht moet er zijn voor levensloopbestendig bouwen en een woningaanbod voor ouderen nabij stads- en dorpscentra e.d. De impuls die uit kan gaan van bouwen voor ouderen, is dat deze doelgroep een belangrijke aanjager kan zijn van een verhuisketen.

Hattem telt circa 5.000 huishoudens en circa 11.800 inwoners. De komende jaren zal dat niet veel veranderen. De huishoudensamenstelling zal nog wat verder uitdunnen, maar wordt grotendeels gecompenseerd met nieuwbouw, bijvoorbeeld in Assenrade.

- Voor 't Veen is er een vrije ruimte voor circa 200 woningen tot 2019.
- Kansen zijn er voor gedifferentieerd bouwen waaronder het bouwen voor ouderen.

2.4 Detailhandel

Detailhandel wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de binnenstad. In het plangebied zijn een paar winkels gevestigd zoals een bouwmarkt en een meubelzaak.

Er zijn sinds 2012 diverse initiatieven voor het vestigen van een discount-supermarkt in Hattem. Van één van de supermarktketens is een concreet vestigingsinitiatief ontvangen voor de locatie Populierenlaan op 't Veen. Bureau Ecorys heeft in opdracht van de gemeente een distributie planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd naar de haalbaarheid van een nieuwe supermarktvestiging in Hattem. De conclusie is dat er kwantitatief beperkte ruimte is voor de toevoeging van een nieuwe supermarkt in Hattem. Het gezamenlijke uitbreidingspotentieel is 560 m² bvo. De discountsupermarkt wenst een vloeroppervlak van 1.200 m² bvo. In kwalitatief opzicht is een discountsupermarkt een goede toevoeging op het bestaande winkelaanbod in Hattem. Er zijn drie locaties onderzocht en beoordeeld. Uit deze beoordeling komt de locatie Populierenlaan als beste naar voren. Het college heeft een positief principebesluit genomen over de locatie Populierenlaan. De volgende stap is verder inzoomen op de diverse aspecten van de locatie en de planologische procedure.

- Detailhandel wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de binnenstad.
- Komst van een supermarkt op 't Veen lijkt kansrijk. Nader locatiespecifiek onderzoek is noodzakelijk.

2.5 Voorzieningen, ontspannen, leren en sporten

Aan de westzijde van 't Veen zijn meerdere voorzieningen gehuisvest zoals het gemeenschapshuis en zwembad de Marke, de school voor voortgezet onderwijs de Noordgouw en het partycentrum 't Heem. De activiteiten die hier plaatsvinden vervullen een rol voor heel Hattem en hebben zelfs betekenis voor de regio. De oriëntatie op de Apeldoornseweg is dan ook logisch en helder. Uitgangspunt is dat nieuwe bewoners van 't Veen een goede en directe ontsluiting krijgen naar deze belangrijke stedelijke functies. In ieder geval voor fietsers en voetgangers.

- Uitgangspunt is dat nieuwe bewoners van 't Veen een goede en directe ontsluiting krijgen naar de belangrijke stedelijke functies. In ieder geval voor fietsers en voetgangers.

2.6 Verkeer

De mix van wonen en werken op korte afstand van elkaar vraagt om een zorgvuldige balans tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Soms is een scheiding van verkeerssoorten noodzakelijk. Vrachtverkeer van en naar bedrijven wordt via de Hoopjesweg en de Burgemeester Moslaan richting de 1e, 2e, 3e en 4e Industrieweg geleid. Vlak voor de Hezenbergweg is de Burgemeester Moslaan geknipt. Woonverkeer; auto's, fietsers en voetgangers kunnen in principe overal komen. Het fietspad over de voormalige spoorlijn is bereikbaar via de kruising bij de Hezenbergweg en de Hoopjesweg, daartussen zijn er geen mogelijkheden om op het fietspad te komen. Hetzelfde geldt voor de Apeldoornseweg; alle aan deze weg geadresseerde voorzieningen zijn alleen bereikbaar via de Hezenbergweg en de Hoopjesweg.

Een duurzaam veilige, duidelijke en comfortabele bereikbaarheid van woon- en werkgebieden is uitgangspunt voor elke ontwikkeling. 't Veen transformeert de komende decennia van een overwegend bedrijventerrein naar een meer gemengd gebied, waar (meer) gewoond gaat worden en andere functies een plek kunnen krijgen. In het Ontwikkelingsperspectief wordt de bestaande infrastructuur als uitgangspunt genomen waaraan nieuwe (deel)ontwikkelingen worden opgehangen.

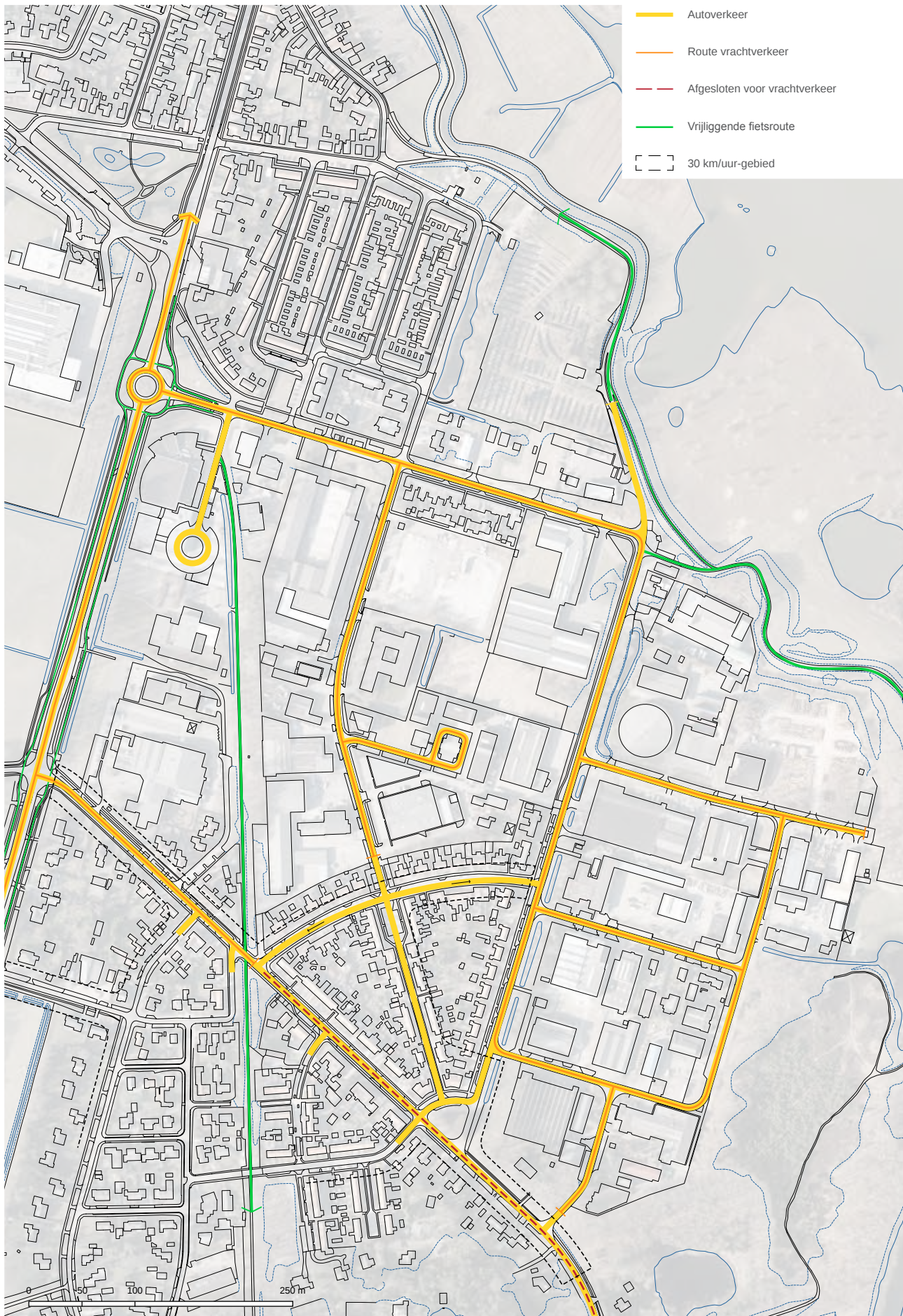
In Hattem is de infrastructuur in bestaande woon- en werkgebieden voor een groot deel aangepast aan de inrichtingseisen van het beleidskader Duurzaam Veilig en 30 km-zones. Hierin wordt onderscheid gemaakt in verkeersaders en verblijfsgebieden. Verblijfsgebieden worden ontsloten door erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km per uur. Op gebiedsontsluitende wegen geldt in de meeste gevallen een snelheidsregime van 50 km per uur (bebouwde kom). Voor nieuwe situaties wordt dit beleid voortgezet.

Aandachtspunt in een transformatiegebied als deze zal zijn de (bestaande) toegankelijkheid van bedrijven voor zwaar (en breed) transport. Dergelijk transport verhoudt zich slecht tot woongebieden. Het gaat dan met name over de veiligheid en overlast te weten stank en geluid in de vroege en late uren. Bij een ontwikkeling van een locatie moet rekening gehouden worden met transportbewegingen van bestaande bedrijven.

De verwachte langzame verkleuring van 't Veen stelt vooralsnog geen extra eisen aan het omliggende (ontsluitende) wegennet richting de snelwegen en omringende plaatsen.

- Duurzaam veilige, duidelijke en comfortabele bereikbaarheid van woon- en werkgebieden is uitgangspunt voor elke ontwikkeling.
- Bestaande infrastructuur wordt als uitgangspunt genomen waaraan nieuwe ontwikkelingen worden opgehangen;
- Het fietspad over de spoordijk kan meer betekenis krijgen in de structuur en beleving van 't Veen;
- Nieuwe ontwikkelingen dragen zorg voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Verkeer



2.7 Groen en ecologie

Groenstructuur

De kracht van 't Veen is dat het is omgeven door drie unieke landschapstypen:

- het rivierenlandschap van de IJssel en Wiezenbergskolk,
- het kanaallandschap met sluizen en landhuizen,
- een Veluws zandlandschap 'Het Algemene Veen' met zandduinen en veenmoerassen.

De drie unieke identiteiten liggen feitelijk naast elkaar en zijn afzonderlijk van elkaar te zien maar binnen een korte wandeltocht allemaal te beleven!

De routes waarover de landschappelijk kwaliteiten bereikbaar en beleefbaar zijn hebben elk hun eigen profiel en beeld. Soms begeleid door bomen en op andere plekken gedragen door privé groen. De routes bepalen voor een belangrijk deel de uitstraling van het gehele projectgebied.

- De Apeldoornseweg is een weg met allure. Het heeft een breed symmetrisch laanprofiel en is voorzien van zware dubbele bomenrijen. Voor 't Veen is het belangrijk aan te haken op deze kwaliteit, daar een adres aan te krijgen.
- De Burgemeester Moslaan is ook een echte laan. Het profiel is asymmetrisch met een waterloop aan de oostzijde. Door allerlei ingrepen in het verleden is de continuïteit van de waterloop aangetast. Uitgangspunt is deze zo veel mogelijk te herstellen.
- Het profiel van het fietspad op de voormalige spoorlijn (Rozeboomspoor) varieert nogal. Langs het fietspad zijn bosplantsoenen en begroeide bermen in verschillende maten en soorten. Ook hier is het oppervlaktewater en dus de bergingscapaciteit aangetast. Het fietspad heeft weinig verbindingen met 't Veen. Uitgangspunten zijn dus herstel van de waterlopen en toevoegen van aansluitingen.
- De Hoopjesweg is een woonstraat waarover tevens de bedrijven bereikbaar zijn. Het profiel is niet eenduidig en het beeld onrustig. Onderzocht moet worden of de kwaliteit van deze straat opgekrikt kan worden. Bijvoorbeeld door het toevoegen van bomen, het herstellen van verdwenen waterlopen en het beter ordenen van het parkeren.
- De Hezenbergweg is een woonstraat met allure en heeft een duidelijk begin en eind.
- De Populierenlaan is een bedrijfsstraat met veel inritten en parkeerplaatsen en een voetpad aan één zijde. In de Populierenlaan staan vreemd genoeg platanen en van een laan is niet echt sprake. Het beeld is nogal rommelig. Als weg om aan te wonen is de Populierenlaan nu niet geschikt.
- De 1e, 2e, 3e en 4e Industrieweg hebben alle praktisch hetzelfde profiel. En ondanks de functie van bedrijfsontsluiting is het straatprofiel én het beeld rustig en redelijk intact gebleven. Een verbinding via deze wegen met de landschappelijke zone rond de Apeldoornseweg wordt summier gemaakt. De wandelpaden uit het landschap komen wat plotseling uit op de 4e Industrieweg.
- De landschappelijke zone langs het Apeldoornskanaal is divers en verrassend en rijk aan beelden. De ontsluiting vindt plaats via de dijk vanuit de richting van de stadskern, via de Hoopjesweg en de Hezenbergweg.

- Het uitgangspunt is dat deze routes voldoende intrinsieke kwaliteiten hebben om dragers te zijn voor de nieuwe identiteit van t Veen. De routes verbinden 't Veen met de uitzonderlijke landschappelijke kwaliteiten in de omgeving. Dit vraagt nog wel enige functionele aanpassingen en kwalitatieve verbeteringen.

Ecologische hoofdstructuur, Natura 2000 gebieden

Aan de noordzijde van het plangebied 't Veen ligt het Natura 2000 gebied "Uiterwaarden IJssel". Ook ligt de Ecologische hoofdstructuur (EHS) in de nabijheid. Het huidige gebruik van 't Veen, bedrijven, levert geen significant negatieve effecten op voor zowel het Natura 2000 gebied als voor de EHS.

Een transformatie naar een woongebied zal naar verwachting geen negatieve effecten hebben op de omliggende natuurgebieden. Er zal wel aandacht besteed moeten worden aan de verlichting in de woonwijk zodat negatieve effecten van verlichting op de natuurgebieden niet toenemen. De toename van het aantal wandelaars en fietsers op de dijk zijn aanvaardbaar omdat de recreatiedruk op de dijk en in het Algemene Veen (Gelders Landschap) op dit moment al hoog zijn.

Naast de omliggende natuurgebieden kunnen ook natuurwaarden in het plangebied zelf van invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden. Omdat er al een tijd geen uitbreiding van activiteiten op het bedrijventerrein heeft plaatsgevonden en zelfs hier en daar gestaakt, en gezien de algemene ouderdom van de bestaande opstallen, moet er rekening gehouden worden met de aanwezigheid van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten. Ingeschat wordt dat het terrein leefgebied kan zijn voor rugstreeppad, knoflookpad, broedvogels als huismus en zwaluwen, en diverse vleermuissoorten. Vooral bij hergebruik van braakliggende terreinen en bij sloop van bestaande opstallen moet een onderzoek naar beschermde planten- en diersoorten plaatsvinden. Op dit moment is niet bekend welke soorten binnen het plangebied zelf aanwezig zijn. Belangrijk is wel dat initiatiefnemers van hergebruik, sloop of verbouw gewezen worden op de verplichting de aan- of afwezigheid van beschermde soorten door middel van onderzoek aan te tonen.

In 2013 is gestart met de aanpassing van bestemmingsplan het Veen met als doel de omliggende natuurgebieden en natuurwaarden beter te beschermen.

- Het verkleuren van 't Veen naar nieuwe gebruiksmogelijkheden heeft geen nadelig effect op de Natura 2000 gebieden.
- Bij ontwikkelingen op 't Veen is de Flora- en faunawet randvoorwaardelijk.

2.8 Water

De Kerkhofdijk en het Dijkstoelpad zijn onderdeel van de primaire waterkering. Een klein deel van 't Veen ter hoogte van de 1e Industrieweg ligt binnen de beschermingszone van de waterkering. Bij ontgravingen in deze zone moet vergunning worden gegeven.

De ligging van 't Veen op de overgang van Veluwe naar IJssel zorgt ervoor dat het grondwater nogal wat dynamiek kent in peilfluctuaties. Wanneer in de IJssel sprake is van hoog water is dat merkbaar in een hoge grondwaterspiegel op 't Veen. Bij laag water in de IJssel is dat echter ook het geval doordat de tegendruk wegvalt voor het kwelwater van de Veluwe. Het grondwater zit in een dergelijke situatie op 60 à 70 centimeter onder maaiveld. Infiltratie van hemelwater is niet mogelijk op 't Veen. De aanwezige (berm) sloten op 't Veen maken onderdeel uit van een tamelijk fragiel watersysteem dat in het verleden direct reageerde wanneer een watergang werd gedempt. Uitgezonderd de Industrieweg is er op 't Veen sprake van een gescheiden rioolsysteem. 't Veen watert af in noordelijke richting naar het gemaal in de Kerkhofdijk naast de begraafplaats. Naast de Burgemeester Moslaan ligt hiervoor een watervoerende sloot die via een duiker onder de Hoopjesweg in verbinding staat met de watergang langs de Allee. De wadi op de kop van het Rode Dorp is aangelegd ten behoeve van een betere waterhuishouding. Langs de voormalige spoorlijn en de oostkant van de Apeldoornseweg liggen bermsloten, deze staan met een duiker langs de Hoopjesweg in

verbinding met de watergang langs de Allee en wateren af op het gemaal aan de Kerkhofdijk. Op dit moment is gemeente in gesprek met het waterschap over de afwatering van het gebied ten zuiden van de Hezenbergweg. Het is mogelijk dat de huidige situatie blijft zoals die nu is, namelijk dat ook het gebied ten zuiden van de Hezenbergweg blijft afvoeren via de sloot ten oosten van de Apeldoornseweg. Achter Hattem Leeuw, net ten noorden van de Lindenhof ligt een sloot. Deze staat niet in verbinding met de eerder genoemde watergangen en fungeert als zaksloot.

