Toelichting bestemmingsplan
Geldersedijk 95 te Hattem

gemeente Hattem

V A S T G E S T E L D

BügelHajema
Plek voor ideeën

Toelichting bestemmingsplan
Geldersedijk 95 te Hattem

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

23 september 2013
Projectnummer 104.11.00.00.00.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	9
2	**Planbeschrijving**	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Erfadvies	15
3	**Beleidskader**	19
3.1	Rijksbeleid naar onderdeel van Flora en fauna-wet als het goed is wordt het daar in opgenomen	19
3.2	Streekplan Gelderland 2005	20
3.3	Streekplanuitwerking regio Noord-Veluwe	20
4	**Uitvoerings-aspecten**	23
4.1	Archeologie	23
4.2	Bodem	23
4.3	Geluid	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Flora- en Faunawet	27
4.7	Water	28
4.8	Hinder omliggende bedrijven	30
4.9	Verkeer en parkeren	30
5	**Juridische toelichting**	31
6	**Uitvoerbaarheid**	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Separate bijlagen

1 Inleiding

De initiatiefnemer aan de Geldersedijk 95 te Hattem is voornemens om een gedeelte van de opstallen aan het genoemde perceel te slopen en daarvoor in de plaats nieuwbouw te realiseren. De nieuwbouw betreft drie nieuwe woningen in twee woongebouwen.

Op het perceel aan de Geldersedijk 95 te Hattem ligt de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Binnen het huidige agrarische bouwvlak is het niet mogelijk om de nieuwbouw van woningen te realiseren.

Het streekplan van de provincie Gelderland maakt functieverandering in het buitengebied mogelijk. Door de sloop van de voormalige agrarische opstallen kan nieuwbouw plaatsvinden.

Het Streekplan van de Provincie Gelderland vermeldt over functieverandering van gebouwen in het buitengebied dat dit moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Door sloop van de agrarische opstallen wordt hieraan bijgedragen.

Dit bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling voor de sloop van de agrarische opstallen en de nieuwbouw aan de Geldersedijk 95 te Hattem.

Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de geldende bestemmingsregeling en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het provinciaal en gemeentelijk beleid. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische toelichting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Planbeschrijving 2

2.1
Huidige situatie

Het perceel aan de Geldersedijk 95 te Hattem is gesitueerd in het buitengebied ten westen van Hattem. Hattem ligt op de overgang van de Noord-Veluwe naar de IJsselvallei, op een steenworpafstand van Zwolle.

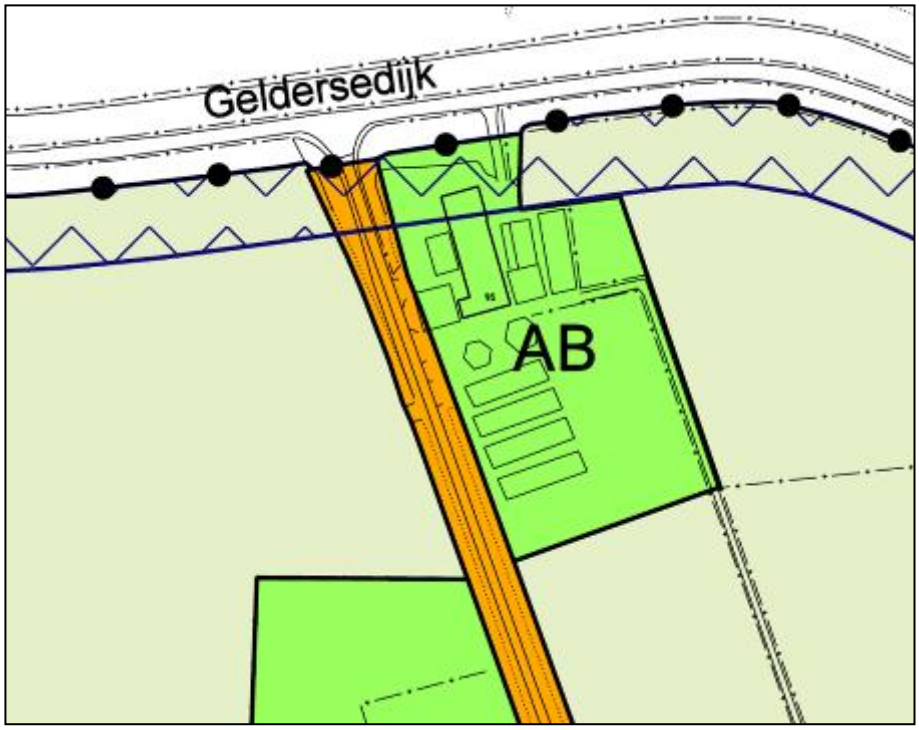
Het erf van het perceel aan de Geldersedijk 95 maakt onderdeel uit van de oude oeverwalbebouwing. De beplanting aan de voorzijde van de woning bestaat onder andere uit een mooie grote kastanje, een aantal slecht onderhouden fruitbomen en enkele leilindes langs de entree. De bebouwing op het erf bestaat uit een T-boerderij met woonhuis en voormalige agrarische opstallen.

Huidige situatie Geldersedijk 95 Hattem

Geldend planologisch regime

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2007 van de gemeente Hattem, vastgesteld op 2 april 2007. Voor het perceel is de bestemming: 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' opgenomen. Binnen het agrarische bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan.

Tevens ligt op het noordelijk gedeelte van het perceel de dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden. Binnen het huidige agrarische bouwvlak is het niet mogelijk om de nieuwbouw van woningen te realiseren.



