

Bestemmingsplan **Apeldoornseweg/Veenwal**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Apeldoornseweg/Veenwal”

Plannaam: Apeldoornseweg/Veenwal
IMRO-nummer: NL.IMRO.0244.bpApeldoornseweg25-0002
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	REGIONAAL BELEID	18
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	LICHTHINDER	34
5.7	ECOLOGIE	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	40
6.1	VIGEREND BELEID	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
6.3	CONCLUSIE	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	47
9.1	VOOROVERLEG	47
9.2	INSPRAAK	47
9.3	ZIENSWIJZEN	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48	
BIJLAGE 1	VERSTERKINGSPLAN GROENE ONTWIKKELINGSZONE	48
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	49

BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK SPORTVELDEN	51
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING.....	52
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	53
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 8	WATERTOETS.....	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de percelen Apeldoornseweg 25 en Apeldoornseweg 27 in het zuiden van de gemeente Hattem bevindt zich een voormalig bedrijfspand met bedrijfswoning. In het verleden bevonden zich hier achtereenvolgens een garagebedrijf en een onderhoudsplaats voor heftrucks. Inmiddels is de bebouwing behorende bij het bedrijf al jaren niet meer als zodanig in gebruik, waardoor verval van het perceel en de bebouwing kan optreden. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbebouwing te slopen en ter plaatse zes woningen (drie twee-onder-één-kappers) te realiseren.

Met het saneren van de bedrijfsbebouwing en het realiseren van een in dit gebied meer passende woonbestemming, wordt een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied beoogd. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Hierbij dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Hattem, op de hoek van de Apeldoornseweg en de Veenwal. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Hattem en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin aangeduid met respectievelijk de rode ster en rode contour.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Hattem en de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Apeldoornseweg/Veenwal" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0244.bpApeldoornseweg25-0002) en een renvooi;
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Hattem Zuidoost”. Dit bestemmingsplan is op 14 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Hattem. Daarnaast ligt het plangebied binnen het “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Hattem” (vastgesteld op 29 juni 2020). Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische verankering van de parkeerregels. Voor het planologisch regime van het plangebied is deze echter ondergeschikt.

Op basis van het bestemmingsplan “Hattem Zuidoost” is het plangebied voorzien van de bestemming ‘Bedrijf’ (inclusief bouwvlak en diverse functie- en maatvoeringsaanduidingen) en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin weergegeven met de blauwe contour. Hierna wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan “Hattem Zuidoost” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijvingen

‘Bedrijf’

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan “Hattem Zuidoost” onder de categorieën 1 en 2. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’ zijn deze gronden bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2.

Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximum bouwhoogte van 9 meter. Binnen het bouwvlak is tevens een functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ van kracht. Ter plaatse van deze functieaanduiding mag een bedrijfswoning worden gebouwd met de geldende maximum bouwhoogte (9m) en met een inhoud van maximaal 600 m³ of de bestaande inhoud.

‘Waarde Archeologie’

De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden. Een archeologisch onderzoek is vereist indien de grond over een oppervlak van meer dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter wordt geroerd.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bouw van woningen in het plangebied niet mogelijk. De geldende bestemmingen zijn zowel qua gebruik als qua bouwmogelijkheden ontoereikend. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien waarbij het plangebied wordt voorzien van een woonbestemming.