- Uitgangspunt is dat het nu nog fragiele watersysteem, gelijk opgaand met herontwikkelingen, robuuster moet worden. Dat vraagt om meer oppervlaktewater en dus bergingscapaciteit. Infiltratie is niet mogelijk.
- De structuur van het watersysteem blijft ongewijzigd.

2.9 Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Op 't Veen is een groot aantal bedrijven gevestigd die milieu-invloed heeft op hun omgeving. Om die reden is er een interne milieuzonering toegepast die juridisch is vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat betekent dat de zwaardere milieucategorieën (bedrijven met veel milieu-invloed) meer afstand tot woningen moeten bewaren dan de lichtere milieucategorieën. Andersom is dat ook van toepassing. Nieuwe woningbouwontwikkelingen kunnen makkelijker ingepast worden in de buurt van bedrijven uit de lichtere milieucategorieën. De richtafstanden zijn gebaseerd op de VNG richtlijn "Bedrijven en milieuzonering".

Geluid

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven gevestigd die geluid produceren. Woningen en scholen zijn geluidgevoelig en moeten een bepaalde afstand bewaren tot aan deze bedrijven om geluidsoverlast te voorkomen. Op het bedrijventerrein komen bedrijfscategorieën voor met geluidcontouren van 10 tot 100 meter. Deze afstanden zijn bepaald aan de hand van de bedrijfscategorie waartoe het bedrijf behoort. Op grond van de milieuvergunning kunnen deze afstanden kleiner zijn, dit is echter niet geïnventariseerd. Op de kaart op de volgende pagina zijn de geluidscontouren aangegeven. De gegeven richtafstanden gaan uit van een rustige woonwijk.

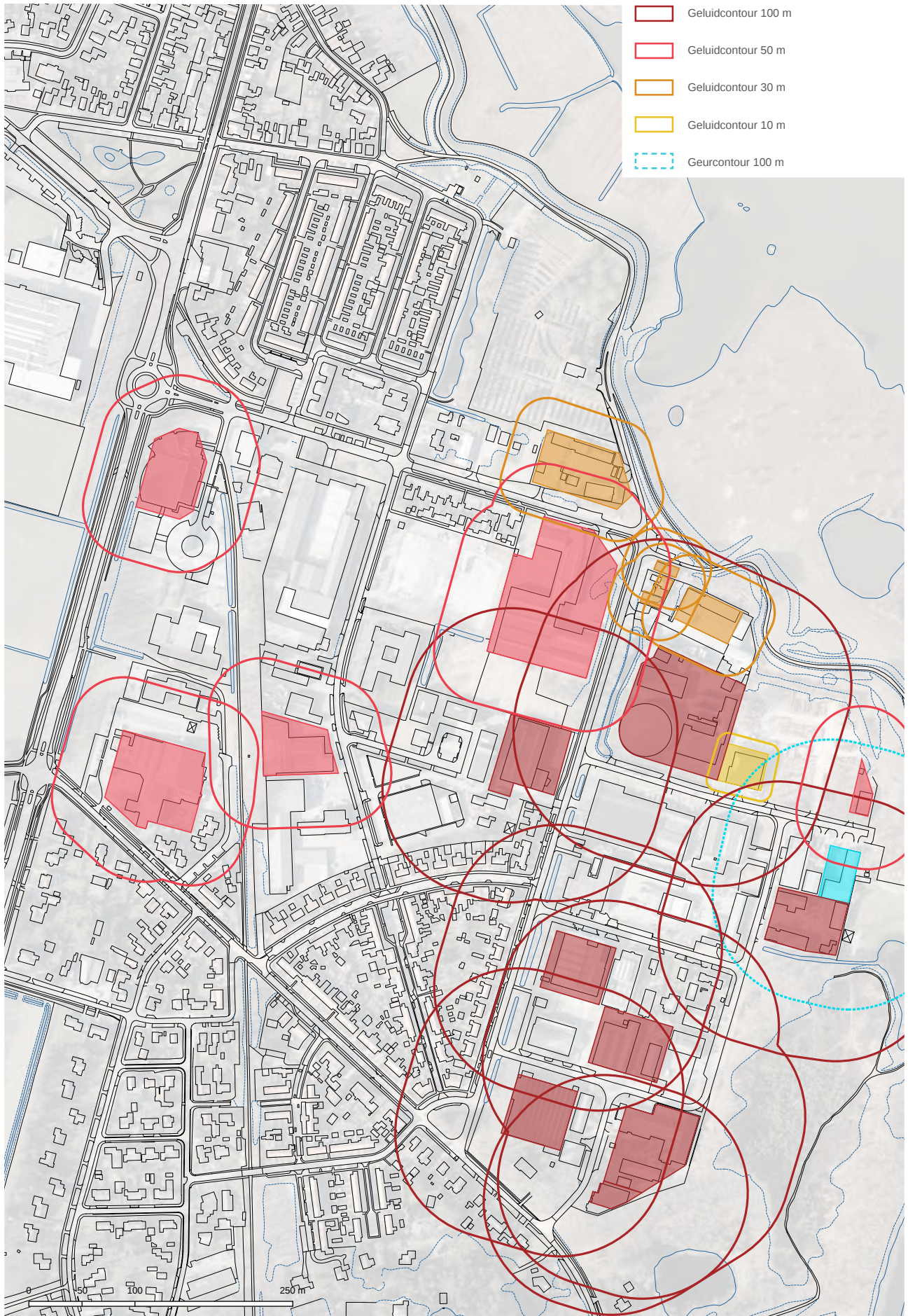
Bodemkwaliteit

Bij de gemeente Hattem zijn meerdere onderzoeksresultaten bekend ten aanzien van de bodem kwaliteit³.

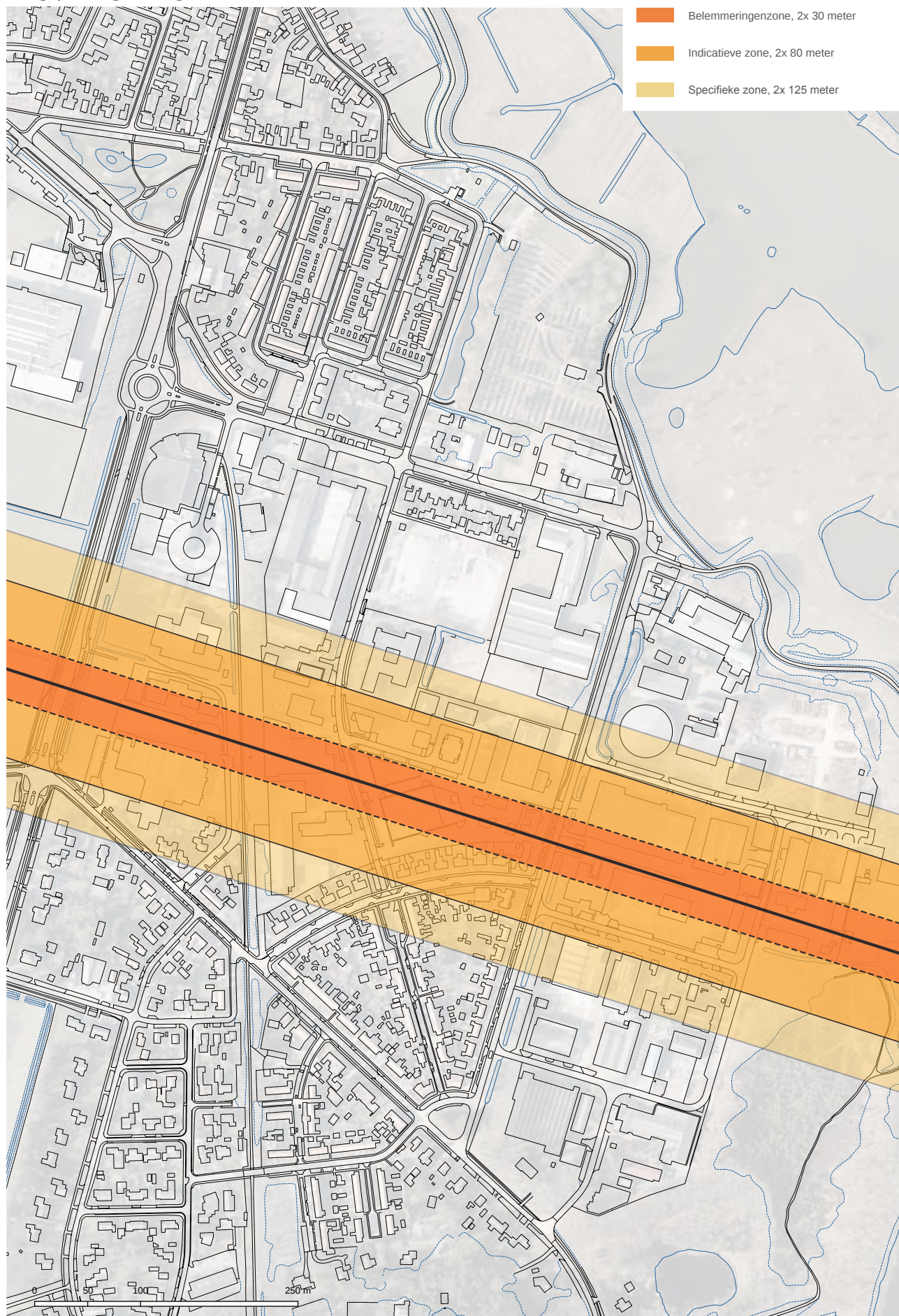
- Randvoorwaarde is dat bij elke nieuwe ontwikkeling bodemonderzoek noodzakelijk is; Grondwater mag niet zonder toestemming worden onttrokken en er moet gemonitord worden of de restverontreiniging in het grondwater stabiel blijft.

³ Gegevens van de onderzochte locaties zijn beschikbaar bij de gemeente.

Hindercontouren



Hoogspanningsleiding





Duurzaamheid

De gemeente Hattem heeft **geen aanvullend duurzaamheidsbeleid**. In het Bouwbesluit en andere regelingen zijn eisen voor duurzaamheid gesteld.

Hoogspanningsleiding

Over bedrijventerrein 't Veen loopt een hoogspanningsleiding van oost naar west. Het betreft een 150 kVlt hoogspanningsleiding tussen Lelystad en Hattem. De aanwezigheid van deze hoogspanningsleiding heeft invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden onder de leiding. In 2005, bij vaststelling van het huidige bestemmingsplan, werd uitgegaan van een zogenaamde belemmeringzone van 2x 30 meter aan weerszijden van de leiding. Onder de leiding geldt een dubbelbestemming en bouwen van woningen en bedrijfsgebouwen is pas mogelijk indien de gemeente en de netbeheerder geen bezwaren hebben. In Masterplan Het Veen uit 2008 werd nog uitgegaan van het ondergronds brengen van de hoogspanningsleiding en dat dit financieel zou worden gedekt met de inkomsten uit de ontwikkeling van intergemeentelijk bedrijventerrein Hattemerbroek. De tegenvallende opbrengst uit Hattemerbroek maakt het ondergronds brengen van de hoogspanningsleiding niet haalbaar. De indertijd geraamde kosten van circa 5 miljoen euro voor het ondergronds brengen vormen een te zware last voor de gemeente.

Afgelopen decennium is onderzoek gedaan of er een relatie bestaat tussen ziekten en het wonen onder hoogspanningsleidingen. Er is geen oorzakelijk verband aangetoond.

Wel heeft de staatsecretaris van milieu aan lagere overheden geadviseerd om in nieuwe situaties zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningsleidingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 micro-Tesla. In nieuwe situaties wordt uit voorzorg dus zonering aanbevolen. Woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen.

In bestaande situaties is het beleid inmiddels ook geëvolueerd. In 2005 werden bestaande situaties niet aangepakt omdat er maatschappelijk vaak onevenredig grote gevolgen waren terwijl in nieuwe situaties vaak nog keuzemogelijkheden aanwezig waren en preventie aanmerkelijk goedkoper was. Inmiddels (2013) pakt de rijksoverheid ook bestaande situaties aan. Woningen die loodrecht onder hoogspanningsleidingen staan worden uitgekocht. De hoogspanningsleidingen die over bevolkingskernen lopen worden onder de grond gebracht (verkabelen) waarbij het rijk het grootste deel financiert (75 %). De reden dat het rijk anno 2013 ook bestaande situaties aanpakt komt door het feit dat er een groot verschil is ontstaan tussen het beleid voor nieuwe verbindingen en bestaande verbindingen. Het rijk benadrukt dat ondanks deze maatregelen nergens in Nederland de normen worden overschreden. Het kabinet erkent hiermee echter wel dat er een maatschappelijke wens is ontstaan om ook bij bestaande verbindingen bewoners te ontlasten. Concreet voor 't Veen betekent het nieuwe beleid dat de rijksoverheid overgaat tot de uitkoop van enkele woningen aan de Populierenlaan en de Burgemeester Moslaan. Zoals reeds beschreven gaat het slechts om een beleidsadvies en kan een provincie of gemeente afwijken van dit advies. Uit jurisprudentie blijkt echter dat afwijking van het beleidsadvies van een toereikende motivering moet voorzien (ABRvS 24 juni 2009, nr. 200801422/1/R1).

Zonering op 't Veen

Zoals eerder aangegeven loopt er een belemmeringszone van 2x 30 meter aan weerszijden van de leiding over 't Veen. Deze belemmeringszone is niet gebaseerd op gezondheidkundige overwegingen maar op zakelijke overwegingen. In deze overweging is het kader de milieuwetgeving.

Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen een indicatieve zone van 2x 80 meter aan weerszijden die gebaseerd is op een grove berekening waarbij gebiedskenmerken en specifieke eigenschappen niet zijn meegenomen in de berekening. Voor een specifieke plek is de specifieke zone van belang en overruled als het ware de indicatieve zone. Omdat we bij 't Veen de specifieke zone kennen is de indicatieve zone niet meer relevant. De 0,4 microTesla (specifieke) zone langs de hoogspanningsleiding die over het Veen loopt bedraagt 2x 125 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding, gerekend vanaf het hart van de leiding. Dit blijkt uit een berekening die in februari 2008 door de Grontmij is uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek BV. Binnen deze zone zullen gevoelige bestemmingen zoals eerder genoemd slechts na een toereikende motivering mogelijk zijn. Omdat deze berekening inmiddels alweer gedateerd is te noemen is het gewenst de specifieke zone waarmee moet worden gerekend opnieuw te bepalen. Dat kan worden uitgevoerd door een daartoe bevoegd bureau.

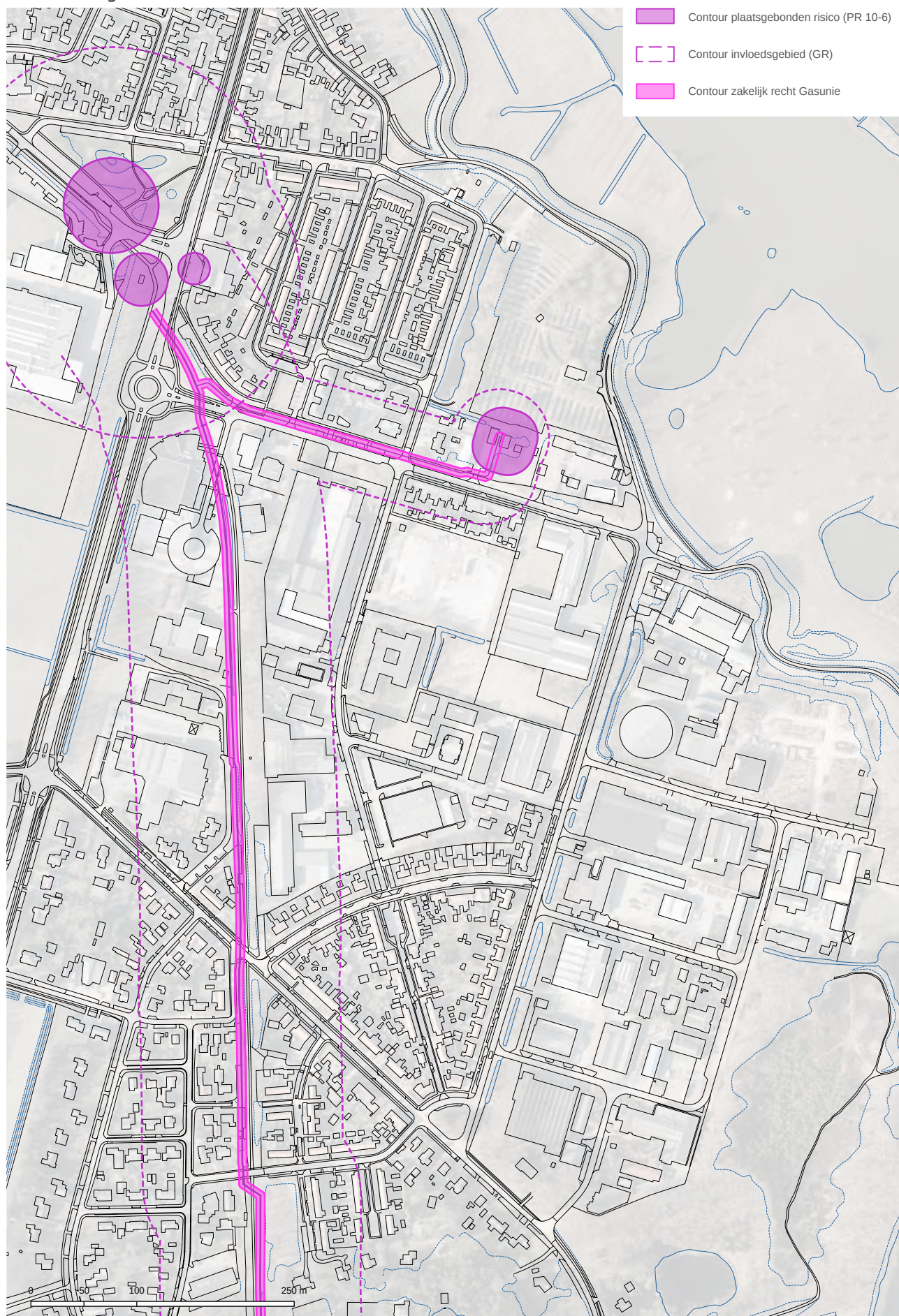
- Hoogspanningsleiding handhaven.
- Actualiseren specifieke zone na vaststelling Ontwikkelingsperspectief.
- Voorlopig uitgangspunt voor het Ontwikkelingsperspectief is de huidige specifieke zone van 2x 125 meter aan te houden totdat deze is geactualiseerd.