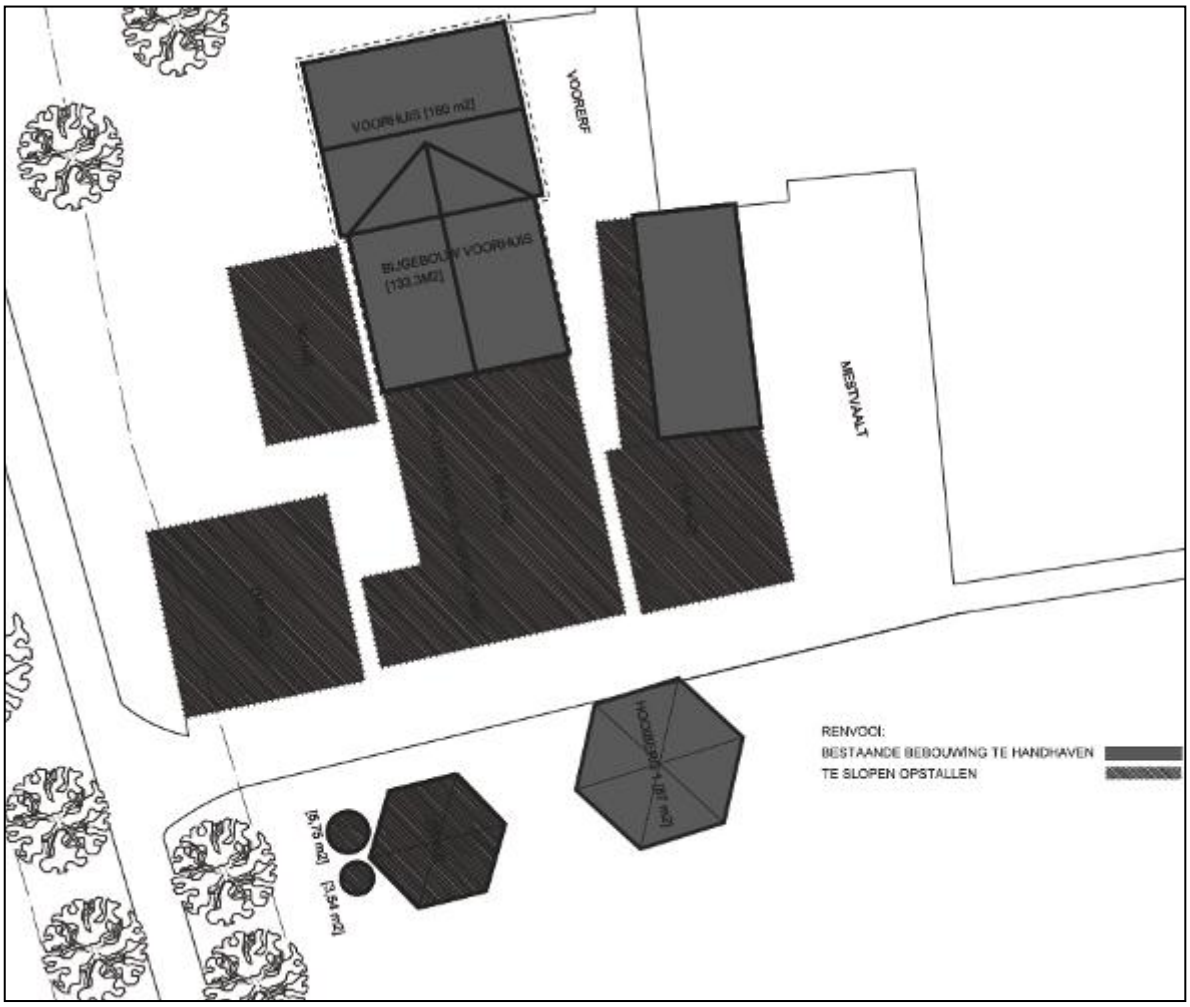
Geldend planologisch situatie Geldersedijk 95 Hattem