1.5 Leeswijzer

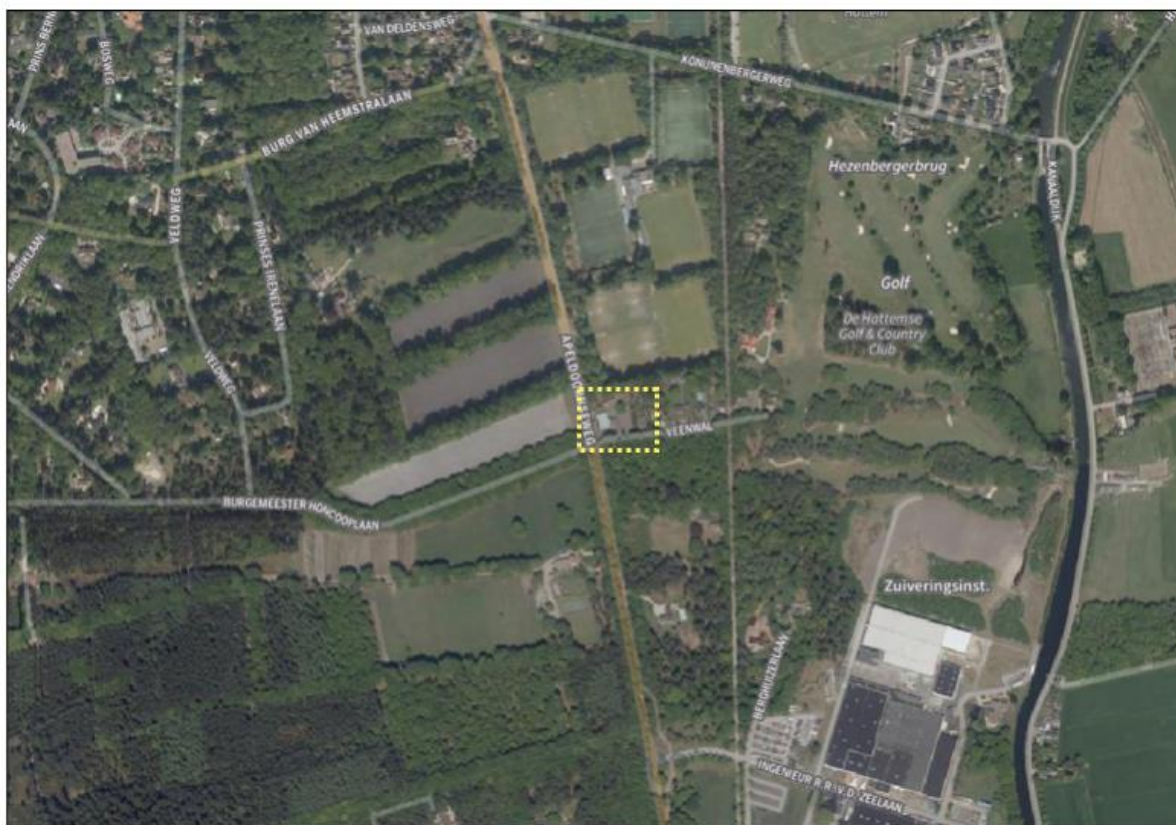
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio en de gemeente Hattem beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied betreft het bedrijfsperceel aan de Apeldoornseweg 25 en 27 ten zuiden van de kern Hattem. Kadastraal staan de percelen bekend als gemeente Hattem, sectie B, perceelnummers 1674, 1675 en 1678. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied in relatie tot de directe omgeving.

Het plangebied bevindt zich in zeer natuurrijke omgeving. Zo bevindt de Veluwe zich op zo'n 300 meter ten zuidwesten van het plangebied. Ten oosten van het plangebied bevindt zich eveneens een Natura 2000-gebied, te weten 'Rijntakken'. Middels golvende groenstroken die zijn aangewezen als groene ontwikkelzones worden deze natuurgebieden met elkaar verbonden. Verder is de functie sport nadrukkelijk aanwezig in de omgeving. Zo bevindt zich ten noorden van het plangebied het terrein van de plaatselijke voetbalverenigingen en is er ten oosten van het plangebied een golfbaan gevestigd. Ten zuidoosten bevindt zich het bedrijventerrein 'Wapenveld Noord', waar zich onder andere een zuiveringsinstallatie bevindt.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de omgeving van het plangebied opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief aangeduid met de gele contour.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: PDOK)

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfswoning met een voormalig bedrijfspand. Op het terrein is van omstreeks 1932 tot de jaren '90 een garagebedrijf gevestigd geweest. In latere jaren is het bedrijf gespecialiseerd geweest in het onderhouden van heftrucks. Op het noordoostelijke perceel (sectie B, perceelnummer 1678) bevindt zich verspreid een aantal bijgebouwtjes en schuurtjes. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.900 m². Hiervan is in de huidige situatie circa 990 m² bebouwd. De bebouwing staat inmiddels al een aantal jaren leeg.