Hogedruk aardgasleiding

Er zijn twee hogedruk aardgasleidingen die van invloed kunnen zijn op nieuwe ontwikkelingen. Dit is de leiding aan de westkant van het plangebied en die aan de noordzijde (Hoopjesweg). In het bestemmingsplan is geregeld dat bij de eerste 5 meter aan weerszijden van deze leiding aan de westzijde bebouwing niet mogelijk is. Het invloedsgebied is door nieuwe regelgeving groter dan in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven namelijk 430 meter aan weerszijden van de aardgasleiding. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de invloed op het groepsrisico in kaart gebracht moeten worden en het groepsrisico zal dan verantwoord moeten worden.

In het bestemmingsplan is bij de leiding aan de noordzijde bouwen binnen 4 meter aan weerszijden niet mogelijk. Het invloedsgebied is ook hier ruimer namelijk 95 meter aan weerszijden van de aardgastrans-

Externe veiligheid



portleiding. Ook hier zal bij nieuwe ontwikkelingen de invloed op het groepsrisico in kaart gebracht moeten worden en het groepsrisico zal dan verantwoord moeten worden. De kaart hiernaast geeft de situering van de leidingen weer.

- Nader onderzoek zal te zijner tijd moeten uitwijzen met welke afstand en onder welke condities ontwikkelingen al dan niet mogelijk zijn.

2.10 Juridische Planologie

Voor het plangebied vigeren thans de bestemmingsplannen “Het Veen 1982” en “Het Veen 2005”. Bestemmingsplan “Het Veen 1982” geldt voor een gedeelte ten oosten van de Burgemeester Moslaan. Op de volgende pagina is (een gedeelte van) de plankaart van het bestemmingsplan “Het Veen 2005” weergegeven.

“Het Veen 1982”

In bestemmingsplan “Het Veen 1982” is het gehele plangebied bestemd als ‘Werkgebied’. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden met de daarbij behorende gebouwen. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Er is geen maximale bedrijfscategorie aangeduid. De enige beperking ten aanzien van de toegestane typen bedrijven volgt uit lid 7 van artikel 2.10 (Werkgebied). Hierin is bepaald dat geen bedrijven of inrichtingen zijn toegelaten die vanwege hun productieproces of vanwege hun constructie, inrichting en/of gebruik van bouw- en andere werken, gevaar, schade of hinder kunnen toebrengen aan het woonklimaat. Bedrijfsgebouwen dienen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden opgericht. De bedrijfsspercelen mogen voor 85% bebouwd worden. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt overal 8 meter.

“Het Veen 2005”

Bestemmingsplan “Het Veen 2005” heeft een consoliderend karakter. Het plan heeft betrekking op een gebied met een grote verscheidenheid aan functies (waaronder wonen, bedrijvigheid, recreatie en natuur). Het onderhavige plangebied is grotendeels bestemd als ‘Bedrijfsdoeleinden’. De gronden aangewezen voor ‘Bedrijfsdoeleinden’ zijn bestemd voor ambachtelijke, groothandels-, industriële en/of nijverheidsbedrijven, met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven. In de bestemming is een milieuzonering aangebracht, ‘zone A’ tot en met ‘zone E’.

Door de Raad van State is de goedkeuring door gedeputeerde staten van Gelderland van bestemmingsplan “Het Veen 2005” gedeeltelijk vernietigd op grond van het feit dat de gemeente de gevolgen van het bedrijventerrein op de natuur in de directe omgeving onvoldoende heeft onderzocht. Hiermee vallen de gronden bestemd als ‘Bedrijfsdoeleinden’ aangeduid met ‘zone D’ en ‘zone E’ van het bestemmingsplan “Het Veen 2005” terug op het bestemmingsplan “Het Veen 1982”.

- Het bestemmingsplan Het Veen 2005 wordt gerepareerd conform de uitspraak van de Raad van State.

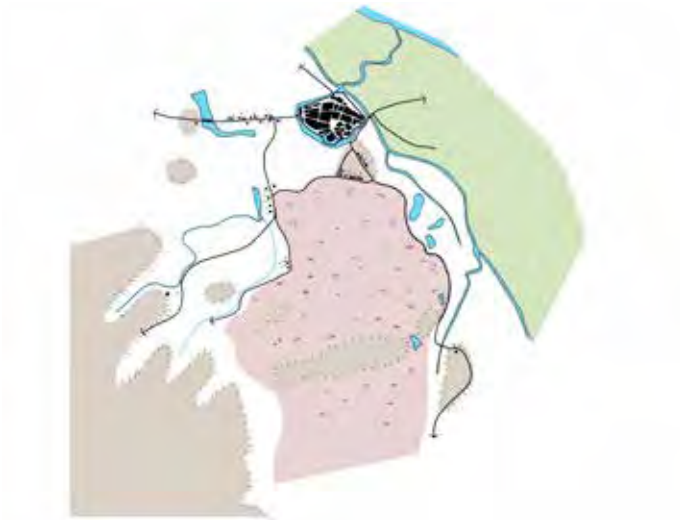
Bestemmingsplan 't Veen 2005



2.11 Archeologie

Door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek zijn de archeologische monumenten aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en is er per gebied op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) de archeologische verwachtingswaarde aangegeven. In het onderhavige plangebied zijn geen archeologische monumenten aangegeven. Ten aanzien van de archeologische verwachtingswaarde is een deel van het plangebied niet gekarteerd (met name de bebouwde ruimte). Voor het overige is aangegeven dat er een lage trefkans bestaat.

- Bij nieuwbouwplannen moet een archeoloog onderzoek en eventueel waarnemingen verrichten.



16e eeuw

- 't Veen tussen Veluwe en IJssel
- Zuidelijke toegang langs de hoge delen
- 't Veen als woeste grond
- Stad richt op IJssel en Hoenwaard



19e eeuw

- 't Veen ingepolderd
- Zuidelijke toegang recht door de polder
- 't Veen gecultiveerd
- Stad richt op nieuwe weg en spoor



20e eeuw

- 't Veen geoccupeerd
- Zuidelijke toegang als snoer met beeldenreeks
- 't Veen versnipperd
- Stad zoekt relatie met IJssel

Ontwikkelingsperspectief

3.1 Het verhaal van 't Veen

Woeste grond

Het verhaal van 't Veen ligt voor een groot deel besloten in de naam. 't Veen als venige woeste grond, niet ontsloten en ongeschikt voor cultuurgrond. Lang was dit ook niet nodig. Hattem had immers de beschikking over voldoende vruchtbare grond op de Hattemer Enk en later in de Hoenwaard. De IJssel had hier vruchtbare slib afgezet wat jaarlijks op peil werd gehouden door kleine en grote overstromingen. De invloed van de IJssel op de ontwikkeling van Hattem is groot en komt op verschillende plekken op verschillende manieren tot uiting. Bij de stadskern komt die het meest zichtbaar en duidelijk naar voren. De vroegste nederzetting ontwikkeld zich op een verhoogde plek aan de oevers van de IJssel; hier is goede grond, er is vis en er zijn mogelijkheden voor vervoer. Wanneer het stroombed van de rivier verschuift naar het oosten, verplaatst de nederzetting van de Gaedsbergh naar de huidige plek. De nederzetting ontwikkelt zich en krijgt een strategische betekenis als grensstad van Gelre liggend aan de landroute op een doorwaadbare plaats door de rivier. De ontwikkeling van Hattem verloopt vervolgens rustig en lineair en het oude stadshart staat tot op de dag van vandaag voor een heel gaaf herkenbaar silhouet van een kleine stad aan de rivieroever. De lager gelegen broeklanden die eeuwenlang dienstbaar waren aan de stad, zijn nog grotendeels aanwezig en in gebruik als landbouwgrond. Zij geven het stadshart 'ruimte' en dragen zo bij aan het stadssilhouet. Zelfs daar waar deze gebieden in de naoorlogse stadsuitleg gebruikt zijn voor woningbouw heeft dit niet tot een aantasting van het historisch gegroeide stadsbeeld geleid. De ruimte aan de noordzijde van de stadskern, ten westen van de Gelderse dijk en rondom de Waa was ruim voldoende voor een ontspannen groei van Hattem langs de hoofdstructuren van en naar het historische hart. Ten zuiden van de stadskern is de situatie anders. De geleidelijke overgang van Veluwe naar IJssel zoals die bij de stadskern aanwezig is ontbreekt hier. De Veluwe heeft hier meer en grilliger uitlopers die op een aantal plekken zorgen voor een groot ruimtelijk contrast, zoals bij de Hezenberg goed te zien is. De combinatie van zandruggen en de invloed van de IJssel op de waterhuishouding heeft ervoor gezorgd dat in de dalen tussen de zandruggen veen kon ontstaan waarmee dit gebied voor lange tijd oninteressant was voor ontwikkeling. Wegen leiden zoveel mogelijk langs dit woeste gebied van zandheuvelds en veenmoeras. Aan één van deze wegen, op de zuid oosthoek van het veengebied aan het riviertje de Grift, ligt het huis 'Hezenberg'. Dit huis is waarschijnlijk 17e eeuws en wordt mogelijk rond die tijd al ontsloten door een route die globaal de huidige Hezenbergweg volgt.



Gasfabriek 1903



Locatie anno nu



Emaillefabriek 1909



Locatie anno nu



Apparatenfabriek 1949



Locatie anno nu

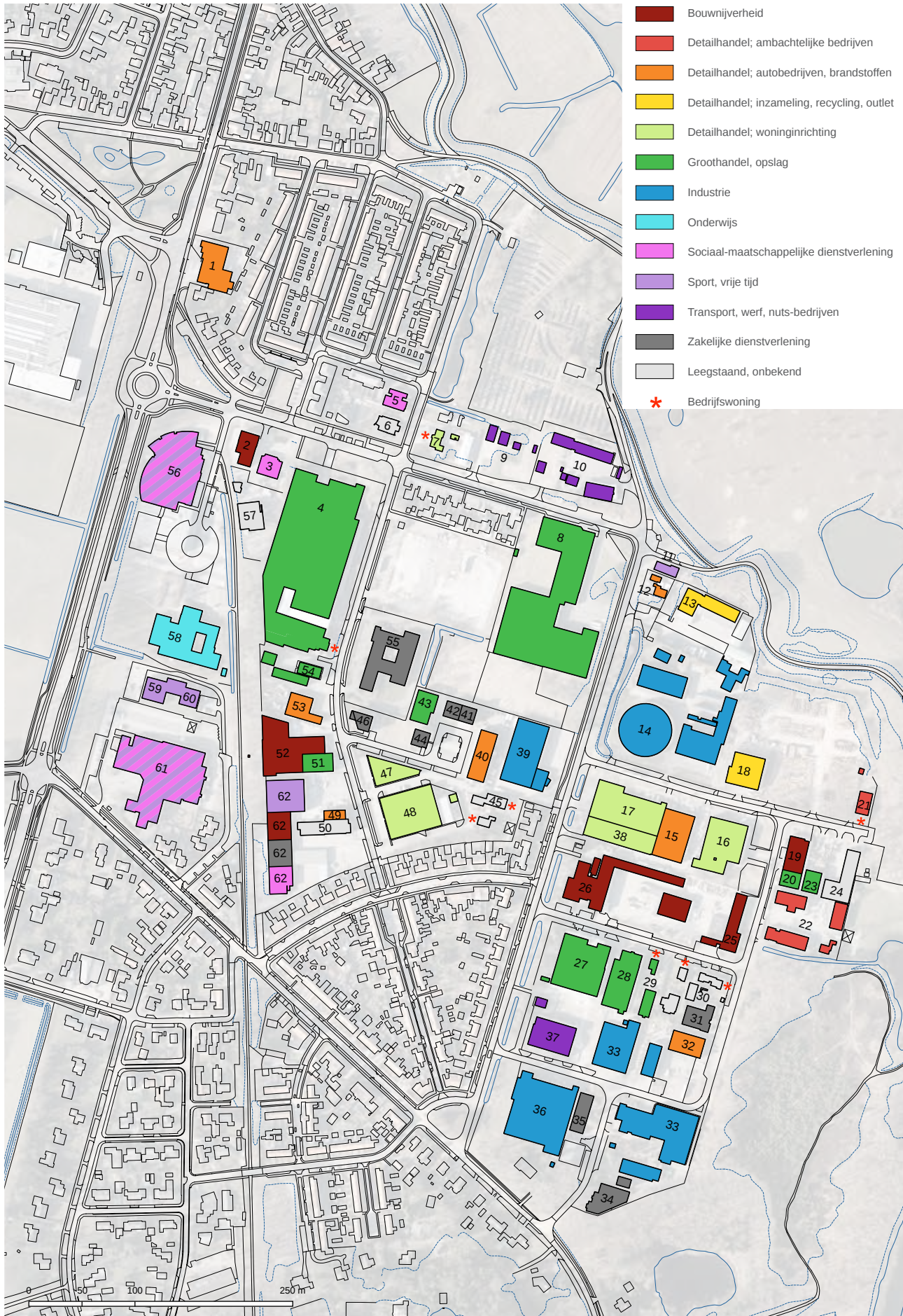
Ontginning

De eerste grote verandering vindt plaats in de eerste helft van de 18e eeuw. In de hele regio worden steden en dorpen verfraaid en worden nieuwe wegen aangelegd. In Hattem wordt de route naar het zuiden via Stadslaan/ Novalieweg 'vervangen' door de Apeldoornseweg/ Nieuweweg en ingericht als een lommerrijke laan. In de negentiende eeuw zet de verandering door. Overal in het land worden de laatste stukken woeste grond in cultuur gebracht, en dus wordt ook 't Veen ingepolderd. De ruimtelijke structuur van het gebied wijzigt in die tijd aanzienlijk. Vanaf 1825 wordt gewerkt aan de modernisering van het Apeldoorns kanaal en wordt de Grift strak getrokken. Tegelijkertijd wordt de spoorlijn Apeldoorn-Zwolle in 1889 voltooid. Drie parallel lopende lijnen delen het veengebied nu in noord-zuidrichting op. Een slotenpatroon haaks hierop zorgt voor de waterhuishouding van het gebied. Eind 19e eeuw zal ook de Hezenbergweg opnieuw aangelegd zijn als laan die de villa van de familie Daendels (het huidige landgoed de Hezenberg) in 1851 moest ontsluiten. De aanleg van de Hezenbergweg is tekenend voor een nieuwe episode in de ontwikkeling van het zuidelijk deel van Hattem. Met de komst van de spoorwegen en de aanleg van het station raakte de heuvelachtige omgeving in trek voor de bouw van villa's. Eerst voorzichtig en daarna vanaf het begin van de 20e eeuw voortvarend tot nu aan toe. De villabouw beperkt zich letterlijk tot het hoge zand, 't Veen zelf wordt ongemoeid gelaten. Aan de rand wordt in 1883 nog wel de Algemene Begraafplaats aangelegd. Door de goede ontsluiting via de Apeldoornseweg en het spoor is het veengebied echter interessant voor industrie. In 1903 worden eerst de gasfabriek aan de Hoopjesweg en de textielfabriek TIMA tegenover het station gebouwd (huidige locatie Saturn Petfood). Beide fabrieken krijgen een spooraansluiting. In 1909 volgt de emailfabriek Gelria op de hoek van de Hoopjesweg en de Populierenlaan. Hiervoor worden ook de eerste volkshuisvestingshuizen, 'het blok van Noordman', gebouwd. In de jaren 20 volgde de eerste grote buitenwijk van Hattem van woningbouwvereniging Beter Wonen: het Rode Dorp. Een dergelijke grote uitbreiding van het woningbestand is nog niet eerder voorgekomen in de geschiedenis van de stad. De situering en de vorm van het Rode Dorp zijn opvallend. Niet aansluitend aan de woningbouw aan de Hoopjesweg maar op afstand van de bedrijven tussen de Hezenbergweg en de Burgemeester Moslaan tegen de bosrijke omgeving aan. De buurt is ook opvallend symmetrisch en heeft de vorm van een (bijna zuivere) 'ganzenvoet'; daar waar de Hezenbergweg de Burgemeester Moslaan raakt wordt het straatbeeld in nagenoeg één blik gevangen. Bewust of onbewust, het geeft het Rode Dorp en 't Veen een onverwachte ruimtelijke kwaliteit. De ganzenvoet bepaald ook het tracé van de Tulpstraat en de in het verlengde liggende Populierenlaan; dit is opnieuw een noord-zuid georiënteerde structuur in 't Veen. Uitgezonderd de toevoeging van een rij woningen aan de noordzijde van de Leliestraat in de jaren 60 blijft het Rode Dorp de enige projectmatige woningbouwontwikkeling in 't Veen. De bouw in 1949 van de Apparaten Fabriek Overijssel aan de Populierenlaan is het startsein voor de verdere ontwikkeling van 't Veen als bedrijventerrein. In de jaren '50 wordt het terrein hiervoor verder uitgebreid met de 1e, 2e, 3e en 4e Industrieweg. Op de kleinst denkbare afstand komen hier twee tijdsbeelden bij elkaar: van het moderne bedrijventerrein loop je direct het oude woeste landschap in rond het 'Kolkhuis'.