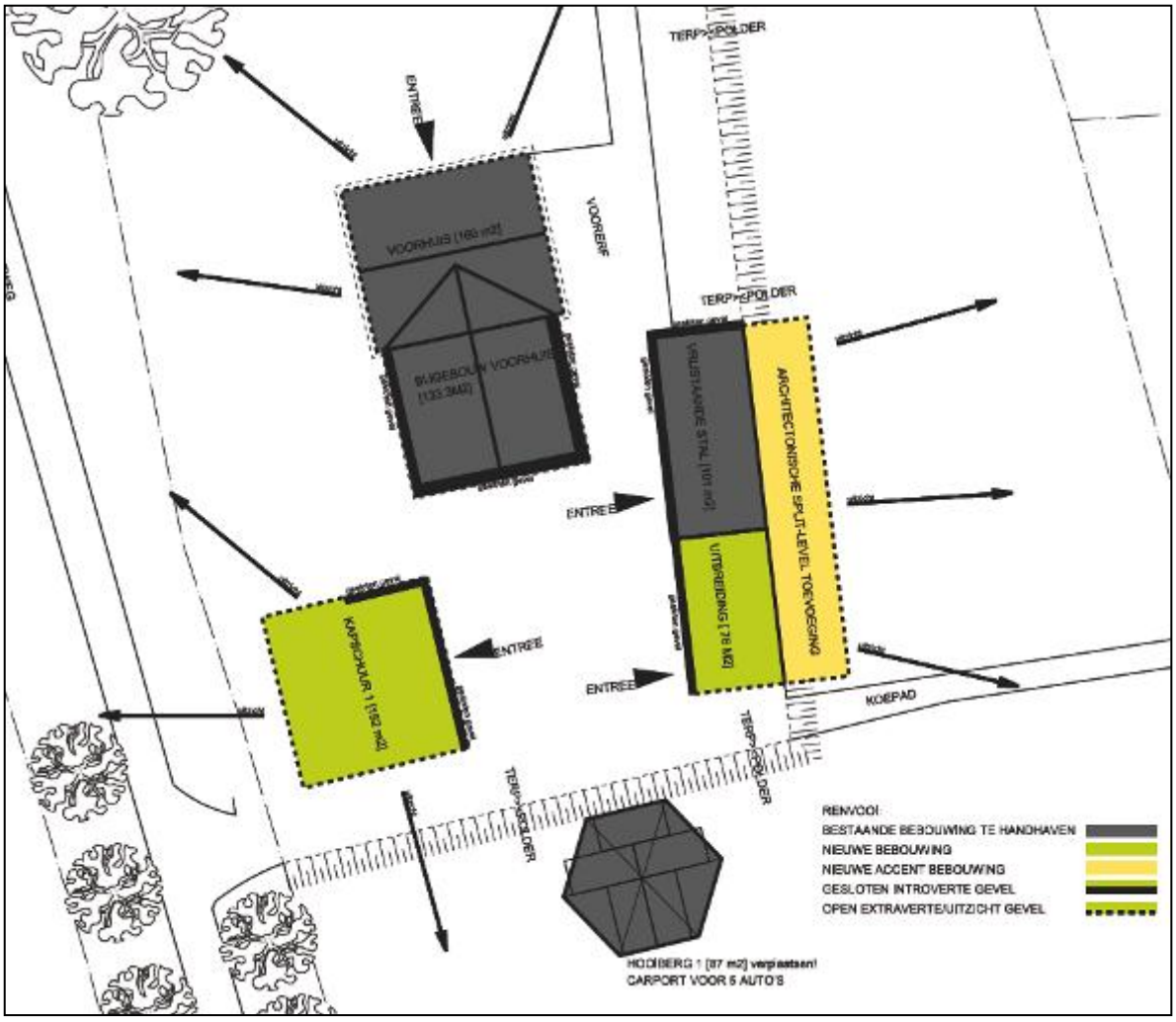
2.2
Toekomstige situatie

De initiatiefnemer neemt zich voor om aan de Geldersedijk 95 te Hattem de agrarische bedrijfsvoering te staken en de daarvoor aanwezige bebouwing en voorzieningen te saneren. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer drie nieuwe woningen realiseren in twee woongebouwen en de bestaande bedrijfswoning gaan gebruiken als burgerwoning. In de toekomstige situatie heeft het perceel aan de Geldersedijk 95 een andere verhouding qua hoeveelheid verhard oppervlak. Het verharde oppervlak betreft hier de bebouwde oppervlakte. Dit omdat deze oppervlakte relevant is voor functieverandering. De oppervlakte qua erfverharding komt terug in paragraaf 4.7 Water.

Onderdeel	Oppervlak bestaand [m²]	Oppervlak sloop [m²]	Oppervlak nieuw [m²]	Saldo [m²]	Nieuwe situatie [m²]
Voorhuis	160	Nvt	Nvt	Nvt	160
Bijgebouwen voorhuis	133,3	Nvt	Nvt	Nvt	133,3
Stal achter voorhuis	244	-244	-	-244	-
Houten stal	90	-90	-	-90	-
Kapschuur	151	-151	152	+1	152
Vrijstaande stal	101	-	-	-	101
Schuur grenzend aan vrijstaande stal	148	-148	76	-72	76
Nieuw accent bebouwing	-	-	112,5	+112,5	112,5
Hooimijt 1	87	-	-	-	87
Hooimijt 2	55	-55	-	-55	-
Ronde cirkel 1	5,75	-5,75	-	-5,75	-
Ronde cirkel 2	3,54	-3,54	-	-3,54	-
Totaal	**1.178**	**-697**	**340**	**-357**	**821**

In de bovenstaande tabel is te zien dat er bijna 700 m² aan voormalige agrarische opstallen wordt gesloopt. Hiervoor komt minder dan de helft van het gesloopte oppervlak terug.
In de hiernavolgende afbeelding wordt de huidige situatie weergegeven met bestaande bebouwing te handhaven en te slopen opstallen. Op de 2e afbeelding is de bestaande bebouwing te handhaven en de nieuw te realiseren bebouwing weergegeven.


VOORHUIS (160 m2)
BIJGEBOUW VOORHUIS (133.3M2)
VOORERF
MESTVAALT
HOOIBERG 1 (87 m2)
(5.75 m2)
(5.54 m2)
RENVOOI:
BESTAANDE BEBOUWING TE HANDHAVEN
TE SLOPEN OPSTALLEN


TERPVERPOLDER
ENTREE
VOORHUIS (160 m2)
BIJGEBOUW VOORHUIS (133.3M2)
VOORERF
TERPVERPOLDER
BESTAANDE STAL (101 m2)
ARCHITECTONISCHE SPLIT-LEVEL TOEVOEGING
UITBREIDING (78 M2)
ENTREE
ENTREE
ENTREE
KAPSCHUUR 1 (152 m2)
KOEPAD
TERPVERPOLDER
TERPVERPOLDER
RENVOOI:
BESTAANDE BEBOUWING TE HANDHAVEN
NIEUWE BEBOUWING
NIEUWE ACCENT BEBOUWING
GESLOTEN INTROVERTE GEVEL
OPEN EXTRAVERTE/UITZICHT GEVEL
HOOIBERG 1 (87 m2) verplaatsen!
CARPORT VOOR 5 AUTO'S

2.3
Erfadvies

Voor het perceel aan de Geldersedijk 95 is een erfadvies[1] opgesteld. In dit erfadvies worden de bestaande kwaliteiten van het landschap, erf en bebouwing beschreven. Naast de bestaande kwaliteiten worden ook de nieuwe kwaliteiten beschreven.