In afbeelding 2.2 wordt middels een straatbeeldfoto een impressie gegeven van de huidige situatie. Het gehele plangebied is weergegeven met de blauwe contour, met de rode marker is aangeduid vanwaar de straatbeeldfoto is genomen.



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied (Bron: PDOK, Google Streetview (augustus 2017), bewerkt)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie twee-onder-één-kappers aan de Apeldoornseweg/Veenwal. Hiervoor wordt alle voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, alle erfverharding verwijderd en wordt het terrein opnieuw ingericht. De woningen krijgen elk een oppervlak van 90 tot 95 m².

In verband met de verkeersveiligheid worden alle woningen ontsloten op de Veenwal. Hiertoe wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd, ten oosten van de vier woningen die aan de Apeldoornseweg gelegen zijn. Ten noorden van deze ontsluitingsweg worden zeven parkeerplaatsen aangelegd. De voordeur van de vier westelijke woningen is op deze ontsluitingsweg gericht. Bij deze woningen worden tevens twee privéparkeerplaatsen per woning gerealiseerd. De derde twee-onder-één-kapper wordt gerealiseerd met de voordeur gericht op de Veenwal. In afbeelding 3.1 is de inrichting van de kavels weergegeven.



Afbeelding 3.1 Inrichting kavels (Bron: Architom architecten)

Zoals reeds is aangegeven in hoofdstuk 2, bevinden de te realiseren woningen zich in een zeer natuurlijke omgeving. Om de woningen aan te laten sluiten bij deze omgeving, zullen de woningen daarom op natuurinclusieve wijze worden ontwikkeld. Om samenhang te creëren tussen het plangebied en de omgeving, bestaande uit natuurterreinen, bossen, houtsingels en andere elementen, worden twee lijnvormige structuren in het plangebied aangelegd; één langs het pad naar de parkeerplaats en één tussen twee percelen. Door deze structuren in noord-zuidrichting aan te leggen vormen ze enige geleiding voor kleine zoogdieren, zoals dassen en andere kleine zoogdieren zoals wezel. De scheerhagen bestaat uit beuk, haagbeuk, meidoorn, liguster of veldesdoorn en bestaan uit vier stuks plantsoen per meter haag. Er wordt driejarig plantsoen gebruikt (80-120cm). Tevens wordt bij het ontwerp van de woningen beoogd om natuurinclusieve maatregelen mee te ontwerpen, waarbij wordt gedacht aan het integreren van nestkasjes in het ontwerp van de woningen. Bij het aanvragen van de bouwvergunningen zal dit nader worden uitgewerkt. Afbeelding 3.2 toont de gevelaanzichten van de gewenste woningen. Afbeelding 3.3 toont de aan te leggen scheerhagen.



Afbeelding 3.2 Gevelaanzichten woningen (Bron: Architom architecten)



Afbeelding 3.3 Impressie woningen met aanleg scheerhagen (Bron: Natuurbank Overijssel)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Hattem beschikt samen met de gemeenten Elburg, Nunspeet en Oldebroek over een parkeernormennota (Nota parkeernormen, 2013). In deze nota wordt gebruikt gemaakt van de kencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW (inmiddels vervangen door publicatie 381, december 2018).