Continuïteit en identiteit

De diverse en lange ontwikkeltijd van 't Veen heeft een beeld opgeleverd wat duidelijk 'gegroeid' is en daarmee doet het gebied zijn naam eer aan. De vier genoemde pioniersbedrijven zijn alle verdwenen op enkele relictten na. Hiervoor zijn andere bedrijven gekomen en tot de dag van vandaag gaat dit proces door. Het gebied vernieuwt zichzelf en vindt zichzelf steeds opnieuw uit. De contrasten op 't Veen zijn groot ten aanzien van de overgangen naar aanliggende woon- en groengebieden, maar ook ten aanzien van type en beeld van bedrijven onderling. Opslag, ambacht, detailhandel, industrie, kantoor, handel en woonwerk combinaties staan naast en door elkaar heen. Langs de Apeldoornseweg zijn ten slotte nog een school, een partycentrum, sportvoorzieningen en een multifunctioneel centrum gebouwd. 't Veen heeft met zijn afwijkende rationele polderstructuur binnen Hattem een unieke positie. In 't Veen kan wat elders niet kan! Dit is de plek waar functies van verschillende maat en schaal kunnen ontwikkelen, transformeren en eventueel weer verdwijnen, zonder dat dit tot grote problemen leidt in de stedelijke samenhang rond de historische kern van Hattem. Het gebied is bij uitstek gericht op ondernemers en het

Bedrijven

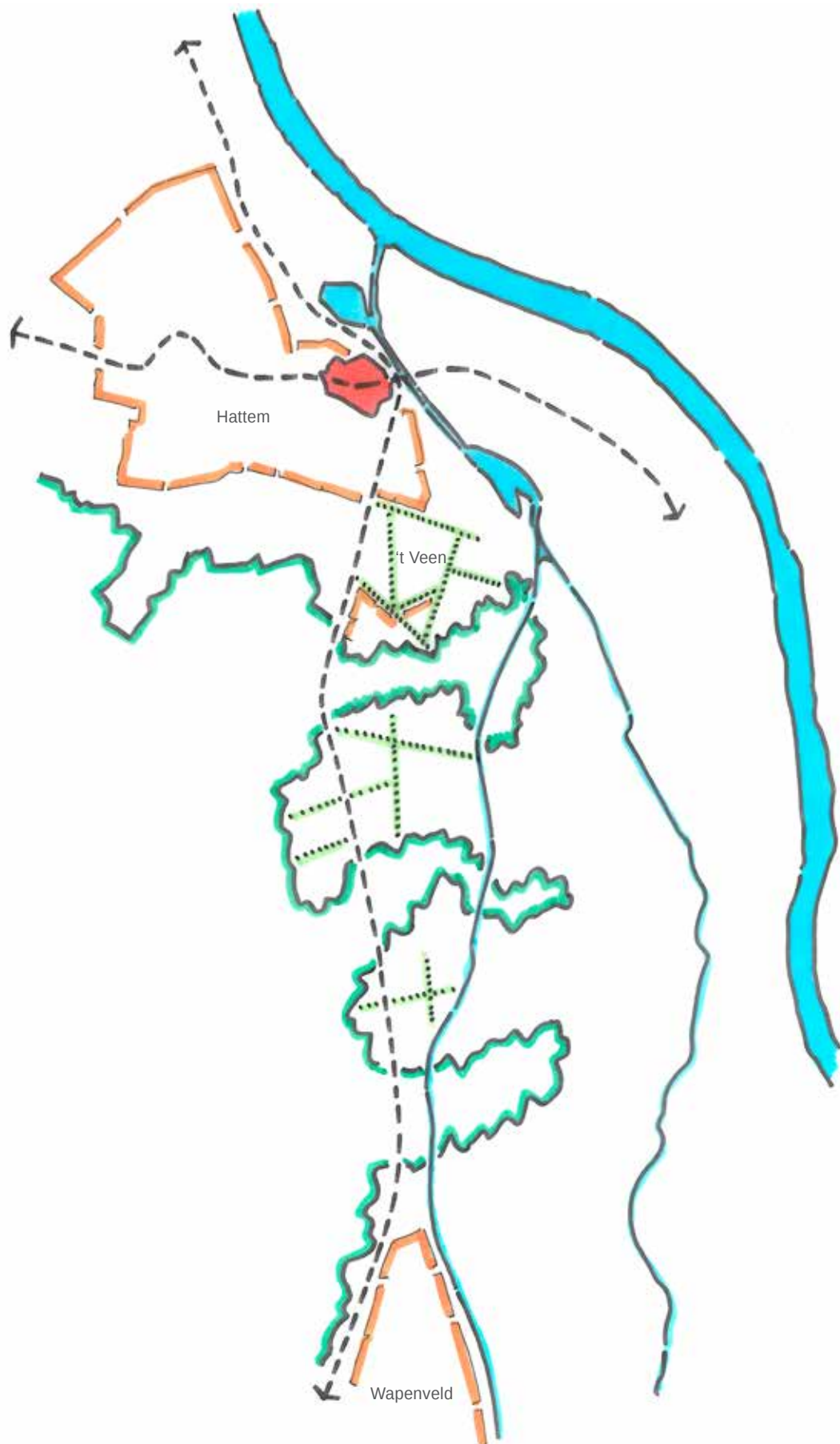


laat zien dat een actueel thema als 'organische ontwikkeling' al decennia plaatsvindt in 't Veen. Ondanks het wat rommelige beeld is de verrassende en veelzijdige mix aan stedelijke- en dorpse activiteiten geen zwakte maar in aanvang een sterk uitgangspunt voor een duurzame lokale en regionale samenhang. 't Veen is een gebied wat geleidelijk maar permanent van kleur verschieft en die via een heldere en unieke polderstructuur in verbinding staat met een bijzondere en kwalitatief hoogwaardige omgeving. Door vernieuwing van die ruimtelijke samenhang is symbiose mogelijk tussen individueel creatief ondernemerschap en het publieke belang.

Deze analyse en observaties leiden tot een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van, en communicatie over 't Veen:

- 't Veen ontwikkelt zich geleidelijk met de individuele kavel als stedenbouwkundige eenheid.
- 't Veen en de historische kern hebben een 'lat-relatie'. Ze profiteren van elkaars nabijheid maar kennen hun eigen dynamiek. Er is geen sprake van een ruimtelijke samenhang.
- De rationele polderstructuur is in staat een grote diversiteit aan activiteiten op te nemen met een verschillende maat en schaal.
- 't Veen opent zich meer naar de uitzonderlijk fraaie landschappelijke en cultuurhistorische omgeving.
- Het ondernemen op 't Veen krijgt volop kans en is in balans met de andere activiteiten; hier kan wat elders niet kan!

1.	Renault Oving / Shell	23.	De Weerdt	46.	C&S Accountants (Lindenhofstaete BV)
2.	Koller Installatiebedrijf	24.	Handelsonderneming Gebr. Bouhuijs	47.	Budget Kookwereld (Oostr O.G. Beheer)
3.	Motus bewegen	25.	Van Gelder Rail (Van de Poll Vastgoed)	48.	Formido (Pruis / Van Goch Vastgoed BV)
4.	Antarctica Koelhuis	26.	Van Gelder Kv (Van de Poll Vastgoed)	49.	Autobedrijf Jochem Ilbrink (Brehler BV)
5.	Fysiotherapie Hattem (Schilstra)	27.	TP&T for Minerals	50.	Brehler Beheer BV
6.	Huisartsenpraktijk Rischen	28.	Gunneman	51.	Rien Mulder Sport (Nagelhout)
7.	Henk Nagelhout Keukens (Aliander BV)	29.	Brink Kaashandel		Delimeal BV
8.	HattemLeeuw (O. de Leeuw BV)	30.	Beernink / Gemeente Hattem	52.	Aannemersbedrijf Nagelhout
9.	Nuon	31.	Consulmij Ingenieursbureau	53.	De Jong & Ploeg Bedrijfswagens
10.	Gemeentewerf	32.	Autoschadeherstelbedrijf Hulst	54.	J. Slijkhuis Bedrijfskleding
11.	De Reizende Postduif	33.	Brimos Bewegwijzering (HR groep)	55.	BAM (Burgland Vastgoed BV)
12.	Henri Frelink Autobedrijf	34.	Drukkerij Padruma BV	56.	De Marke
13.	ReShare Kledinghergebruik	35.	EMA Graveerwerk (Kooy / Consmemma)	57.	eL-Tec Electrotechniek
	Leger des Heils	36.	Consmema Machinebouw		(Conductor Management BV)
14.	Houtwerk Hattem (Redcel BV)	37.	Kuikenexpress	58.	De Noordgouw
15.	Autoservice Fiechter (Vd Berg Vastgoed)	38.	(Vd Berg Vastgoed BV)	59.	Biljartvereniging DOS Hattem
16.	Witte Schuur Woninginrichting	39.	Metaalmofose BV	60.	Fanfarekorps Ons Genoegen
	Frankens PickPack Supermarkten	40.	S&S Cars (Stellingwerf)	61.	't Heem
17.	Meubelmarkt Hattem (Vd Berg Vastgoed)	41.	Data Date	62.	Suiker & Prudon Schilders
18.	Outlet Markt (Van Diepen/ Van Dam)	42.	Yachtcontrol (Data Date BV)		Evenementenorganisatie
19.	Vermeer Betonboringen (Sierra Azul BV)	43.	Part 4 Stoffen (Van der Reijdt)		Van Belzen Installaties
20.	Tiki Trading (Sierra Azul BV)	44.	Kuiper Advocaten (Van der Reijdt)		Smulland Wierenga
21.	H. van 't Ende Betonbeelden		Tekst Bureau Veurung		
22.	Steenhouwerij Beernink	45.	Visser Hattem BV		



Unieke rationele polderstructuur van
't Veen binnen context van Hattem

3.2 Naar een duurzame ruimtelijke structuur

Huidige situatie

Het plangebied van 't Veen is ingekaderd aan de west- en oostzijde door respectievelijk de Apeldoornseweg met de aanliggende open groene ruimte van Landgoed Molecaten en de landschappelijke zone rond het Algemene Veen en Apeldoorns kanaal. Eerstgenoemde is een zichtbare harde lijn waaraan 't Veen min of meer geadresseerd is. De overgang naar de zone rond het Algemene Veen is eigenlijk niet gedefinieerd. Vanuit 't Veen is dit unieke landschap ook niet of nauwelijks zichtbaar en vice versa. De overgang aan de noordzijde bij de Hoopjesweg/ Veenrand is daarentegen weer heel eenduidig en helder. Hier heeft 't Veen weer meer een adres. De inkadering aan de zuidzijde bij de Hezenbergweg is veel informeler en divers: bij 't Heem heeft het de vorm van een erf door de combinatie van partycentrum en woonbouw, bij de kruising Leliestraat- Populierenlaan in het Rode Dorp vindt de overgang letterlijk plaats op straatniveau tussen woonbuurt en detailhandel. Bij de 4e Industrieweg tenslotte is er sprake van een fysieke 'groene poort' tussen villabebouwing en bedrijventerrein.

't Veen heeft een interne ruimtelijke structuur die geheel noord-zuid georiënteerd is met de voormalige spoorlijn, de Populierenlaan en de Burgemeester Moslaan. Tussen deze lijnen is er geen dwarsverbinding, uitgezonderd de Leliestraat die al eigenlijk meer een onderdeel is van de woonbuurt. Een oost-west structuur wordt wel gevormd door de hoogspanningsleiding. In het vorige hoofdstuk is ingegaan op de beperkingen (specifieke zone) die de hoogspanningsleiding in nieuwe situaties oplevert. Echter op maaiveld heeft deze, bijzonder genoeg, geen zichtbare invloed op de inrichting en het functioneren van 't Veen. Ter plaatse van de 1e, 2e, 3e en 4e Industrieweg is de structuur fijnmaziger en is er sprake van een alzijdige ontsluiting van de bedrijfskavels. Een aantal kavels wordt hier zelfs ontsloten vanaf de Burgemeester Moslaan terwijl deze als 'laan' niet echt geschikt is als kavelontsluiting. Vanaf de Apeldoornseweg naar het Algemene Veen en Apeldoorns kanaal zijn er alleen routes langs 't Veen via de Hoopjesweg en de Hezenbergweg, 't Veen zelf blijft hierbij nagenoeg onzichtbaar.

De kenmerken van de huidige situatie levert voor de ontwikkeling van 't Veen uitgangspunten op, dit zijn:

- De ruimtelijke structuur van 't Veen is zo helder en afwisselend dat het voldoende basis geeft aan verdere ontwikkelingen.
- De hoogspanningslijn handhaven.

Context opzoeken

De ruimtelijke structuur van 't Veen is van oorsprong rationeel en helder. Het is opvallend dat in de ontwikkeling van Hattem deze structuur de behoeften van de stad heeft kunnen absorberen zonder dat de structuur daar zelf door aangetast is geraakt. De conclusie is wel dat de structuur in zichzelf gekeerd is en weinig contact maakt met de context. Vanuit de functie bedrijventerrein was dat lange tijd ook niet nodig. Een goede verkeersontsluiting was in die zin voldoende. De plekken waar woningbouw al vroeg in de 20e eeuw is ontwikkeld zijn wel verbonden met de context. Deze plekken liggen aan de rand van 't Veen en de afwezigheid van verblijfs/woongebied binnen de structuur heeft nooit tot een impuls geleid om de context meer op te gaan zoeken. De ruimtelijke structuur is noord-zuid gericht. Naast de Hoopjesweg en de Hezenbergweg ontbreekt het eenvoudigweg aan een dwarsverbinding. De vraag naar een dwarsverbinding zal ontstaan op het moment dat het gebied transformeert naar verblijfsgebied. Zeker met de introductie van woningbouw wordt de ontsluitingsstructuur fijnmaziger, is er behoefte om de interessante aanliggende gebieden te ontsluiten en is er ook behoefte de wegen en paden zelf meer verblijfskwaliteit te geven. De ruimtelijke structuur in de huidige situatie heeft ontegenzeggelijk kwaliteiten: helder, in grote lijnen flexibel, eenduidig en tegelijk gevarieerd in beeld. Voor het Ontwikkelingsperspectief is het de

1.



Versterking imago en branding 't Veen
door bijvoorbeeld kunsttoepassing



2.



Opwaarderen bestaande lanenstructuur
en verweven met het landschap



3.



Gebruik maken van bestaande land-
goederen, water en historisch centrum



4.



Totaalbeeld verkleuring van 't Veen

opgave deze structuur in de toekomst te versterken in functie en in beeld. Dit betekent dat in afstemming met de (verkeers)functie het eigen beeld van de lanen en wegen beter herkenbaar moeten worden en entrees en poorten helder en uitgesproken. De opgave ligt hier voor een belangrijk deel in de openbare ruimte. Vastgoedontwikkelingen dragen bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. In het Ontwikkelingsperspectief worden daarom op essentiële punten randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit gesteld. Meegroeïend met de behoefte ontstaan door de tijd plekken met verblijfskwaliteit: hofjes met daar omheen bedrijven, erven behorend bij buurtjes, pleintjes et cetera. Het ligt voor de hand deze plekken onderling te koppelen tot een samenhangend informeel stelsel van plekken waarmee de grotere landschapelijke context van 't Veen ontsloten wordt. Er ligt een mogelijkheid om met de toekomstige wateropgave van 't Veen een robuuste duurzame dragerstructuur te ontwikkelen voor deze verblijfsplekken.