Situering nieuwe bebouwing

De woning en het eerste stuk van de deel blijft bestaan. De schuur aan de oostzijde wordt gerenoveerd en uitgebreid, de aanbouw wordt eraf gehaald. De situering op de rand van het hoogteverschil is bijzonder en mag versterkt worden in het ontwerp. Het hoogteverschil dient gehandhaafd te blijven. De mogelijkheden om de schuur die nu direct westelijk van de deel is gesitueerd, te verplaatsen dienen te worden onderzocht. Ook als de schuur niet kan worden hergebruikt is haar architectuur inspiratiebron voor de nieuwbouw.
De nieuwe bebouwing is op het bestaande bouwperceel geplaatst om zo een compact erf te realiseren met doorzichten van de dijk over het erf naar de achterliggende komgronden. Een van de bestaande hooimijten kan hergebruikt worden als gemeenschappelijke garage en tuinhuis. De hooimijt ligt 'onder' het pad en het erf, dat is weer een karakteristiek hoogteverschil dat in het ontwerp mag worden versterkt.

Terreininrichting

Het karakteristieke hoogteverschil op het erf, als gevolg van de ligging op de oeverwal, is een markante kwaliteit waar in het ontwerp gebruik van moet worden gemaakt. De ruimte tussen de woningen vormt het erf. Er kunnen gras- en bloemperken aangelegd worden en een enkele struik of boomgroep, maar het is een semi privéruimte die door alle op het erf aanwezige woningen gebruikt wordt en als zodanig vormgegeven wordt. De tuinen bij de woningen bevinden zich aan de achterzijde van de woningen en zijn door hagen of verspreide groenelementen van elkaar onderscheiden. Samen met de bomen aan de voorzijde versterken ze het kleinschalige groene beeld van de oeverwal. De toegangsweg van de Geldersedijk blijft de formele entree. Dit wordt bewerkstelligd door zowel de maat als de materialisatie en uitstraling.
De 'vuile entree' vanaf de Ierstweg blijft gehandhaafd als een smal half of onverhard pad dat het land in loopt. Het is bij voorkeur openbaar.

Aan de voorzijde dient ruimte in het groen te worden gecreëerd om het zicht op de woning vanaf de dijk te verbeteren. Hierdoor ontstaat tevens meer zicht tussen de dijk en de entree, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Hier is een boom van de 1ste orde geplaatst. Die staat ongeveer in de rooilijn van de voorgevel, zodat hij niet concurreert met de kastanje, en geen zichtlijnen

[1] Erftransformatie Geldersedijk 95, Hattem Gemeente Hattem, Gelders Genootschap, maart 2010

belemmert. De te planten boom helpt ook bij de bescherming van de privacy voor de nieuwe woning. Een voor het landschap karakteristieke soort als de rode beuk heeft de voorkeur.

Vorm en materialisering van bebouwing

Het hoofdgebouw is de bestaande boerderij. Deze staat er, op de dakkapellen na, prima bij. De deel krijgt een nieuw pannendak en heeft dan ook een goede uitstraling. De overige bebouwing is door de ligging, eenvoudige hoofdvorm en materialisering herkenbaar als bijgebouw op het erf. Door de architectuur wordt kwaliteit toegevoegd aan de omgeving. Die architectuur mag eigentijds zijn, maar moet passen bij de bestaande bebouwing in de omgeving en het landschap. Inspiratie kan gevonden worden in het zwart geteerde hout van de oude schuur, en haar eenvoudige maar zeer doeltreffende vormgeving.

Uitgangspunten

- De bebouwing vormgeven als een ensemble rond één gemeenschappelijk binnenterrein. Het erf loopt van gevel tot gevel. Er kunnen gras- en bloemperken worden gemaakt en een struik of boomgroep worden geplant, maar er zijn geen erfscheidingen. Alle woningen zijn vanaf het erf ontsloten.
- De bestaande hoofdwoning blijft als hoofdwoning herkenbaar door het vrijhouden van het uitzicht vanaf de weg (zie rode pijl op de onderstaande schets). Dit zorgt tevens voor overzicht vanaf en op de Geldersedijk wat de verkeersveiligheid ten goede komt.
- De nieuwbouw is qua grootte, ligging en architectuur ondergeschikt aan de hoofdwoning. De nieuwe woningen liggen op het hoge gedeelte van het erf.
- Het hoogteverschil tussen de te handhaven schuur, haar aanbouw en de tuinen die daarbij horen is een interessante ontwerpopgave die om nadere uitwerking vraagt, het hoogteverschil moet in stand gehouden worden.
- Een van de bestaande hooimijten kan verbouwd worden tot garage, bergruimte en/of tuinhuis. Het hoogteverschil met het pad dient gehandhaafd te worden, auto's staan dan een stuk lager dan het erf, je kijkt eroverheen.
- Er worden geen andere bijgebouwen gebouwd. Andere garages en bergingen zijn opgenomen in de nieuw te bouwen volumes.
- De toegang vanaf de Geldersedijk blijft de formele hoofdentree. Vanaf de entree is er vrij zicht over het erf, op het achterland. De halfverharde weg aan de Ierstweg blijft gehandhaafd, als een smal pad met hooguit een halfverharding, dat doorloopt voorbij het erf, een wandelpad naar het land en de buren. Het pad is bij voorkeur openbaar.
- Gebruik groene hagen en struikgroepen als afbakening van de tuinen. Dit versterkt het kleinschalige karakter van de oeverwal ten opzichte van de open komgronden.
- Langs de nieuwe sloot aan de rand van het perceel kunnen knotwilgen worden geplant, zonder onderbeplanting. De openheid moet worden gehandhaafd.