In de Nota parkeernormen is opgenomen dat voor alle kernen, ongeacht de locatie binnen de kern, één parkeernorm geldt zonder bandbreedte. De vastgestelde norm die het meest aansluit bij de gemeentelijke praktijk komt overeen met de maximale norm van “schil centrum”. Ook de stedelijkheidsgraad (het aantal adressen per vierkante kilometer) speelt een rol bij de vraag naar parkeergelegenheid. Volgens de cijfers van het CBS en de richtlijnen van de CROW vallen de gemeenten binnen de Nota parkeernormen onder de noemer ‘weinig stedelijk’.

3.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de uitgangspunten als gehanteerd in de Nota parkeernormen dienen voor de voorliggende ontwikkeling de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- a. Functie: Koop, huis, twee-onder-een-kap;
- b. Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk;
- c. Stedelijke zone: schil centrum.

Parkeren

De parkeernorm bedraagt op basis van de bovenstaande uitgangspunten 2,4 per woning. De parkeerbehoefte komt daarmee op $2,4 * 6 = 14,4$ (15) parkeerplaatsen. In voorliggend geval worden er 16 parkeerplaatsen gerealiseerd, zie ook afbeelding 3.1. Het plan voorziet daarmee in de parkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie behorende bij voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW-publicatie ‘Toekomstbestendig Parkeren’ (2018). Uitgaande van de bovenstaande uitgangspunten dient er te worden uitgegaan van gemiddeld 7,7 extra verkeersbewegingen per woning. Met de realisatie van zes woningen komt de te verwachten verkeersgeneratie daarmee op $7,7 * 6 = 46,2$ (47) extra verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen worden via de Veenwal afgewikkeld, waarna de bewegingen zich via de Apeldoornseweg en de Veenwal in meerdere richtingen verspreiden. De Apeldoornseweg en de Veenwal zijn van voldoende capaciteit om deze eenvoudig af te wikkelen. De extra verkeersbewegingen vormen dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling een bedrijfsbestemming, met bijbehorende verkeersgeneratie, komt te vervallen. Per saldo zal de verkeersgeneratie van en naar het plangebied gering toenemen.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (de voorloper van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het wijzigingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de NOVI en de Ladder voor duurzame verstedelijking

De NOVI laat zich niet uit over dusdanig kleinschalige ontwikkeling als de bouw van zes woningen. Wel kan worden gesteld dat de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming beter aansluit bij de afwegingsprincipes zoals genoemd in de NOVI. Het plangebied bevindt zich namelijk in een natuurrijke omgeving. Met de voorliggende ontwikkeling is de vestiging van een milieucategorie 3.2 activiteit niet langer meer mogelijk, waardoor de kwaliteit van het gebied behouden blijft en planologisch gezien wordt verbeterd.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Aangezien de voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes woningen, kan worden aangenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 19 december 2018 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

1. energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
2. klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. biodiversiteit: werken met de natuur;
5. bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio, en
7. woon- en leefomgeving: dynamisch, divers en duurzaam.

4.2.1.2 Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt.

Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, is uitbreiding aan de randen van de steden of dorpen een optie.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen;
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas;
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Momenteel bevindt zich op het perceel aan de Apeldoornseweg 25-27 leegstaande bedrijfsbebouwing, behorende bij een voormalig garagebedrijf. De ontwikkeling voorziet in de sloop van de bebouwing en de verwijdering van de erfverharding en de realisatie van zes woningen in de vorm van twee-onder-een-kappers. Hiermee wordt bestaand bebouwd gebied benut ten behoeve van een duurzame vervolgfunctie, te weten wonen. De ontwikkeling past daarmee bij de uitgangspunten om te komen tot een dynamische, diverse en duurzame woon- en leefomgeving zoals deze zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie Gelderland.