De interne ruimtelijke structuur van 't Veen en de verbinding met de context kan worden versterkt door:

- het ontwerp van lanen en wegen meer af te stemmen op het eigen unieke karakter met een bijbehorend dwars- en lengteprofiel;
- de oriëntatie en ontsluiting van functies aan lanen en wegen af te stemmen op het unieke karakter van de betreffende laan of weg;
- poorten en entrees van en naar het gebied beter herkenbaar te maken;
- toevoegen van functies die meer nadruk leggen op representatie, verblijfs- en ontsluitingskwaliteit zoals bijvoorbeeld wonen en lichte bedrijvigheid (maar ook kunstuitingen kunnen bijdragen);
- doorbreking van de dominante noord-zuid structuur met onderling verbonden verblijfsgebieden in het hart van 't Veen;
- betere verbindingen te maken met de IJsseldijk, het Algemene Veen en het Apeldoorns kanaal en de Apeldoornse weg.

De plankaart op de volgende pagina geeft een beeld van de versterkte stedenbouwkundige structuur en openbare ruimte van 't Veen. De toegevoegde vogelvlucht geeft een mogelijk toekomstbeeld van 't Veen.



Ruimtelijke structuur is in zichzelf gekeerd

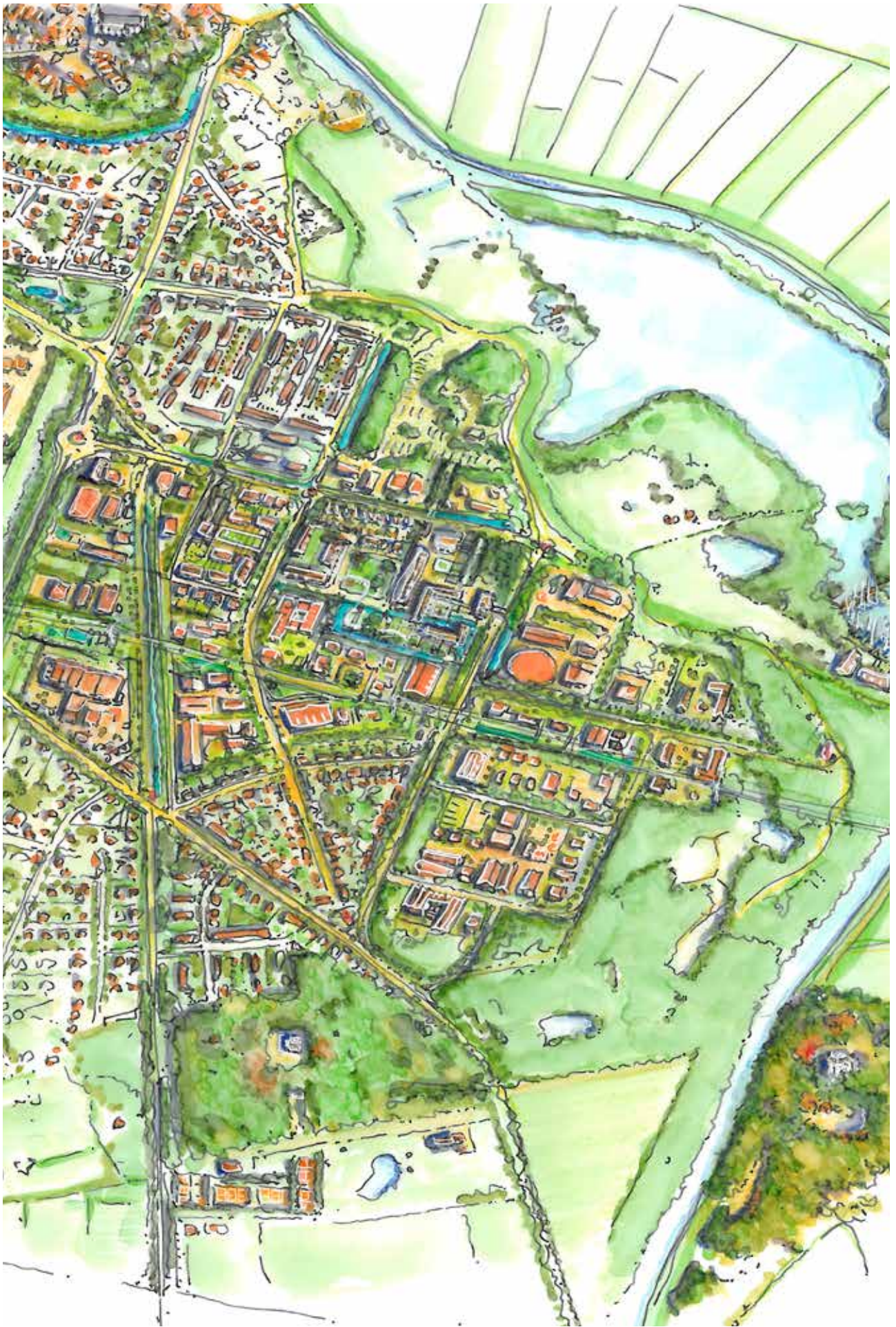


Doorbreken van de noord-zuid structuur



Koppelen van verblijfsgebieden





Water als nieuwe drager

De waterhuishouding van 't Veen is fragiel. Er is regelmatig overlast van grondwater en er is daardoor geen infiltratie mogelijk. In de toekomst zal het systeem steeds zwaarder belast worden door frequent hogere grondwaterstanden maar ook meer en vaker hoge piekafvoeren hemelwater. Het is de opgave het watersysteem van 't Veen 'climate proof', dat wil zeggen duurzaam en robuust, te maken. Voldoende berging in de vorm van oppervlaktewater legt een grotere claim op het ruimtegebruik van 't Veen in de toekomst. De bestaande structuren, die alle afgeleid zijn van de rationele polderstructuur van 't Veen kunnen hiervoor worden gebruikt. De Burgemeester Moslaan, de voormalige spoorlijn, de Apeldoornseweg en de Hoopjesweg zullen meer een singelprofiel moeten krijgen wat tegelijk het beeld versterkt van de hoofdstructuren van het gebied. De watervoerende profielen leveren ook een betere en prettiger ontsluitingskwaliteit op, er zijn recreatieve mogelijkheden en er zijn kansen de totale belevingswaarde en beeldkwaliteit van 't Veen te vergroten. De wateropgave van 't Veen opvangen in alleen de bestaande profielen is echter onvoldoende. Extra water kan worden opgevangen in oost- west richting en zou op die manier kunnen bijdragen aan een doorbreking van de dominante noord-zuidstructuur. De bestaande zaksloot ten noorden van de Lindenhof biedt de mogelijkheid om geleidelijk te groeien naar een waterstructuur die de Burgemeester Moslaan met de spoorlijn verbindt. Deze waterlijn heeft een meer informeel karakter en sluit aan op de Populierenlaan. Samen vormen deze lijnen een assenkruis in het hart van 't Veen waarlangs verschillende verblijfsgebieden georganiseerd kunnen worden. De wateropgave versterkt de eigen oorspronkelijke structuur, zorgt voor functionaliteit en kwaliteit in het gebied en maakt het mogelijk met een nieuwe uitdagende ruimtelijke drager de identiteit van 't Veen en context opnieuw te ontdekken.

Uitgangspunten voor 't Veen vanuit de wateropgave:

- de waterhuishouding van 't Veen wordt duurzaam en robuust ingericht. Ervaringen elders leren dat het dan gaat om 8 tot 10% van het totale gebied voor oppervlaktewater. Nader onderzoek en overleg met het Waterschap moet dat meer specifiek maken;
- het aanwezige patroon van sloten en watergangen en de wijze van afwateren bieden genoeg aanknopingspunten voor een meer robuustere waterhuishouding;
- er wordt extra oppervlaktewater gemaakt;
- het oppervlaktewater wordt ingezet om de verblijfskwaliteit te vergroten en draagt bij aan de ontsluiting van het hart van 't Veen en de verbinding met de context.

3.3 Verkleuring van 't Veen

In de loop van de tijd heeft 't Veen onmiskenbaar kwaliteiten gekregen maar ook zwaktes. Ondernemers, bewoners en beleidsmakers wijzen al enige jaren op de verrommeling, slijtage en lage beeldkwaliteit van 't Veen. Het verhaal van 't Veen toont aan dat het gebied eigenlijk permanent in transitie is; verandering hoort bij 't Veen. Dit levert in de praktijk een contrastrijk beeld op van pas opgeleverde bedrijfspanden die naast slooppanden staan.

't Veen is nooit ontwikkeld als een monofunctioneel bedrijventerrein en is dat in de tijd ook nooit echt geworden. De schaal en maat van Hattem en de ontwikkeling van de stad heeft 't Veen een grote variatie meegegeven aan functies waar de stad behoefte aan had en die duidelijk op een andere plek in Hattem niet geplaatst konden worden. Impliciet lag wat dat betreft de functie van 't Veen met zijn polderstructuur al vast tegenover de kleinschaliger structuur van de Hattemmer enkgroonden. Alternatieven waren binnen Hattem niet aanwezig wanneer het op een grote stedenbouwkundige korrel aankwam en daarbij liet 't Veen ook meer mogelijkheden toe vanuit milieu-planologisch oogpunt. Op het moment is het zo dat binnen de heterogene samenstelling van bedrijvigheid op 't Veen het bedrijf met de zwaarste milieu-

categorie de norm bepaalt en is de bestemming vanaf de spoorlijn tot en met 4e Industrieweg gelijk getrokken. Het vigerende bestemmingsplan van 't Veen is wel gezôneerd en de woningbouw en voorzieningen langs de Apeldoornseweg zijn apart bestemd.

Zoals in de inleiding is aangegeven zijn de ideeën voor de toekomst van 't Veen de laatste jaren verschoven van revitalisatie van het bedrijventerrein, via herontwikkeling tot woongebied naar een meer geleidelijke verkleuring als gebied dat aantrekkelijk is voor zowel wonen als werken, ontspannen en leren. Deze gemengde bestemming van het gebied is mogelijk wanneer er elders ruimte is voor grote en/of milieubelastende bedrijven. Die ruimte biedt het intergemeentelijk bedrijventerrein H2O in Hattemerbroek.

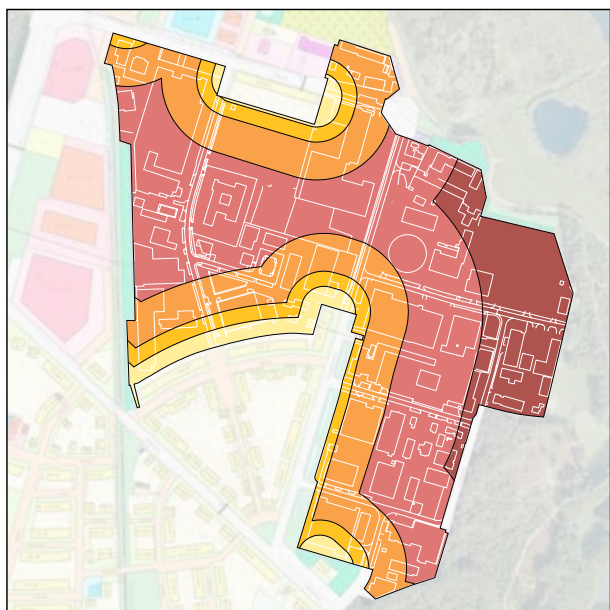
Voor de transformatie van 't Veen zèlf zijn initiatieven van de huidige eigenaren nodig. Geconstateerd is dat de milieu-planologische ruimte op 't Veen altijd ruim is geweest en nog steeds is. Het gevolg hiervan is dat de veelheid van de rond de bedrijven gelegen milieucontouren de herontwikkeling naar bijvoorbeeld woongebied nogal bemoeilijken. Ieder individueel initiatief naar herontwikkeling wordt door het naastliggende bedrijf beïnvloed en op zijn slechtst zelfs uitgesloten. Daarmee houden individuele bedrijven elkaar collectief in gijzeling. In de praktijk blijkt echter dat de aanwezige milieu-planologische ruimte niet overal op 't Veen wordt gebruikt. Vaak omdat de milieuruimte feitelijk nooit gebruikt is of omdat de behoefte er niet meer is, maar ook omdat productieprocessen door de jaren minder milieubelastend zijn geworden. In eerste instantie zou het vigerende bestemmingsplan al 'gerepareerd' worden om de omliggende natuurgebieden te beschermen. Vanuit het oogpunt van 'hefboom tot transformatie' is er nu aanleiding om ondernemers en initiatiefnemers op 't Veen meer ruimte voor ontwikkelen te geven. In gebieden waar geen gebruik wordt gemaakt van de beschikbare milieu-planologische ruimte wordt deze verkleind naar lagere milieucategorieën. Hiermee wordt op termijn ruimte gegeven voor woningbouw maar blijft lichtere bedrijvigheid mogelijk. Het bestemmingsplan wordt gerepareerd met de visie uit het Ontwikkelingsperspectief.

Uitgangspunten voor de transformatie van 't Veen:

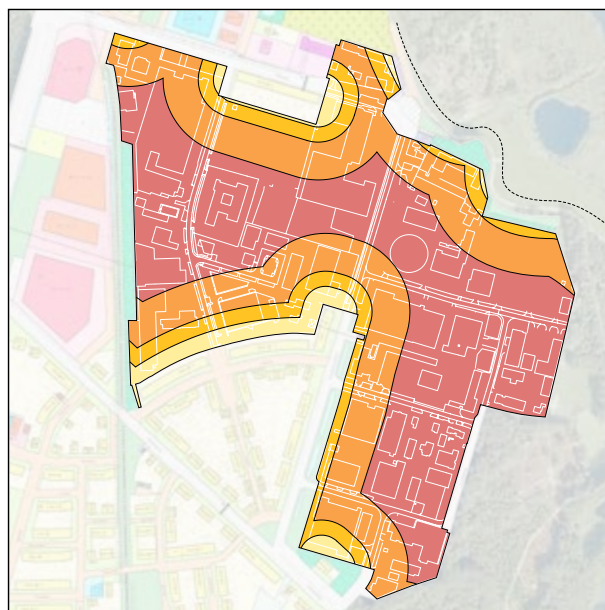
- De hefboom tot ontwikkeling ligt in de aanpassing ('downsizen') van het milieu planologische kader.
- Uitvoeren onderzoek naar daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten.
- Opstellen van een nieuw bestemmingsplan.
- Toepassen van milieucategorieën naar werkelijk gebruik.
- 't Veen waar mogelijk bestemmen als 'gemengd gebied'.
- Geen risicovolle bedrijfsactiviteiten toestaan in het gebied.
- Verrommeling tegengaan. Een kwaliteitssprong in 't Veen nodigt uit tot nieuwe activiteiten en daarmee tot een meer waardevaste toekomst.
- Handhaven van de hoogspanningsleiding.

De kaartenserie op de volgende pagina's geeft de scenario's weer voor een grotere milieu-planologische ruimte, de stippellijnen verbeelden deze ruimte 'na correctie'. Tevens zijn illustraties toegevoegd voor de ontwikkelmogelijkheden van een willekeurige bedrijfskavel op 't Veen.