Schets van de toekomstige situatie met de uitgangspunten

Beleidskader 3

3.1 Rijksbeleid naar onderdeel van Flora en fauna-wet als het goed is wordt het daar in opgenomen

Natuurbeschermingswet 1998

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- de Ecologische Hoofdstructuur.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de vogelrichtlijngebieden en habitatrichtlijngebieden te onderscheiden. De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. Gebieden waar zeldzame vogelsoorten leven of waar zeldzame trekvogels gebruik van maken moeten extra beschermd worden. Deze gebieden moeten door de lidstaten aangewezen worden als speciale beschermingszones. De Habitatrichtlijn is in 1992 door de Europese Unie vastgesteld. Deze richtlijn beoogt de biologische diversiteit te waarborgen, door het in stand houden van de natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als natuurlijke habitats. De Habitatrichtlijn omvat een lijst van soorten (bijlage II van de Habitatrichtlijn) en natuurtypen (habitattypen, bijlage I) die internationaal bescherming behoeven. Nederland heeft voor 35 soorten en 51 habitattypen een internationale verantwoordelijkheid.
Elke lidstaat is verplicht voor de in de lijst voorkomende habitattypen en soorten speciale beschermingszones aan te wijzen.

Consequenties plangebied

In of nabij het plangebied liggen speciale beschermingszones die zijn aangewezen in de Natuurbeschermingswet op basis van de Vogelrichtlijn of de Habitat-

richtlijn. Het gaat om het Vogel-en Habitatrichtlijngebied de Veluwe en het Vogelrichtlijngebied de IJsseluiterwaarden.

In paragraaf 4.6 Flora- en faunawet wordt dieper op de natuurbeschermingsweg ingegaan.

3.2
Streekplan Gelderland 2005

In het Streekplan van de provincie Gelderland staan de hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid van de provincie vanaf 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van 'structuurvisie' gekregen. Dit betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Het Streekplan van de provincie Gelderland vermeldt over functieverandering van gebouwen in het buitengebied dat dit moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld.

3.3
Streekplanuitwerking regio Noord-Veluwe

Het Streekplan Gelderland 2005 geeft de beleidskaders voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. In het Streekplan geeft de provincie de regio Noord-Veluwe de mogelijkheid om in regionaal verband specifiek beleid te ontwikkelen voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied.
De Regio Noord-Veluwe heeft gebruikgemaakt van deze mogelijkheid. Dit heeft geresulteerd in de nota "Regio Noord-Veluwe, Streekplanuitwerking Functieverandering".

Waardevol landschap en Multifunctioneel Platteland

Bij functieverandering naar wonen geldt binnen dit gebied dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma. Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik

van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient binnen het Multifunctioneel Platteland minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt.
Bij de minimaal te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen kan saldering plaatsvinden. Overige bedrijfsbebouwing die niet wordt gebruikt voor wonen of bijgebouw dient eveneens te worden gesloopt.

Oppervlakte bijgebouwen

De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen volstaat vaak niet voor het stallen van hobbymatig gehouden vee en/of telen van gewassen en daarbij behorende activiteiten. Om deze reden worden in deze streekplanuitwerking ook mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden een ruimere oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan voor hobbyboeren. Hiervoor is de mogelijkheid opgenomen om de oppervlakte aan bijgebouwen uit te breiden tot 200 m². Hierbij is van belang dat gewaarborgd wordt dat het/de extra bijgebouw(en) daadwerkelijk wordt/worden gebruikt voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van gewassen. De voorwaarde is wel dat over minimaal 5.000 m² grond naast het woonperceel of in de directe omgeving van het woonperceel kan worden beschikt. Deze gronden worden gebruikt voor het weiden van vee en/of telen van gewassen. Tevens moet de noodzaak van de uitbreiding van de oppervlakte in redelijkheid zijn aangetoond.

Consequenties plangebied

De onderhavige ontwikkeling bevindt zich in het gebied van “Multifunctioneel Platteland”. Hierdoor dient er bij functieverandering naar wonen minimaal 500 m² aan voormalig agrarische opstallen te worden gesloopt. Door de sloop van bijna 700 m² aan agrarische opstallen aan de Geldersedijk 95 wordt aan deze eis vanuit de streekplanuitwerking voldaan. De nieuw te bouwen bebouwing is qua oppervlakte, onder andere ten behoeve van woonbebouwing, minder dan de helft van het gesloopte oppervlak aan bebouwing.
Op het perceel aan de Geldersedijk 95 is een grotere grondoppervlakte dan 5.000 m² aanwezig. Hierop wordt ook op een hobbymatige wijze dieren gehouden. Om de dieren onderdak te kunnen bieden in de winter is een groter bijgebouw noodzakelijk. Het geldend beleid biedt uitkomst om het grotere bijgebouw tot 200 m² te realiseren.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling voldoet aan het beleid voor functieverandering naar wonen. Hiermee is het passend binnen het geldende beleid.