Een woonfunctie is tevens een meer passende functie op deze locatie. Zoals reeds in hoofdstuk 2 is benoemd, bevindt het plangebied zich in een zeer natuurrijke omgeving. Bij de uitwerking van de woningen wordt hier rekening mee gehouden, door de woningen en het plangebied op een natuurinclusieve wijze te ontwikkelen. De woningen worden tevens gasloos gerealiseerd. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de ambities van de provincie Gelderland op het gebied van klimaatadaptatie en de energietransitie.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

De voorliggende ontwikkeling betreft de bouw van drie twee-onder-één-kappers (zes woningen) ter plaatse van een voormalig bedrijfsperceel. De ontwikkeling vindt plaats binnen de door de provincie Gelderland aangewezen 'Groene Ontwikkelzone', zie afbeelding 4.1. Hierdoor zijn met name artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) en artikel 2.52 (beschermen Groene ontwikkelingszone) van toepassing.



Afbeelding 4.1 Ligging plangebied in Groene Ontwikkelingszone (Bron: Provincie Gelderland)

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Artikel 2.52 (beschermen Groene ontwikkelingszone)

1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene Ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
 - a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in de bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
 - b. de samenhang niet verloren gaat.
2. Gedeputeerde Staten stellen regels vast om de versterking uit te werken.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsverordening Gelderland'

Op basis van artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland dient de woningbouwontwikkeling te passen binnen een regionale woonagenda. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de ontwikkeling in relatie tot het regionale beleid. Hieruit wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling goed aansluit bij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woonbehoefte in de regio Noord-Veluwe.

Het plangebied ligt volledig binnen de begrenzing van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Om het effect van de ontwikkeling op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen te kunnen beoordelen, zijn door de provincie Gelderland beleidsregels opgesteld. Hierbij wordt gewerkt met verliesfactoren, impactfactoren en versterkingsmaatregelen. Om het effect op de GO te beoordelen en eventuele versterkingsmaatregelen te bepalen, is door Natuurbank Overijssel een versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de verlies- en impactfactoren.

Aan de hand van de 'som' van het verschil tussen verlies- en impactfactoren wordt de mate van versterkingsmaatregelen bepaald. In voorliggend geval worden geen landschapselementen verwijderd. Er daarom geen sprake van een verliesfactor. Bestaande bebouwing, erfverharding en wat sierbeplanting in een tuin worden verwijderd. Dit wordt niet beoordeeld als een verlies, waardoor de verliesfactor 0 bedraagt.

Bij bepalen van de impactfactor, worden impactpunten toegekend aan een bepaalde ontwikkeling of activiteit. Bij het verwijderen/opheffen van een ontwikkeling of activiteit, kunnen 'pluspunten' gescoord worden. Deze 'pluspunten' mogen verrekend worden met de eventuele impactpunten. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het omzetten van een bedrijfsbestemming in een EVZ-zone naar een woonbestemming. Dit wordt als een positieve ontwikkeling beschouwd. Hierdoor is er sprake van negatieve impactpunten. De impactfactor bedraagt -411. Versterkingsmaatregelen zijn hierdoor niet nodig, aangezien er geen sprake is van een afname van de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen.

Naast dat per saldo en naar rato sprake moet zijn van versterking van kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen, mag ook de samenhang niet verloren gaan. De toe te voegen bebouwing, erfverharding en verlichting dragen niet bij aan de samenhang omdat deze voor sommige dieren als barrière beschouwd kunnen worden en vormen een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. Om de samenhang van de natuurterreinen, bossen, houtsingels en andere elementen te versterken, worden twee lijnvormige structuren in het plangebied aangelegd. Door deze structuren in noord-zuidrichting aan te leggen vormen ze enige geleiding voor kleine zoogdieren, zoals dassen en andere kleine zoogdieren zoals wezel. De scheerhagen bestaat uit beuk, haagbeuk, meidoorn, liguster of veldesdoorn en bestaan uit vier stuks plantsoen per meter haag. Er wordt driejarig plantsoen gebruikt (80-120 cm). De haag wordt jaarlijks 1 of 2 maal geknipt of geschoren. Voor de beoogde locatie van de scheerhagen wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en bijlage 1.