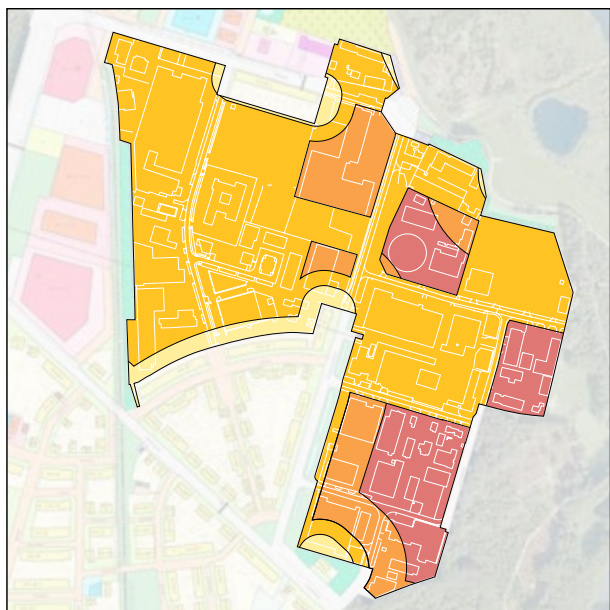
1. Huidige situatie bestemmingsplan



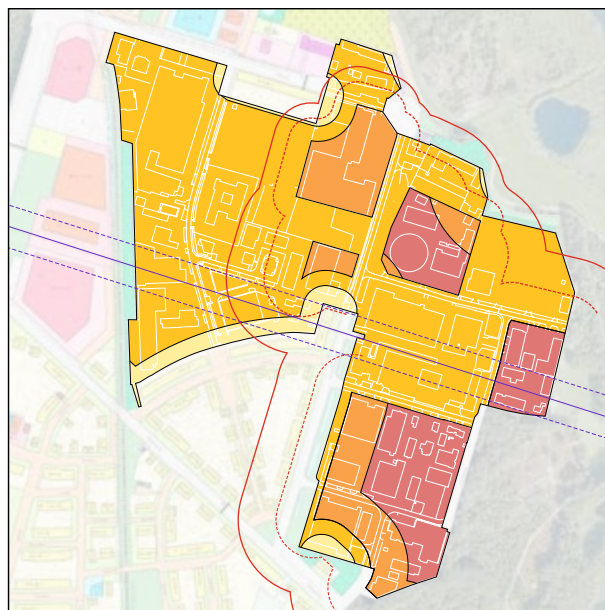
2. Voorzichtige reparatie bestemmingsplan



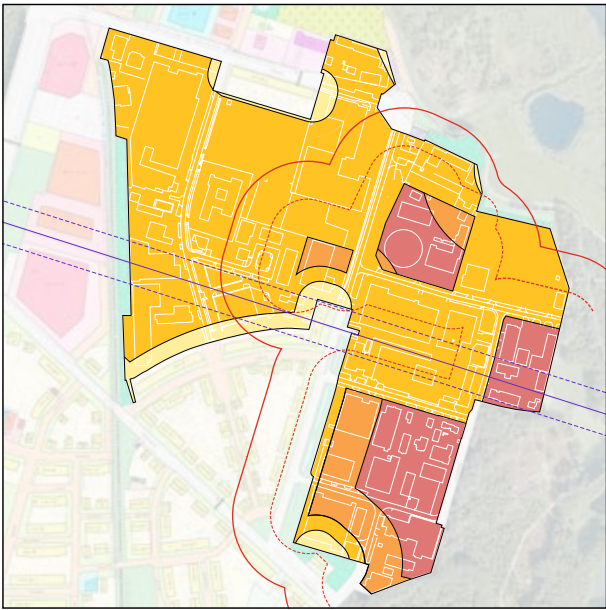
3. Reparatie met visie



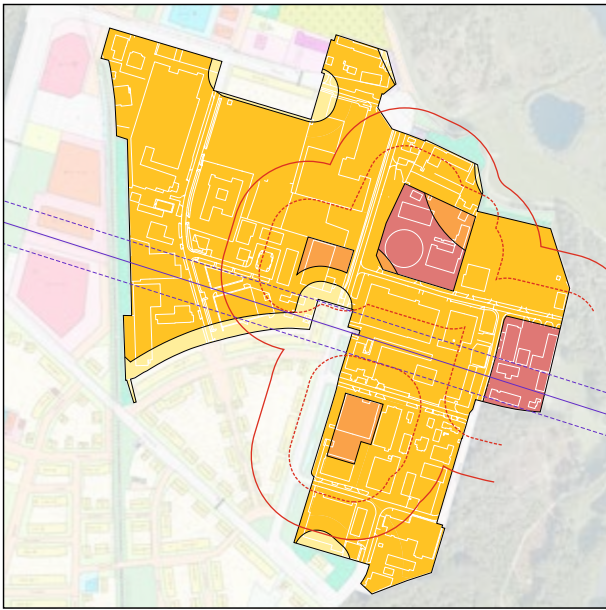
4. Gemengd gebied



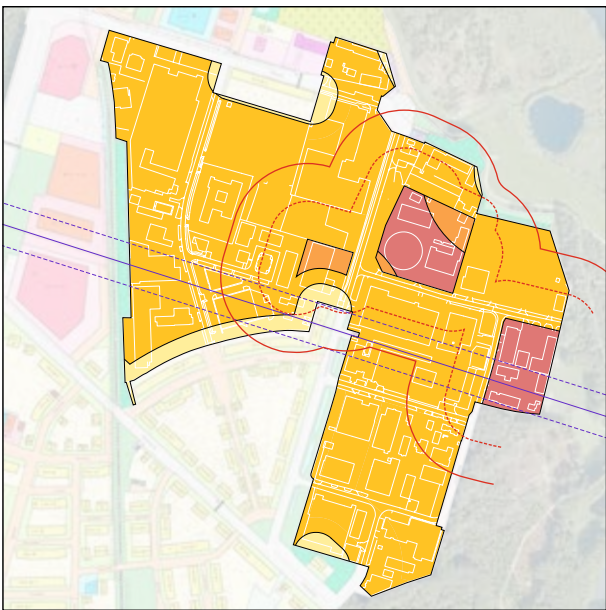
5. Ontwikkelscenario 1



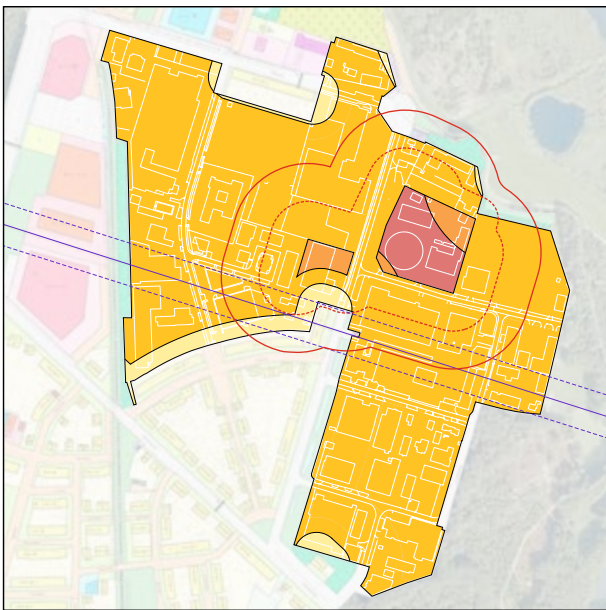
6. Ontwikkelscenario 2



7. Ontwikkelscenario 3



8. Ontwikkelscenario 4



	Zone A = Categorie 1
	Zone B = Categorie 1 - 2
	Zone C = Categorie 1 - 2 - 3.1
	Zone D = Categorie 1 - 2 - 3.1 - 3.2
	Zone E = Categorie 1 - 2 - 3.1 - 3.2 - 4.1

Afstandentabel hindercontouren		Na correctie
Categorie 1:	10 meter	-
Categorie 2:	30 meter	-
Categorie 3.1:	50 meter	30 meter
Categorie 3.2:	100 meter	50 meter

Correcties door de bestemming 'Gemengd gebied' zijn alleen mogelijk op geluidscontouren, mits er geen hinder is door externe veiligheid en/of geur.



Bedrijfstransformatie

Het bedrijf kan blijven



Het bedrijf kan vernieuwen



Hergebruik bedrijfshal voor nieuwe functies



Combinatie werken en wonen



Volledig herontwikkelen



3.4 Rol van de gemeente

Belangrijk onderdeel van het succes van het Ontwikkelingsperspectief is volstrekte duidelijkheid geven over de rolverdeling en verantwoordelijkheidstoedeling tussen gemeente en initiatiefnemers. In het kader van haar rol in het grondbeleid heeft de gemeente meerdere keuzes.

We kunnen daarbij de publiekrechtelijke en de privaatrechtelijke rol onderscheiden.

I

De minst vergaande is de passieve rol. Als het om de publiekrechtelijke taak gaat is de opstelling als het om de aanpassing van ruimtelijke kaders gaat conserverend. Toetsing van particuliere initiatieven vindt alleen plaats op afroep ofwel op verzoek van de initiatiefnemer. Account management bedrijven heeft een basaal niveau. Binnen de privaatrechtelijke rol worden geen gronden verworven, geen grondexploitaties gevoerd, niet samengewerkt met marktpartijen en dus ook geen financiële risico's gelopen. Dit betekent ook dat op het terrein van ruimtelijke kwaliteit, tempo van de ontwikkeling, draagvlak bij partijen en het pakken van kansen laag wordt gescoord.

II

Het andere uiterste is dat de gemeente een actieve rol speelt in haar grondbeleid. Het aanpassen van ruimtelijke kaders volgt het plan, particuliere initiatieven worden uitgelokt en accounthouderschap kent de meest actieve vorm. De gemeente verwerft gronden, voert grondexploitaties en loopt financieel risico en werkt mogelijk samen met initiatiefnemers in PPS –constructies. Dat levert de grootste kans op ruimtelijke kwaliteit op binnen een hoog tempo met goed draagvlak bij partijen en kansen kunnen optimaal worden benut.

III

Tussen deze twee uitersten onderscheiden we de rollen van faciliteren en stimuleren. Het college heeft besloten een stimulerende rol te willen vervullen met de kanttekening dat het daarbij geen financieel risico wil lopen. Dat betekent dat ruimtelijke kaders met een doorkijk naar het initiatief worden aangepast. De toetsing van particuliere initiatieven kan worden uitgelokt en het accounthouderschap op een hoger niveau wordt gebracht. Er worden geen gronden verworven, geen grondexploitaties gevoerd en geen financiële risico's gelopen. Met marktpartijen wordt alleen procesmatig samengewerkt. De gemeente kan tot slot in dezelfde mate als bij een actieve rol de ruimtelijke kwaliteit stimuleren, een hoog tempo van ontwikkeling realiseren met goed draagvlak bij partijen en kansen kunnen goed worden gepakt.

IV

Het zal duidelijk zijn zonder deze stijl verder te beschrijven dat de faciliterende rol zich op een lager niveau afspeelt.

Uitgangspunt is dat:

- De gemeente een stimulerende rol inneemt.
- Met die rol voor de initiatiefnemers een helder beeld gecreëerd wordt waarop zij optimaal kunnen inspelen. Onduidelijkheden of verkeerde verwachtingen kunnen niet aan de orde zijn.
- Er zal meer vanuit een houding worden gewerkt van ja-mits dan vanuit nee-tenzij.
- dient er zich een serieuze initiatiefnemer zich aan dan wordt dat getoetst aan het Ontwikkelingsperspectief. De volgende stap is dat de gemeente een Locatie Specifiek Programma van Eisen (LSPvE) opstelt. Dit LSPvE brengt integraal alle aspecten behorende bij deze specifieke locatie bij elkaar. Het is de basis waarmee de initiatiefnemer het ontwerpproces in kan gaan en waar de gemeente aan kan toetsen. Het legt tevens de basis voor het juridisch planologisch document.

De volgende financiële uitgangspunten zijn van toepassing:

- De gemeente voert op 't Veen geen actief grondbeleid en zal dus geen grondexploitatie opstellen.
- De gemeente stimuleert en faciliteert als er uit de markt initiatieven komen.
- Wanneer een verzoek om bestemmingsplanwijziging door de gemeente wordt ingewilligd, wordt een (anterieure) overeenkomst voor verhaal van kosten afgesloten.
- In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over financiële bijdragen aan concrete bovenplanse kosten. In de anterieure overeenkomst kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.
- De gemeente spant zich in om subsidies van derden te verkrijgen.

Bij de door de gemeente gekozen rolinvulling hoort dus nadrukkelijk geen financiële participatie in het beëindigen of verplaatsen van bedrijven. Er zullen door de gemeente geen gronden en opstallen worden gekocht. Dat is een zaak voor private (ontwikkende) partijen.

3.5 Speerpunten

1.

De agenda voor de nieuwe collegeperiode zal als het gaat om 't Veen de volgende moeten zijn. Na de vaststelling van het Ontwikkelingsperspectief in de huidige collegeperiode kan als vervolgstap in de nieuwe periode in het jaar 2014 een nieuw bestemmingsplan voor 't Veen worden opgesteld en vastgesteld. Met een door de gemeenteraad vastgesteld Ontwikkelingsperspectief en een adequaat bestemmingsplan is een formeel kader beschikbaar waarmee bedrijven, eigenaren van onroerend goed en ontwikkelaars duidelijkheid wordt geboden wat wel en niet mogelijk is. Dat kader vormt voor de gemeente tegelijkertijd het toetsingskader voor verzoeken tot herontwikkeling.

2.

Het Ontwikkelingsperspectief geeft aan dat op een aantal plaatsen een belangrijke kwaliteitsslag kan worden gemaakt met de verbetering van het openbaar gebied. Dat gaat in een aantal gevallen samen met de gewenste verkleuring (b.v. woningbouwontwikkeling) van het gebied. In dat geval kunnen afspraken met de ontwikkelaar worden gemaakt over kostenverhaal. In een aantal gevallen staat de verbetering van het openbaar gebied meer op zichzelf en is kostenverhaal minder goed mogelijk. De financiële consequenties van dat soort verbeteracties zullen worden geïnventariseerd en voor besluitvorming worden voorgelegd.

3.

Verder zal de gemeente ontwikkelingen die passen binnen het nieuwe Ontwikkelingsperspectief moeten stimuleren. Creatief zijn in het zoeken naar mogelijkheden en oplossingen zonder dat dit een financiële inspanning van de gemeente vraagt. Het is essentieel om daarbij heel goed te weten wat er bij de in de gemeente gevestigde bedrijven speelt om kansen en mogelijkheden te onderkennen en te benutten. Daarom is versterking van het accounthouderschap bedrijven van groot belang. Dit zal worden afgestemd met de gemeenten Heerde en Oldebroek en de directie van intergemeentelijke bedrijven-terrein Hattemerbroek.



Reconstructie Apeldoornseweg begin 20^e eeuw

Uitvoeringsaspecten

4.1 Planologische instrumenten

Planologische flexibiliteit

In de uitspraak van de Raad van State van 28 februari 2007 is het bestemmingsplan 'Het Veen 2005' vernietigd voor wat betreft de plandelen Bedrijfsdoeleinden en de nadere aanduidingen zone D en zone E voor het deelgebied dat gelegen is ten oosten van de Burgemeester Moslaan. Voor de reparatie van het bestemmingsplan is, hoewel niet noodzakelijk, in eerste instantie besloten ook het gebied ten westen van de Burgemeester Moslaan hierin te betrekken. De 'Voortoets natuur Het Veen' is inmiddels opgesteld, waarmee wordt aangetoond dat aan de kritiek van de Raad van State tegemoet gekomen kan worden.

Het Ontwikkelingsperspectief heeft geleid tot het inzicht dat de reparatie van het bestemmingsplan een reparatie 'met visie' moet zijn. In dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan kunnen echter, op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening alleen ontwikkelingen worden opgenomen die binnen de planperiode van 10 jaar uitgevoerd kunnen worden. Het Ontwikkelingsperspectief stelt voor:

1. Voor het bedrijventerrein 't Veen één globaal en flexibel bestemmingsplan opstellen conform de variant reparatie met visie aangevuld met die onderdelen uit het Ontwikkelingsperspectief die binnen de planperiode uitvoerbaar zijn.
2. Het plan in procedure te brengen op het moment dat de ontwikkelingen voldoende concreet zijn geworden. Naar huidig inzicht is dat in ieder geval aan de orde als het initiatief van 03 Projectontwikkeling voldoende concreet is (een gesloten Samenwerkingsovereenkomst) en/of als een derde supermarkt in 't Veen mogelijk kan worden gemaakt.
3. Aan gewenste ontwikkelingen die nu niet voorzien kunnen worden kan later medewerking worden verleend door middel van een specifiek bestemmingsplan.

Essentiekaart



Milieuzonering in het ontwikkelingsperspectief

In de bestemming 'gemengd' zal tussen bestaande bedrijven en de functie wonen afstand bewaard moeten worden. Er zijn diverse strategieën die toegepast kunnen worden om het Veen te laten transformeren naar een gemengd gebied:

1. De richtafstanden uit de VNG reduceren. Het omgevingstype (gemengd gebied of rustige woonwijk) is bepalend voor de richtafstand tussen bedrijven en de functie wonen. Doordat het gebied verkleurd naar een gemengd gebied kan de afstand gereduceerd worden. In de onderbouwing zal wel aangetoond moeten worden dat het gebied daadwerkelijk de kenmerken van een gemengd gebied heeft.

Voor het aspect externe veiligheid kan niet gereduceerd worden omdat een lager beschermingsniveau voor gevaar niet acceptabel is vanwege specifieke wetgeving (Besluit Externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit).

2. Geen nieuwe risicovolle activiteiten toestaan in het nieuwe bestemmingsplan 2014. Zoals hierboven beschreven is de externe veiligheidswetgeving hard en kan niet worden afgewogen. Om ruimte vrij te houden voor woningbouw en het toepassen van strategie 1 is het noodzakelijk geen nieuwe risicovolle bedrijfsmatige activiteiten toe te staan. In het bestemmingsplan 2014 zullen nieuwe risicovolle activiteiten planologisch uitgesloten moeten worden.
3. Gedetailleerd milieuonderzoek uitvoeren naar concrete bedrijven. De richtafstanden in de VNG richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Voor de opstelling van een bestemmingsplan is dit goed bruikbaar. De daadwerkelijke milieubelasting van concrete activiteiten en bedrijven kan relevant afwijken als gevolg van specifieke bedrijfsprocessen, hinderbeperkende maatregelen, de concrete inrichting van het bedrijf en de geldende milieuvergunning. Indien uit een dergelijk onderzoek blijkt dat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten kleinere richtafstanden opleveren dan kan overwogen worden de richtafstanden benedenwaarts aan te passen in het bestaande bestemmingsplan.

Een dergelijk onderzoek zal in het verlengde van dit Ontwikkelperspectief moeten plaatsvinden. Hiermee wordt duidelijk wat de ontwikkelruimte exact is.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Inleiding en strategie

Zoals hiervoor al is beschreven zal het doorontwikkelen van 't Veen naar een gemengd gebruik geleidelijk gaan. De stappen zullen waarschijnlijk de maat en schaal hebben van de nu geldende individuele kavels en wellicht hier en daar een cluster. De openbare ruimte bepaalt daarbij het duurzame, functionele kader. Het is een belangrijke beelddrager. De routes leggen verbindingen met de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving en uiteraard met de historische binnenstad met alle daarbij behorende voorzieningen. Met de structuur van de openbare ruimte is niets mis. Met de basiskwaliteit ook niet. Oprispen is wel noodzakelijk. Verbeteren ook; de kwaliteit moet zodanig zijn dat mensen er aan willen wonen. De wateropgave stelt nieuwe eisen. Dit hoeft niet in één keer. Ook de openbare ruimte kan stap voor stap aangepakt en verbeterd worden. Daarom is het belangrijk dat hier de overall stedenbouwkundige uitgangspunten worden vastgelegd. Daar kunnen initiatieven aan getoetst worden. Helderheid voor initiatiefnemers en gemeente. Per ontwikkeling worden deze uitgangspunten verfijnd en aangevuld met andere aspecten en



Landschap inspiratie voor transformatie

vastgelegd in een zogeheten Locatiespecifiek Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPvE). Met een anterieure overeenkomst kan het college dan besluiten over het verlenen van medewerking.