4 Uitvoerings-aspecten

4.1 Archeologie

In 2009 heeft de gemeente Hattem de 'Archeologienota Hattem' vastgesteld. Het plangebied is hierop aangegeven als een gebied met een trefkans op archeologische waarden van 50%. Het betreft een gebied waar zeer waarschijnlijk archeologische resten zitten en zodoende is er archeologisch onderzoek bij verstoring noodzakelijk.
Echter, uit de stukken blijkt dat de geprojecteerde woningen ter plaatse van de huidige agrarische schuren komen te liggen. Gezien de bodemroeringen die daar al plaats hebben plaatsgevonden kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Het is wenselijk om hiervan een bevestiging van het bevoegd gezag te krijgen. Mocht blijken dat een woning op een andere locatie komt te liggen, dan zal alsnog archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

4.2 Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Resultaten bodemonderzoek

Op de locatie aan de Geldersedijk 95 te Hattem is een verkennend bodemonderzoek[2] uitgevoerd.

[2] Verkennend bodemonderzoek Geldersedijk 95 Hattem, Mateboer Milieutechniek B.V., 27 november 2012

In de grond zijn ter plaatse van de twee boringen matig tot sterk verhoogde gehalten aangetoond. Het betreft de componenten zink en PAK. Verder zijn maximaal licht verhoogde gehalten gemeten. De herkomst van de matig tot sterk verhoogde waarden aan zink en PAK in de grond zijn vermoedelijk te relateren aan de bijmengingen met puin en metaal ter plaatse

Naar aanleiding van de conclusie uit het verkennend bodemonderzoek heeft een nader bodemonderzoek plaatsgevonden (Nader bodemonderzoek Geldersedijk 95 Hattem, Mateboer Milieutechniek B.V. 5 april 2013).

Op grond van het nader onderzoek wordt uitgegaan van een historische verontreiniging veroozaakt voor 1987. Hiervoor is het omvangscriterium van de Wet bodembescherming van toepassing ter bepaling van de ernst en saneringsnoodzaak. Op basis van de omvang van de sterke verontreiniging met zink in de ondergrond en PAK in de bovengrond is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en is er geen saneringsnoodzaak. Er worden dan ook geen milieuhygiënische risico's verwacht.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er op basis van de uitgevoerde onderzoeken een voldoende beeld van de bodemkwaliteit op de locatie is verkregen. Op grond van de onderzoeken hoeven er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie.

4.3
Geluid

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een aantal woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

Geluidzones
In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Indien geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone worden geprojecteerd, dient akoestisch onderzoek te worden ingesteld.
Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de Geldersedijk relevant. Op deze weg geldt ter plaatse van de woningen een maximumsnelheid van 60 km/uur. Het betreft hier een tweestrooksweg. Voor tweestrookswegen buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte die aan weerszijden van de wegas in acht moet worden genomen, 250 m.

Geluidsnorm

Binnen de zone van een weg bedraagt de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige gebouwen 48 dB (Wet geluidhinder 2006), de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting deze voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders eventueel een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Dat dient echter wel goed te worden gemotiveerd.

Verkeersintensiteiten en berekeningen

Van de Geldersedijk zijn geen verkeersgegevens voorhanden. Daarom is berekend bij welke verkeersintensiteit de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Indien meer dan 5.600 mvt/etmaal gebruik maken van de Geldersedijk wordt de voorkeursgrenswaarde op de geprojecteerde woningen overschreden. Gelet op de functie van de weg (ontsluiting landbouwpercelen), een zeer smal profiel en de verkeersintensiteit op de nabij gelegen wegen ligt het niet in de lijn der verwachting dat binnen 10 jaar na uitvoering van het plan deze verkeersintensiteit wordt overschreden. Het rekenblad is opgenomen in de bijlagen.

Conclusie

Dit betekent dat vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen aan de komst van de woningen vanwege deze weg wordt opgelegd.

4.4
Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens

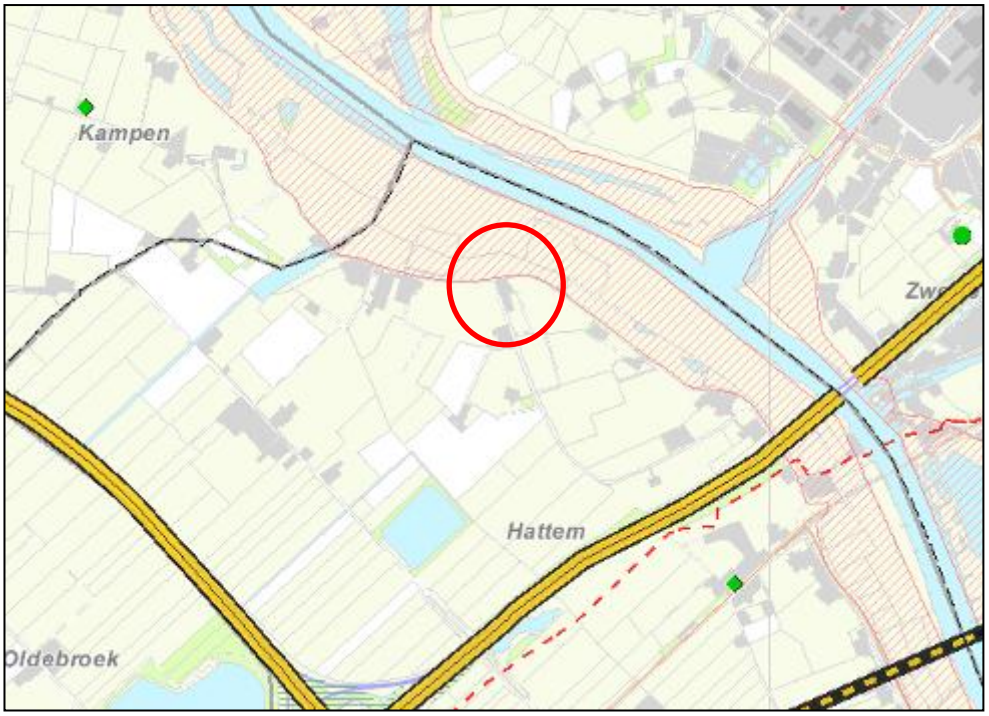
van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Conclusie