Het aanleggen van de scheerhagen en daarmee het ten uitvoer brengen van de conclusies van het versterkingsplan zijn opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan. Het versterkingsplan en de bijbehorende conclusies zijn besproken met en akkoord bevonden door de provincie Gelderland.

Geconcludeerd wordt dat de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonagenda 2019-2022 'Samenwerking Noord-Veluwe'

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten werken sinds 2018 samen in de Samenwerking Noord-Veluwe (SNV). In de periode hiervoor gebeurde dat vanuit de Regio Noord-Veluwe (RNV). Met de overgang naar SNV is de gemeente Putten gastheer voor het thema volkshuisvesting.

De afgelopen jaren heeft de samenwerking geleid tot verschillende momenten van afstemming en beleidsvorming op het gebied van wonen. Zo is er in 2014 een regionale woonvisie opgesteld. Op dit moment wordt gekozen voor een Regionale woonagenda. Deze agenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is. In deze tijd waarbij er een behoorlijke druk op de woningmarkt ligt en elke groep daar graag een plek bemachtigt, biedt een samenwerking meerwaarde. Daarnaast zijn er verschillende ontwikkelingen rondom bijvoorbeeld verduurzaming en wonen met zorg die om samenwerking vragen.

Deze woonagenda beperkt zich niet alleen tot de volkshuisvestelijke samenwerking tussen de zeven gemeenten, maar op verschillende onderdelen worden ook partners en/of andere relevante beleidsvelden betrokken.

4.3.1.2 Aanpak langs 7 thema's

Sinds het einde van de crisis is er een oplopend tekort aan woningen. Starters op de woningmarkt zoeken een betaalbare plek om te wonen, mensen met een zorgvraag zijn naarstig op zoek naar een beschutte omgeving en er is vraag naar nieuwe woonvormen. De woningbouw blijft fors achter bij de behoefte. Tekort aan bouwmaterialen en personeel, met stijgende prijzen tot gevolg, spelen de productie parten. Daarnaast vraagt de energietransitie de aandacht. De ambitie is om over te schakelen op een duurzaam energiesysteem. Kortom, genoeg opgaven en uitdagingen die de komende periode in samenwerking met verschillende stakeholders op moeten worden gepakt. Aan de hand van 7 thema's zijn de opgaven en uitdagingen gespecificeerd. Dit zijn:

- Woningbehoefte (kwantitatief);
- Woningbehoefte (kwalitatief);
- Flexibiliteit en differentiatie wonen;
- Verduurzaming woningvoorraad;
- Wonen en zorg;
- Woonruimteverdeling;
- Monitoring.

Langs bovenstaande thema's wordt gekozen voor een aanpak waarbij het inzichtelijk wordt gemaakt wat de huisvestingsvraag is van de doelgroep die geholpen is met flexibele (tijdelijke) huisvestingsvormen en het vertalen van de vraag in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken met de provincie Gelderland. Hierbij worden gelijklopende voorwaarden opgesteld voor de verschillende gemeenten ten aanzien van het vergroten van het aanbod passende (flexibele/tijdelijke) huisvesting voor de doelgroep die geholpen is met flexibele (tijdelijke) huisvestingsvormen door het daadwerkelijk realiseren van locaties. Gekozen wordt voor de transformatie van leegstaand vastgoed, het realiseren van pauzewoningen etc.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Regio Noord-Veluwe

Uit de Regionale Woonvisie komt duidelijk naar voren dat er een blijvende behoefte aan extra woningen bestaat. Met de realisatie van zes woningen op een voormalig bedrijfsperceel wordt er met de voorliggende ontwikkeling voorzien in deze behoefte.