Ruimtelijke kwaliteit

De inrichting en uitstraling van de openbare ruimte van 't Veen is sober, doelmatig maar ook stijlvol. Het uitgangspunt voor toekomstige aanpassingen van de openbare ruimte is om de wegprofielen in te richten voor auto- en fietsverkeer én voetgangers. Op dit moment is dat nog niet overal het geval. Ondanks de verschillen in identiteit van de verschillende wegen en straten is er echt sprake van samenhang in de openbare ruimte. De openbare ruimte van 't Veen heeft een sterk lineaire structuur en in basis is deze helder, overzichtelijk en ook min of meer neutraal. Het is belangrijk deze kenmerken in de toekomst vast te houden omdat deze staan voor een duurzaam functionele openbare ruimte waarin wijzigingen van functies eenvoudig kunnen worden opgevangen en waarin tevens de openbare ruimte staat voor een gebiedseigen duurzame beeldkwaliteit. Gelijk met de transformatie nodigt de openbare ruimte in de toekomst meer uit tot verblijven en ontmoeten. Verschillende routes stellen gebruikers, bewoners en bezoekers in staat de afwisselende landschappen die 't Veen flankeren te bezoeken. Kunstuitingen kunnen verder bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en imago. Op de pagina hiernaast is in vogelvlucht de groenstructuur van en rondom 't Veen weergegeven als inspiratie voor transformatie.

Het ontwerp van de openbare ruimte en de relatie met de bebouwing

Het groen, het water en de infrastructuur in en langs 't Veen zijn van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit. Ondanks dat 't Veen een bedrijventerrein is zorgen straat en laanbomen voor een vanzelfsprekende aansluiting met de omliggende groene woonbuurten en natuur- en cultuurlandschappen en bepalen wegprofielen het gebruik en gedrag van verkeersdeelnemers. 't Veen is ingekaderd door opvallende ruimtelijke hoofdstructuren, waarin groen, en ook steeds meer het water, een grote rol spelen. Afhankelijk van de specifieke stedenbouwkundige situatie van 't Veen kunnen toekomstige ontwikkelingen bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De situering van bebouwing, de wijze van ontsluiting, de erfafscheiding en andere aspecten staan immers niet op zich zelf maar hebben invloed op de kwaliteit van de gehele openbare ruimte. Hieronder volgt een beschrijving per straat/ laan of weg van 't Veen waarin de maatregelen ter versterking van de openbare ruimte worden benoemd. Hieraan gekoppeld worden ook stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor dat onderscheidende onderdeel. Dit zijn minimale kwaliteitseisen die gelden voor nieuwe initiatieven. Deze uitgangspunten zijn weergegeven op een 'essentiekaart'. Afhankelijk van de situatie, het moment en de impact van een initiatief kan op een later moment een aanvullend Locatiespecifiek Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPvE) worden opgesteld met bijpassend gedetailleerd beeldkwaliteitplan. Voor het Ontwikkelingsperspectief wordt voor laatstgenoemde in principe uitgegaan van de beoordelingscriteria uit de Welstandsnota Hattem 2005. Deze zijn in de volgende paragraaf opgenomen.



1. Apeldoornseweg

De Apeldoornseweg is een brede symmetrische laan en is voorzien van zware dubbele bomenrijen. Omdat, komende vanaf de Nieuweweg, het laanprofiel niet goed is te overzien stelt het Ontwikkelingsperspectief voor de leibomen ter plaatse van de rotonde te verwijderen en zo goed mogelijk het oorspronkelijke laanprofiel te herstellen. Voor het dichte bosplantsoen nabij Saturn Petfood wordt voorgesteld deze te verwijderen of drastisch uit te dunnen. Het doel is de Apeldoornseweg van meer licht en transparantie te voorzien. In dit beeld is het wel van belang het terrein van Saturn zorgvuldig landschappelijk in te passen. De watergangen, wandel-, fiets-, (en ruiter)paden langs de Apeldoornseweg worden in een vernieuwd profiel beter herkenbaar en 'aangescherpt'. Dit is in het getekende profiel weergegeven op de volgende pagina's.

Stedenbouwkundige uitgangspunten aanliggende bebouwing:

Situering:

- langs de Apeldoornseweg geldt een verplichte rooilijn
- de bebouwing sluit aan op naastgelegen panden
- stedenbouwkundig accenten accentueren de hoek van de Hoopjesweg en Hezenbergweg
- de bebouwing oriënteert zich op de Apeldoornseweg
- publieksfuncties richten zich alzijdig op de openbare ruimte

Ontsluiting en parkeren:

- parkeren wordt op eigen terrein opgelost aan de zijde van het Rozeboomspoor
- in- en uitrit van parkeerplaatsen liggen aan de Hoopjesweg of Hezenbergweg

Relatie met de openbare ruimte:

- twee oost-west routes met watergangen ('knuppelpaden') verbinden de open ruimte langs de Apeldoornseweg met het Algemene Veen en vormen een volwaardig en integraal onderdeel van toekomstige planontwikkeling.



2. Burgemeester Moslaan

De Burgemeester Moslaan heeft een laanprofiel met een asymmetrisch beeld door de watergang aan de oostzijde. De Burgemeester Moslaan is recent opnieuw ingericht met parkeervakken en trottoir. Verbetering van het profiel ligt in het doortrekken van de watergang over de gehele lengte van de laan en deze te voorzien van een nieuw profiel zodat voorzien kan worden in voldoende waterberging. Op termijn is het wenselijk de ganzenvoet aan het zuidende van de laan te herstellen. Het is belangrijk om in de toekomst de ontsluiting van de bedrijfskavels te regelen via de Industrierwegen en niet langer door het kwetsbare laanprofiel van de Burgemeester Moslaan.

Stedenbouwkundige uitgangspunten aanliggende bebouwing:

Situering:

- Langs de Burgemeester Moslaan geldt aan de westzijde een verplichte rooilijn en aan de oostzijde een maximale bouwgrens
- de bebouwing aan de westzijde sluit aan op naastgelegen panden
- stedenbouwkundig accentueren de hoek van de Hoopjesweg en Hezenbergweg aan de westzijde van de Burgemeester Moslaan
- een stedenbouwkundig accent markeert de oost-westroute tussen Apeldoornseweg en het Algemene Veen ter plaatse van de 1e Industrierweg
- de bebouwing oriënteert zich op de Burgemeester Moslaan
- publieksfuncties richten zich op de Burgemeester Moslaan

Ontsluiting en parkeren:

- parkeren wordt op eigen terrein opgelost achter de voorgevelrooilijn
- in- en uitrit van parkeerplaatsen voor bebouwing aan de westzijde liggen aan de Burgemeester Moslaan en voor bebouwing aan de oostzijde aan de Industrierwegen

Relatie met de openbare ruimte:

- de oost-west route (het 'knuppelpad') tussen de open ruimte langs de Apeldoornseweg en het Algemene Veen vormt een volwaardig en integraal onderdeel van toekomstige planontwikkeling aan de westzijde van de Burgemeester Moslaan.



3. Rozeboomspoor

Het profiel van het fietspad op de voormalige spoorlijn (Rozeboomspoor) is momenteel rommelig en is nauwelijks herkenbaar als voormalige spoordijk. Ook is het fietspad niet of slecht bereikbaar vanaf de aanliggende percelen. De transformatie die wordt voorgesteld in het Ontwikkelingsperspectief geeft deze belangrijke structuur een 'gezicht' en wil het beter betrekken in de leefomgeving. Verblijfsgebieden worden zoveel mogelijk in samenhang ontworpen en ook aangesloten op de oude spoordijk. Waterberging is een belangrijk middel. Waar mogelijk wordt het profiel van de oorspronkelijke spoordijk hersteld, wordt het fietspad voorzien van groene bermen en een (tenminste eenzijdig) doorgaande rij bomen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten aanliggende bebouwing:

Situering:

- stedenbouwkundige accenten accentueren de overgangen tussen het Rozeboomspoor en de knuppelpaden
- de bebouwing oriënteert zich op het Rozeboomspoor
- publieksfuncties richten zich alzijdig op de openbare ruimte

Ontsluiting en parkeren:

- parkeren wordt op eigen terrein opgelost aan de zijde van het Rozeboomspoor
- in- en uitrit van parkeerplaatsen liggen aan de Hoopjesweg, Hezenbergweg of Populierenlaan

Relatie met de openbare ruimte:

- twee oost-west routes met watergangen ('knuppelpaden') verbinden de open ruimte langs de Apeldoornseweg met het Algemene Veen en vormen een volwaardig en integraal onderdeel van toekomstige planontwikkeling.
- wandelroutes ontsluiten het Rozeboomspoor in oost-west richting



4. Hoopjesweg

De Hoopjesweg is een woonstraat en tegelijk een bedrijfsstraat. Op termijn is de opgave bij de Hoopjesweg te onderzoeken op welke wijze een watergang kan worden toegevoegd in het profiel. Het zichtbaar maken van de waterhuishoudkundige functie van de Hoopjesweg draagt belangrijk bij aan de kwalitatieve waardering van de wateropgave op 't Veen. Overall zal (vooral) het lengteprofiel van de Hoopjesweg meer eenheid moeten krijgen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten aanliggende bebouwing:

Situering:

- langs de Hoopjesweg geldt een verplichte rooilijn
- de bebouwing sluit nauw aan op naastgelegen panden
- de bebouwing oriënteert zich op de Hoopjesweg
- publieksfuncties richten zich op de openbare ruimte

Ontsluiting en parkeren:

- parkeren wordt op eigen terrein opgelost achter de bebouwing
- in- en uitrit van parkeerplaatsen liggen aan de Hoopjesweg of Populierenlaan

Relatie met de openbare ruimte:

- de bebouwing heeft een directe relatie met de trottoirs langs de Hoopjesweg. Entrees en erfafscheidingen moeten zorgvuldig vormgegeven worden.



5. Hezenbergweg

De Hezenbergweg is een woonstraat en ontsluit tevens het Apeldoornskanaal. De straat heeft een duidelijk beeld maar (vooral) het lengteprofiel staat onder druk door de parkeerbehoefte van de aanliggende woningen. Een consequentere beplanting over de gehele lengte van de weg geeft een rustiger en intiemere woonsfeer. Het terugdringen van een bescheiden aantal parkeerplaatsen is dan wel noodzakelijk. Aan de zuidoostzijde kan het profiel voorzien worden van een greppel.

Stedenbouwkundige uitgangspunten aanliggende bebouwing:

Situering:

- langs de Hezenbergweg geldt een verplichte rooilijn
- de bebouwing sluit nauw aan op naastgelegen panden
- de bebouwing oriënteert zich op de Hezenbergweg
- publieksfuncties richten zich op de openbare ruimte

Ontsluiting en parkeren:

- parkeren wordt op eigen terrein opgelost achter de bebouwing
- in- en uitrit van parkeerplaatsen liggen aan de Hezenbergweg

Relatie met de openbare ruimte:

- de bebouwing heeft een directe relatie met de trottoirs langs de Hezenbergweg. Entrees en erfafscheidingen moeten zorgvuldig vormgegeven worden.



6. Populierenlaan

De Populierenlaan is een drukke woon- en bedrijfsstraat met veel inritten en parkeerplaatsen. Ter vergroting van de toegankelijkheid voor voetgangers is een extra trottoir voorzien aan de westzijde van de weg naast het plantsoen. Dit voetgangerspad kan pas bij transformatie worden aangelegd omdat ze niet op openbaar terrein ligt. Het aanzicht van de weg kan verder verbeterd worden door de hoeveelheid en breedte van inritten en parkeerplaatsen te herzien en deze opnieuw in samenhang vorm te geven. Dit geldt zeker ook voor de situatie in het Rode dorp. Mogelijk kan de beplantingskeuze van de weg worden afgestemd op de naam.

Stedenbouwkundige uitgangspunten aanliggende bebouwing:

Situering:

- langs de Populierenlaan geldt een maximale bouwgrens
- de bebouwing sluit aan op naastgelegen panden
- de bebouwing oriënteert zich op de Populierenlaan
- publieksfuncties richten zich op de openbare ruimte

Ontsluiting en parkeren:

- parkeren wordt op eigen terrein in principe opgelost achter de maximale bouwgrens of op zorgvuldig vormgegeven en beplante parkeervoorzieningen
- in- en uitrit van parkeerplaatsen liggen aan de Populierenlaan

Relatie met de openbare ruimte:

- de bebouwing heeft een directe relatie met de trottoirs langs de Populierenlaan. Entrees en erfafscheidingen moeten zorgvuldig vormgegeven worden
- twee knuppelpaden verbinden de open ruimte langs de Apeldoornseweg met het Algemene Veen en vormen een volwaardig en integraal onderdeel van toekomstige planontwikkeling.



7. Knuppelpaden

't Veen wordt voorzien van 'knuppelpaden'. Deze informele wandelroutes ontsluiten het hart van 't Veen en geven de wat formele stedenbouwkundige structuur van het gebied menselijke maat en verblijfskwaliteit. Vanaf de Apeldoornseweg kruisen twee knuppelpaden de Populierenlaan om samen te komen op een centrale waterplek nabij de oude zaksloot. Waterberging is van meet af aan een belangrijke functie, maar bij transformaties zijn de knuppelpaden sturend in de situering van verblijfsgebieden. De drukke Populierenlaan kan ontlopen worden door verblijfsruimtes aan de knuppelpaden te leggen. Wonen, werken, recreëren en spelen vormen de ruimte naar eigen behoefte. Ontsluiting van de brede landschappelijke context is een bijkomende kwaliteit.

Stedenbouwkundige uitgangspunten aanliggende bebouwing:

Situering:

- de bebouwing sluit aan op naastgelegen panden
- de bebouwing oriënteert zich rondom op de omliggende wegen, maar voornamelijk op de knuppelpaden
- publieksfuncties richten zich alzijdig op de openbare ruimte
- op strategische plaatsen (bijvoorbeeld hoekverdraaiingen in de route) kunnen stedenbouwkundige accenten toegevoegd worden.

Ontsluiting en parkeren:

- parkeren wordt op eigen terrein opgelost op zorgvuldig vormgegeven en beplante parkeervoorzieningen
- in- en uitrit van parkeerplaatsen mogen gecombineerd worden met de knuppelpaden.

Relatie met de openbare ruimte:

- de bebouwing heeft een informele en losse relatie met de knuppelpaden. Het profiel van de paden is gevarieerd, informeel (erf-achtig) en open.
- de erfafscheidingen zijn altijd 'groen' (begroeid)
- de groene bermen en taluds langs de knuppelpaden zorgen voor de verbinding tussen de Apeldoornseweg en het Algemene Veen en vormen een volwaardig en integraal onderdeel van toekomstige planontwikkeling. De bebouwing ondersteunt de functie van de knuppelpaden.



8. Industrierweg

De 1e, 2e, 3e en 4e Industrierweg hebben een gelijkend profiel. Het beeld is functioneel, eenvoudig en krachtig. Verbetering van het straatbeeld is te bereiken door de maatvoering en vormgeving van de inritten aan te passen, grasbermen te herstellen en daar waar mogelijk het straatbeeld te verfraaien met enkele bomen. Bij de aanhechting van de 1e en 4e Industrierweg met het Algemene Veen ligt een ontwerpogave. De verschillende wandelpaden die het natuurgebied ontsluiten moeten beter zichtbaar en herkenbaar worden. De beeldreferentie voor het aansluitingspunt is in dit geval 'groene poort of -portaal'.

Stedenbouwkundige uitgangspunten aanliggende bebouwing:

Situering:

- langs de Industrierwegen geldt een maximale bouwgrens
- de bebouwing sluit aan op naastgelegen panden
- de bebouwing oriënteert zich rondom op de Industrierwegen, Burgemeester Moslaan, de IJsseldijk en de Hezenbergweg
- publieksfuncties richten zich alzijdig op de openbare ruimte

Ontsluiting en parkeren:

- parkeren wordt op eigen terrein in principe opgelost achter de maximale bouwgrens of op zorgvuldig vormgegeven en beplante parkeervoorzieningen
- in- en uitrit van parkeerplaatsen liggen aan de Industrierwegen

Relatie met de openbare ruimte:

- de bebouwing heeft een informele en losse relatie met de Industrierwegen. Het profiel van de weg is eenvoudig en kwetsbaar en daarom moeten inritten en entrees zorgvuldig vormgegeven en gemaatvoerd worden.
- de erfafscheidingen zijn altijd 'groen' (begroeid)
- de groene bermen langs de Industrierwegen zorgen voor de verbinding en begeleiding naar het Algemene Veen en vormen een volwaardig en integraal onderdeel van toekomstige planontwikkeling. De bebouwing ondersteunt de functie van de groene bermen.