Het voorgestelde bouwplan levert geen toename van verkeer op zodat het kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate'. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Ook transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor, buisleiding vindt niet plaats in de nabijheid van het plangebied.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

4.6
Flora- en Faunawet

Voor de voorgenomen ontwikkeling dienen de effecten op natuurwaarden beoordeeld te worden in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998, de Nota Ruimte, de Provinciale Ruimtelijke Verordening en het Streekplan 2005.

De effecten op de natuurwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling zijn onderzocht in het Advies Natuurwaarden[3]. Het Advies Natuurwaarden behandelt de ecologische beoordeling van de voorgestane ontwikkeling. Waar nodig wordt aandacht besteed aan het Besluit Rode lijsten flora en fauna. Onderstaand worden de uitkomsten van het onderzoek weergegeven.

Beschermde gebieden
Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het Streekplan 2005.

Beschermde soorten
Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.
Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Vleermuizen
Het is mogelijk dat vleermuizen verblijven in het plangebied. Nader onderzoek is nodig om aanwezigheid vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit nader onderzoek bestaat uit verschillende avondbezoeken in de periode mei t/m oktober. Indien verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen, zal onderzocht moeten worden of door het nemen van mitigerende maatregelen een verbodsovertreding kan worden voorkomen.

[3] Advies Natuurwaarden Geldersedijk 95 te Hattem, BugelHajema Adviseurs, 7 april 2011

Huismus

Het is mogelijk dat huismus broedt in het plangebied. Om vast te stellen of dit daadwerkelijk zo is en om hoeveel paartjes het gaat, is nader onderzoek nodig. Dit onderzoek bestaat uit twee veldbezoeken in april-juni. Dit kan worden gecombineerd met het vleermuizenonderzoek. Indien verblijfplaatsen van huismussen worden aangetroffen zal moeten worden onderzocht of door het nemen van mitigerende maatregelen een verbodsovertreding kan worden voorkomen.

Rugstreeppad

Wanneer wordt voorkomen dat plassen ontstaan of rugstreeppad zich kan vestigen in het plangebied, wordt overtreding van de Flora- en fauna wet voorkomen. Met een amfibieënscherm kan in veel gevallen worden verhinderd dat de rugstreeppad het plangebied binnenkomt. Ook is het mogelijk om het ontstaan van tijdelijke plassen te voorkomen of deze te dempen voordat de soort kans ziet om hierin eieren af te zetten.

Conclusie

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden mogelijk een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Middels nader onderzoek in het kader van de flora en fauna zal hier uitsluitsel over moeten geven. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.
Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden te bevestigen.

4.7
Water

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Veluwe stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering

niet verslechteren. De bouw van de woningen gaat niet gepaard met ingrepen in het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Waterkwantiteit

In de huidige situatie aan Geldersedijk 95 is circa 1.100 m² aan bebouwing aanwezig. Daarnaast is circa 500 m² aan erfverharding aanwezig. In de toekomstige situatie zal de agrarische bebouwing gesaneerd worden.

Onderdeel	Oppervlak bestaand [m²]	Oppervlak sloop [m²]	Oppervlak nieuw [m²]	Saldo [m²]	Nieuwe situatie [m²]
Voorhuis	160	Nvt	Nvt	Nvt	160
Bijgebouwen voorhuis	133,3	Nvt	Nvt	Nvt	133,3
Stal achter voorhuis	244	-244	-	-244	-
Houten stal	90	-90	-	-90	-
Kapschuur	151	-151	152	+1	152
Vrijstaande stal	101	-	-	-	101
Schuur grenzend aan vrijstaande stal	148	-148	76	-72	76
Nieuwe accent bebouwing	-	-	112,5	+112,5	112,5
Hooimijt 1	87	-	-	-	87
Hooimijt 2	55	-55	-	-55	-
Ronde cirkel 1	5,75	-5,75	-	-5,75	-
Ronde cirkel 2	3,54	-3,54	-	-3,54	-
Totaal	**1.178**	**-697**	**340**	**-357**	**821**

In totaal neemt de hoeveelheid aan bebouwing met 357 m² af. De oppervlakte aan erfverharding zal in de nieuwe situatie iets kleiner zijn dan in de huidige situatie. Doordat de hoeveelheid verhard oppervlak in de nieuwe situatie sterk afneemt is er geen waterberging compensatie noodzakelijk.