4.3.2 Beleidsnotitie streekplanuitwerking "Functieverandering"

4.3.2.1 Algemeen

Voor het saneren van agrarische bedrijven en solitaire bedrijfsbestemmingen is de beleidsnotitie streekplanuitwerking "Functieverandering" van de regio Noord-Veluwe opgesteld, welke door gemeente Hattem in april 2007 is vastgesteld. Doelstelling van dit functieveranderingsbeleid is onder andere om via hergebruik en/of functieverandering solitaire bedrijfsbestemmingen om te zetten naar een woonbestemming. Hierdoor wordt de leefbaarheid en kwaliteit van het buitengebied verbeterd of behouden.

4.3.2.2 Functieverandering naar wonen

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Gezien de aard, constructie, situering en dergelijke van de bebouwing is hergebruik van de aanwezige bebouwing vaak niet mogelijk (onder meer bij kalverstallen, kippenschuren en varkensstallen). Sloop en herbouw is dan gewenst.

Herbouw is op basis van het streekplan mogelijk in één woongebouw (met daarbinnen meerdere wooneenheden), daarnaast worden in deze streekplanuitwerking onder voorwaarden mogelijkheden

gecreëerd voor de (her)bouw van een vrijstaande woning, afhankelijk van de locatie. Bij functieverandering kan worden aangesloten bij de oorspronkelijke erfsituatie, waarbij een bedrijfswoning met verschillende schuren aanwezig waren. In de nieuwe situatie is de functie van het erf met de bijbehorende gebouwen veranderd, maar het voormalig agrarisch bedrijf behoudt haar erf en haar (historische) uitstraling. Bij deze benadering is dus vooral de oorspronkelijke ruimtelijke setting van belang voor zover die als waardevol voor de specifieke situatie wordt gezien.

Bij het toepassen van de ontwikkelingsmogelijkheden van functieverandering is een algemene regeling met objectieve criteria ten aanzien van de uitvoering, alsmede een aanvullende regeling opgenomen. Binnen de aanvullende regeling is onder voorwaarden afwijking van de algemene regeling mogelijk. Hierbij geldt de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Voor zowel de algemene regeling als de aanvullende regeling geldt dat op onderdelen onderscheid wordt gemaakt in gebiedstypen. Het plangebied valt binnen de gebiedsbenadering binnen de ‘EHS Natuur, verweving, verbindingzone’. Hieronder wordt nader ingegaan op de uitgangspunten voor functieverandering van (agrarische) bedrijven naar wonen binnen dit deelgebied.

4.3.2.3 Functieverandering naar wonen binnen de EHS

Bij functieverandering naar wonen geldt binnen de EHS 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 de EHS minimaal 350 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Het minimaal te slopen oppervlakte ligt binnen dit gebiedstype lager dan in andere gebieden, aangezien binnen dit gebiedstype kwaliteitswinst (ontstening en verminderde milieubelasting) extra gewenst is, functieverandering naar wonen wordt hierdoor eerder bereikt. 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.

De generieke voorwaarden voor functieverandering naar wonen zijn samengevat de volgende:

- Het gaat om fysiek bestaande, legale, vrijgekomen (en vrijkomende) gebouwen in het buitengebied;
- Bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;
- Overtollige bebouwing met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen wordt gesloopt;
- Er vindt geen belemmering van bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven plaats;
- De ontwikkeling leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- Reductie van ten minste 50% van de gebouwen;
- Hergebruik van aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden (in één gebouw, hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan). Wanneer hergebruik van de gebouwen voor wonen niet mogelijk is kan vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één gebouw met meerdere wooneenheden, met een oppervlakte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;
- Er wordt voor minimaal 350 m² van de bebouwing gesloopt.

4.3.2.4 Toetsing aan de beleidsnotitie streekplanuitwerking ‘Functieverandering’

Met onderhavig plan wordt op twee na aan alle voorwaarden van de regio voldaan. Immers is er sprake van fysieke, legale, vrijgekomen en overtollige bebouwing die wordt gesloopt. In het volgende hoofdstuk wordt daarnaast aangetoond dat er geen sprake is van de belemmering van de bedrijfsontwikkeling van omliggende bedrijven en er zich geen knelpunten in de verkeersafwikkeling zullen voordoen.