9. IJsseldijk

Langs de IJsseldijk ligt er een opgave om 't Veen te voorzien van een voorkant. Zoals Hattem zich fraai toont aan het rivierenlandschap zo kansrijk is ook 't Veen om zich te presenteren. De voorkant wordt gevormd door een ontsluiting te maken onderlangs de dijk aansluitend op de Industriewegen. Toekomstige bebouwing toont zich in hiërarchie met de historische kern van Hattem wat meer bescheiden en teruggetrokken achter de dijk. Het dijklandschap wordt op deze manier ook publiek ontsloten.

Stedenbouwkundige uitgangspunten aanliggende bebouwing:

Situering:

- langs de IJsseldijk geldt een maximale bouwgrens
- de bebouwing sluit aan op naastgelegen panden
- de bebouwing oriënteert zich in geclusterde vorm op de IJsseldijk
- publieksfuncties richten zich alzijdig op de openbare ruimte

Ontsluiting en parkeren:

- parkeren wordt op eigen terrein in principe opgelost achter de maximale bouwgrens of op zorgvuldig vormgegeven en beplante parkeervoorzieningen
- in- en uitrit van parkeerplaatsen liggen aan de Industriewegen of de route onderlangs de dijk

Relatie met de openbare ruimte:

- de bebouwing heeft een informele en losse relatie met de IJsseldijk. Het profiel van de weg is eenvoudig en gevarieerd in maatvoering. Inritten en entrees moeten altijd zorgvuldig vormgegeven en gemaatvoerd worden.
- de erfafscheidingen zijn altijd 'groen' (begroeid)
- de groene bermen en taluds langs de IJsseldijk zorgen voor de verbinding en begeleiding naar het rivierenlandschap en vormen een volwaardig en integraal onderdeel van toekomstige planontwikkeling. De bebouwing draagt bij aan de beleving van het dijklandschap (spelen en recreëren) en is terughoudend naar het rivierenlandschap.

Beeldende kunst in de openbare ruimte

Beeldende kunst in de openbare ruimte kan bijdragen aan het ontdekken van 't Veen. Versterking van het imago of verbeelden en vertellen van het verhaal van 't Veen kan door middel van een element in de belangrijkste verblijfsruimtes, maar ook door elementen die een bepaald thema verbeelden verspreid over het gehele Veen. Dit kunnen bijvoorbeeld (bewerkte) plaatselijke producten of elementen zijn. Hiermee kan aangesloten worden op (kunst)routes langs de IJsseldijk en Apeldoornskanaal en kan vice versa programma toegevoegd worden aan laatst genoemden. Beeldende kunst kan hier op termijn een middel zijn om de context te vergroten.

4.3 Beoordelingscriteria bedrijventerreinen Welstandsnota

Het welstandsbeleid voor de gemeente Hattem is vastgelegd in de welstandsnota van 2005. Het welstandsbeleid is vooral gericht op stimulering van het dynamische en eigentijdse karakter van deze bedrijfsterrainen. Gestreefd wordt naar een zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten. Oudere bedrijfsgebouwen van een goede architectonische waarde kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit van de bedrijventerreinen. Om die reden wordt er gestreefd naar hun behoud. Het plangebied is ingedeeld in deel 7, bedrijventerreinen. Planinitiatieven moeten voldoen aan de volgende beoordelingscriteria:

Situering

1. De indeling van het perceel en de hoofdropzet van het bedrijfspand afstemmen op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie.
2. Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
3. Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing.
4. Met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving is rekening gehouden.
5. Gebouwen staan geclusterd of in een onderlinge samenhang op de kavel geplaatst.
6. Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.

Massa en vorm

1. De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
2. De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
3. Gebouwen zijn voorzien van een steenachtige plint.
4. Aan- en bijbouwen vormen geen verstoring van de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevels

1. De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
2. Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geled.

Kleur- en materiaalgebruik

1. Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

4.4 Overige onderzoeken

Waterhuishoudkundige aspecten

- Alle werkzaamheden binnen de dijkbeschermingszone dienen altijd in overleg met het waterschap te geschieden
- Onderzocht moet worden hoeveel en wanneer extra oppervlaktewater gemaakt moet worden

Bodemkwaliteit

Bij iedere transformatie is een zorgvuldig bodemonderzoek nodig voor zover de situatie al niet bekend is bij de gemeente Hattem.

Hoogspanningsleiding

De 0,4 micro Tesla zone (2 * 125 meter) wordt gerespecteerd en vooralsnog worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Indien ontwikkelingen met gevoelige bestemmingen binnen de zone vanuit stedenbouw of andere redenen noodzakelijk zijn dient een deugdelijke motivering aanwezig te zijn. Per geval zal een afweging plaatsvinden waarbij onderzocht wordt of optimalisatie ruimtelijk mogelijk is.

- Onderzocht moet worden wat de werkelijke specifieke zone is voor elektro magnetische straling onder de hoogspanningsleiding.

Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is een deel van het plangebied niet gekarteerd (met name de bebouwde ruimte). De trefkans wordt derhalve laag geacht. Bij nieuwbouwplannen zal een archeoloog archeologische waarnemingen moeten uitvoeren.

4.5 Financieel perspectief 't Veen

Het Ontwikkelingsperspectief geeft richting aan de herontwikkeling en transformatie van het bedrijventerrein, zonder dat daarin al harde keuzes worden gemaakt. Het document geeft inzicht in de randvoorwaarden en benoemt de mogelijke ontwikkelingsrichtingen.

De gemeente maakt in het Ontwikkelingsperspectief een duidelijke keuze voor stimulerend beleid. Daarbij past geen gedetailleerde doorrekening van één plan, zoals een grondexploitatiebegroting of een exploitatieplan. Wel is het mogelijk om op basis van het ontwikkelingsperspectief een financieel perspectief op hoofdlijnen te schetsen voor de betrokken partijen.

Daarbij is het goed om vast te stellen, dat herontwikkeling en transformatie van bedrijventerreinen in de meeste gevallen geen financieel sluitende business case oplevert. Met name transformatie, waarbij bestaande bedrijfspanden moeten worden verworven en gesloopt, en de bodem in de regel moet worden gesaneerd, levert vaak een negatief financieel resultaat op.

De grondopbrengsten uit woningbouw of andere bestemmingen zijn in dat geval niet voldoende om de kosten goed te maken. Het saldo is vooral afhankelijk van de bestaande bestemming (de verwervingsom hangt samen van de vitaliteit van de bedrijfsgebouwen) en de grondwaarde van de nieuwe bestemming.

Voor 't Veen geldt in de meeste gevallen dat de bedrijven redelijk tot goed draaien. Verwerving door de gemeente, op basis van de onteigeningswaarde, zou een sluitende grondexploitatie bij voorbaat onmogelijk maken. Het verwachte negatieve saldo is een aanvullende reden voor de gemeente om niet te kiezen voor actief grondbeleid, waarbij voor eigen rekening en risico bedrijfspanden worden verworven.

De hoofdreden is de constatering dat 't Veen als bedrijventerrein grosso modo goed functioneert en de bestaande bedrijven weinig aandrang vertonen om hun activiteiten vrijwillig te verplaatsen. Dat pleit voor de gemengde ontwikkelingsstrategie die thans voorligt. Wat betekent dit nu voor het financiële perspectief van enerzijds de gemeente en anderzijds de bedrijven?

Allereerst de bedrijven. In de afgelopen jaren bestond twijfel over de toekomst van 't Veen. De gemeente heeft zich gecommitteerd aan de ontwikkeling van het intergemeentelijke bedrijventerrein Hattemerbroek, waarbij de gedachte was dat dit deels gevuld zou worden met bedrijven uit 't Veen. Bij de gemeente ontbraken echter de mogelijkheden om deze verplaatsingen financieel te stimuleren. Mede door de economische crisis was de animo onder de bedrijven om te verplaatsen naar het intergemeentelijke terrein bescheiden.

Het is verder logisch dat bedrijven terughoudend waren met investeringen in hun huisvesting op 't Veen, omdat onduidelijk was hoe lang de bedrijfsfunctie zou voortbestaan. De waarde van de gebouwen is daarmee onduidelijk, ook wanneer overwogen zou worden deze te verhuren. Anderzijds waren er geen concrete gemeentelijke plannen die een transformatie naar andere functies, zoals wonen, mogelijk zouden maken.

Het Ontwikkelingsperspectief biedt nieuwe kansen. Allereerst is duidelijk dat de bedrijven in beginsel gewoon kunnen blijven, maar ook wordt aangegeven in welke richting een mogelijke transformatie kan plaatsvinden en welke randvoorwaarden daarvoor gelden. Het wordt voor bedrijven dus gemakkelijker om noodzakelijke investeringen in hun gebouwen te onderhouden. Ook is het voor de banken gemakkelijker om een indicatieve berekening te laten maken van de waarde van de kavel bij transformatie naar woningbouw of andere functies. Het is vervolgens aan de bedrijven en hun banken om te bepalen in hoeverre zij dat perspectief bij de huidige bedrijfsfinanciering al willen meewegen.

Voor de gemeente biedt het Ontwikkelingsperspectief ook duidelijkheid. De stimulerende rol betekent op hoofdlijnen dat de bedrijven verantwoordelijk zijn voor wat zich op hun kavels afspeelt, en de gemeente verantwoordelijk is voor de openbare ruimte. Waar deze gebieden elkaar raken, zoals bij hindercirkels, waterberging en nieuwe verkeersverbindingen, gaan gemeente en bedrijven met elkaar in gesprek.

De potentiële herontwikkelingen op de bedrijvenkavels bieden een zeer beperkte mogelijkheid tot kostenverhaal voor de gemeente. Uitgaande van de huidige Wro bestaat in beginsel de mogelijkheid om de winst uit private transformatie af te romen, indien daar gemeentelijke investeringen tegenover staan die toerekenbaar zijn aan die transformatie. Maar daarbij wordt wel gerekend met de onteigeningswaarde, en dus zal maar zelden een surplus ontstaan dat kan worden afgeroomd.

Bovendien is het lastig om de huidige investeringen in de openbare ruimte – die nog slechts indicatief zijn te bepalen – direct toe te rekenen aan specifieke bedrijfskavels. In het algemeen gezien gaat het om regulier onderhoud van de openbare ruimte, waarbij de gemeente van de gelegenheid gebruik maakt om een kwaliteitsimpuls te geven en de openbare ruimte als het ware voor te bereiden op transformatie naar vooral woonfuncties in de toekomst. Het lijkt dan ook niet realistisch om voor de gemeente grote financiële verwachtingen van kostenverhaal te hebben.

Slechts in enkele gevallen, wanneer een investering in de openbare ruimte gelijk op gaat met de transformatie van een bedrijfskavel, zal kunnen worden beargumenteerd dat sprake is van toerekenbaarheid. Maar in die gevallen moet ook worden onderbouwd of de ontwikkellocatie daadwerkelijk profijt ondervindt van de investeringen in de openbare ruimte, met andere woorden of de locatieontwikkeling winstgevend wordt. En er moet een inschatting worden gemaakt van de proportionaliteit, oftewel in hoeverre ook andere gebruikers profiteren van die investering.

Bij gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen. Dit valt onder de reguliere taakopvatting van de gemeente en zoals gesteld zijn de mogelijkheden van kostenverhaal beperkt. Vanzelfsprekend kan de gemeente bij particuliere locatieontwikkelingen altijd volgens de daarvoor geldende plankostenregeling kostenverhaal toepassen, waarmee zaken als planbegeleiding, bewonerscommunicatie, onderzoeken en publiekrechtelijke procedures worden gedekt. Dit gebeurt meestal door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

De fysieke gemeentelijke investeringen zullen dus grotendeels uit de reguliere begroting moeten komen. Dat hoeft geen probleem te zijn. Weliswaar gaat het om serieuze bedragen, maar die hadden toch op enig moment uitgegeven moeten worden. Belangrijker is dat het Ontwikkelingsperspectief de kaders schets om 't Veen op de korte termijn te behouden als vitale bedrijvenlocatie en op de langere termijn transformatie naar woningbouw en andere functies mogelijk te maken. Daar profiteren zowel de gemeente als de huidige bedrijven en bewoners van.

4.6 Proces en vervolg na vaststelling Ontwikkelingsperspectief

Met de vaststelling van het Ontwikkelingsperspectief bepaalt de gemeenteraad hoe de gewenste verkleuring van bedrijventerrein 't Veen gestalte kan krijgen. Een pakket van uitvoeringsmaatregelen ontbreekt nog omdat als eerste stap de instemming van de gemeenteraad met het Ontwikkelingsperspectief wordt gevraagd. Daarna kan de verdere uitwerking plaatsvinden. Deze werkwijze betekent dat de financiële paragraaf nu nog ontbreekt. Na vaststelling door de gemeenteraad moeten in ieder geval nog de volgende werkzaamheden plaatsvinden:

1. Nadere bepaling van de specifieke zone onder de bovengrondse hoogspanningsleiding waar geen gevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd;
2. Opstellen en vaststellen van een wijziging van het bestemmingsplan;
3. Verdere uitwerking van het woningbouwplan van 03 Projectontwikkeling uitmondend in een Samenwerkingsovereenkomst;
4. Uitvoering van het besluit tot medewerking aan een 3e supermarkt in Hattem met een vestigingslocatie in 't Veen;
5. Versterking van het accounthouderschap bedrijven;

Deze werkzaamheden zijn geïnventariseerd voor de vaststelling van het Ontwikkelingsperspectief. Het is mogelijk dat later nog andere vervolgwerkzaamheden noodzakelijk blijken.

De opgesomde werkzaamheden zullen z.s.m. na vaststelling van het Ontwikkelingsperspectief worden uitgewerkt en waar nodig ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Naar verwachting kan dit voor het grootste deel van de onderwerpen in het 2e kwartaal 2014 geschieden. Wat ruimer omschreven gaat het om de volgende werkzaamheden:

1. Belemmeringszone

Zoals in hoofdstuk 2.9 is aangegeven is de specifieke zone in 2008 bepaald van 2 * 125 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding, gerekend vanaf het hart van de leiding. Het is gewenst deze zone te actualiseren na vaststelling van het Ontwikkelingsperspectief.

2. Bestemmingsplan

Het Ontwikkelingsperspectief geeft richting aan belanghebbenden en gemeente hoe de gewenste verkleuring van het bedrijventerrein kan plaatsvinden. Echter het perspectief bindt de bedrijven en

burgers niet juridisch. Daarvoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Na vaststelling van het Ontwikkelingsperspectief kan in 2014 de wijziging van het bestemmingsplan voor het gehele plangebied worden opgesteld en vastgesteld.

3. Plan 03 Projectontwikkeling

Al langer wordt met 03 Projectontwikkeling overlegd over woningbouwplannen voor de locaties Antarctica en BeterBed. Het plan is geconcretiseerd en verbeterd en er is overlegd over de financiële haalbaarheid. Zowel kwalitatief als financieel lijkt sprake van een haalbaar plan. Afspraken moeten worden vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Nu is nog onduidelijk wie de contractpartner van de gemeente wordt. Wel is een start gemaakt met het opstellen van de SOK. Het is niet mogelijk gebleken de SOK beschikbaar te hebben op het moment van de vaststelling van het Ontwikkelingsperspectief.

4. Derde supermarkt

Op 8 oktober 2013 hebben burgemeester en wethouders het principebesluit genomen om mee te werken aan de vestiging van een discountsupermarkt aan de Populierenlaan. Verder onderzoek naar de mogelijkheid tot planologische medewerking is nodig. In de bestemmingsplanherziening (zoals hiervoor onder 2 bedoeld) zal de supermarktvestiging worden meegenomen zonder dat dit een precedent oplevert voor andere winkelvestigingen.

5. Versterking accounthouderschap bedrijven

Belangrijke voorwaarde voor het welslagen van het Ontwikkelingsperspectief is heel goed te weten wat wensen, kansen en belemmeringen zijn van de individuele op 't Veen gevestigde bedrijven. Dan alleen kan de gemeente een stimulerende rol vervullen. Nodig daarvoor is versterking van het accounthouderschap bedrijven. Dat kan op meerdere manieren. Het is mogelijk dat in het eigen ambtelijke apparaat op te lossen dan wel daarvoor deskundigheid van buiten in te huren. Ook is het mogelijk een oplossing te vinden in samenwerking met buurgemeenten (H2O) of met de directie van het intergemeentelijke bedrijventerrein Hattemerbroek. De mogelijkheden zullen verder worden uitgewerkt en een voorstel geformuleerd.

Colofon

Titel: **Ontwikkelingsperspectief 't Veen**

Datum: **Oktober 2013**

Uitgave: **Gemeente Hattem**

Projectteam: **Gemeente Hattem:** **Marcus Rietveld**
Lenie Oldemaat
René te Riele
Marieke Schutten
Nicole de Groot
Matthijs Knol

Gemeente Zwolle: **Ron Eggink**
Henk Snel
Cor Blanken
Gert Tromp
Herman Reezigt (buro MA.AN)
Gerjan Timmerman (buro MA.AN)
Martijn Boelhousers (buro MA.AN)
Erwin Daalhuisen (Fakton)



Zwolle