Waterkwaliteit

Het vuilwater is aangesloten op de gemeentelijke persriolering, het hemelwater is niet aangesloten op de gemeentelijke riolering. Afvloeiend hemelwater dient conform het waterplan op het eigen perceel in de bodem geïnfiltreerd/ te worden geborgen. Op het betreffende perceel zal een infiltratie voorziening gemaakt moeten worden welke qua capaciteit afgestemd dient te worden op de afmeting van het gebouw. Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen.

Waterveiligheid

Het plangebied grenst aan een waterkering. Voor de bescherming van deze waterkering is een speciale dubbelbestemming opgenomen. Deze waterkering zorgt ervoor dat bij hoge waterstanden in de rivier geen overstromingen

plaatsvinden. De waterkering wordt beheerd door het waterschap. Bouwen en graven nabij de dijk of waterkeringen wordt streng begeleid en gecontroleerd en is de verantwoordelijkheid van waterschap en Rijk, in afstemming met Rijkswaterstaat en de gemeente.

Nieuwbouw in de invloedszone van de waterkering is uitgesloten ten behoeve van dijk- of kadeversteviging in de toekomst. Indien de nieuwbouw is gelegen in de beschermingszone van de primaire waterkering of regionale waterkering, dient de initiatiefnemer om deze reden een Keurontheffing (watervergunning) aan te vragen bij het waterschap. De wijze waarop de nieuwbouw wordt gerealiseerd zal moeten voldoen aan de (technische) eisen van het waterschap zoals die in de nog aan te vragen ontheffing (watervergunning) worden gegeven. Er mag niet gebouwd worden in de kernzones van de waterkeringen.
In het onderhavig project wordt er geen nieuwbouw gepleegd binnen de waterkeringzone.

Conclusie waterparagraaf
Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

4.8
Hinder omliggende bedrijven

Het plangebied bevat al een bedrijfswoning en langs de Geldersedijk bestaan al meerdere woningen. Tevens zijn er geen intensieve veehouderijen in de nabijheid van het plangebied. Hierbij verdient Ierstweg 7/7a in verband met de vigerende bestemming wel extra aandacht. Vooralsnog gaan wij er dan ook van uit dat er geen verder onderzoek op dit onderdeel nodig zal zijn.

4.9
Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Geldersedijk. Dit is een lokale weg. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie zal ook het hiermee samenhangende transport en de verkeersbewegingen komen te vervallen. In de nieuwe situatie zal er een aanmerkelijke vermindering van het aantal verkeersbewegingen optreden.

Op eigen terrein moet voorzien worden in de parkeerbehoefte. Voor een vrijstaande woning wordt gerekend met een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren, in de vorm van een oprit of een garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg.

5 Juridische toelichting

Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van meerdere woningen. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure uit deze wet is gevolgd. In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 inwerking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro.

De regels zijn afgestemd op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 van de gemeente Hattem. De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming 'Agrarisch'. De bestemming 'Agrarisch" is toegekend aan de overige gronden van het voormalige agrarische bouwvlak waar de woonfunctie niet plaatsvindt. De inhoud van de bestemming komt overeen met de agrarische functie uit het bestemmingsplan Buitengebied. Op dit deel van het terrein zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals bij voorbeeld hekjes, tot een hoogte van 1 m toegestaan.

Ten behoeve van de woningen is een woonbestemming opgenomen. De woonbestemming wordt omschreven in artikel 4 'Wonen'. Met een aanduiding is, conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied, aangegeven dat binnen de woonbestemming 4 wooneenheden zijn toegestaan. In een van de woongebouwen mogen twee wooneenheden gevestigd worden. De maatvoeringen zijn in de bestemmingsregeling opgenomen.

In artikel 5 wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' weergegeven. Deze dubbelbestemming is opgenomen ten behoeve van het beschermen van de dijk.

In hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro. In dit hoofdstuk staan ook de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kan worden afgeweken van de

planregels. Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Uitvoerbaarheid 6

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Conform art 6.12 1e lid Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform art 6.12 2e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen.

Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming in de schade, indien die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak (Artikel 6.1 Wro).

Planschaderisicoanalyse

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningen is door De Horsten makelaars uit Hummelo een planschaderisicoanalyse[4] uitgevoerd. Uit deze analyse komt naar voren dat er vooralsnog geen reden is om aan te nemen dat het bestemmingsplan Geldersedijk 95 te Hattem planschade ten aanzien van omwonenden met zich mee zal brengen.

Voor de gemeente Hattem zijn aan de opstelling van het plan en de uitvoering daarvan dan ook geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

Conclusie

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

---

[4] Risicoanalyse Planschade Geldersedijk 95 te Hattem, De Horsten makelaars

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft van 14 maart 2012 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnengekomen. Gezien de beperkte omvang van het plan raakt het geen provinciaal of rijksbelang. Het plan hoeft dan ook niet in het kader van overleg op grond van art 3.1.1 van het Bro aan de provincie of overige overlegpartners voorgelegd te worden.

S e p a r a t e b i j l a g e n

- Rekenblad standaard rekenmethode
- Erftransformatie Geldersedijk 95, Hattem Gemeente Hattem, Gelders Genootschap, maart 2010
- Verkennend bodemonderzoek Geldersedijk 95 Hattem, Mateboer Milieutechniek B.V., 27 november 2012
- Nader bodemonderzoek Geldersedijk 95 Hattem, Mateboer Milieutechniek B.V., 5 april 2013
- Advies Natuurwaarden Geldersedijk 95 te Hattem, BügelHajema Adviseurs, 7 april 2011
- Risicoanalyse planschade