Er wordt niet voldaan aan de eis dat de woningen dienen te worden gerealiseerd in één woongebouw, aangezien er in voorliggend geval sprake is van drie woongebouwen. In de beoordeling van een eerder plan met zes woongebouwen met in totaal 30 appartementen heeft de Raad van State dd. 1 september 2010 uitspraak gedaan over het aantal woongebouwen (200904632/1/R2). De Afdeling heeft geoordeeld dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat afwijking van het beleid op dit punt van één

gebouw gerechtvaardigd is omdat met de bouw van meerdere woongebouwen een betere landschappelijke inpassing kan worden bereikt.

Deze uitspraak wordt tevens van toepassing geacht op de drie twee-onder-één-kapwoningen die middels voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Dit vanwege het feit dat de locatie de entree van Hattem vormt en in een zeer natuurrijke omgeving ligt. Het onderbrengen van zes woningen in één woongebouw wordt daarom niet als een passende ruimtelijke invulling beschouwd. Tevens wordt met de bouw van drie woongebouwen het bestaande bebouwingspatroon aan de Veenwal doorgezet. Vanuit ruimtelijke kwaliteit gezien wordt het afwijken van het functieveranderingsbeleid ten behoeve van de realisatie van drie woongebouwen daarom als verantwoord beschouwd.

Ten tweede wordt niet aan de eis van de 50%-reductie regeling voldaan. Bij strikte toepassing hiervan zou in voorliggend geval voor circa 495 m² aan woningen mogen worden gebouwd. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van 6 woningen van 90-95 m². Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn, gezien de grootte van de al reeds aanwezige woningen aan de Veenwal, op deze locatie woningen van ca. 90-95 m² de meest logisch invulling om de bebouwingsstructuur op een passende wijze 'af te ronden'. Hierdoor zouden vijf woningen gerealiseerd kunnen worden. In voorliggend geval wordt het echter verantwoord geacht om zes woningen te realiseren. Het uitvoeren van de gewenste functieverandering (van bedrijf naar wonen) op deze locatie is financieel een uitdagende ontwikkeling. Dit vanwege het slopen en saneren van de aanwezige bedrijfsbebouwing en erfverharding, het woon- en bouwrijp maken van het plangebied en het bouwen van de woningen. Om het voornemen financieel uitvoerbaar te maken is het noodzakelijk om een aantal van zes woningen te realiseren. Het afwijken van de 50%-reductie regeling wordt hier daarom als verantwoord wordt beschouwd.

Bij het afwijken van het functieveranderingsbeleid geldt maatwerk en de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied als uitgangspunt. Ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen kunnen onder andere worden bewerkstelligd door natuurontwikkeling. Gezien de ligging van het plangebied binnen de Groene Ontwikkelingszone zoals aangewezen door de provincie Gelderland is het van belang om de beoogde ontwikkeling af te stemmen met de provinciale beleidsregels voor ontwikkelingen in deze gebieden. Hiertoe is een versterkingsplan opgesteld, die is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Op basis van dit versterkingsplan wordt het plangebied met scheerhagen ingericht om zo de relatie met de omliggende natuurgebieden te versterken. Dit heeft een positieve invloed op het foerageergebied van beschermde diersoorten, waaronder kleine zoogdieren, zoals dassen en de wezel.

Het voornemen past niet binnen de objectieve criteria van het functieveranderingsbeleid. Echter, gelet op de aard van de ontwikkeling en de positieve effecten die hiermee gepaard gaan (sanering overtollige bedrijfsbebouwing ten behoeve van wonen binnen de GO, aansluitend aan het GNN) wordt het als verantwoord beschouwd om af te wijken van het functieveranderingsbeleid.

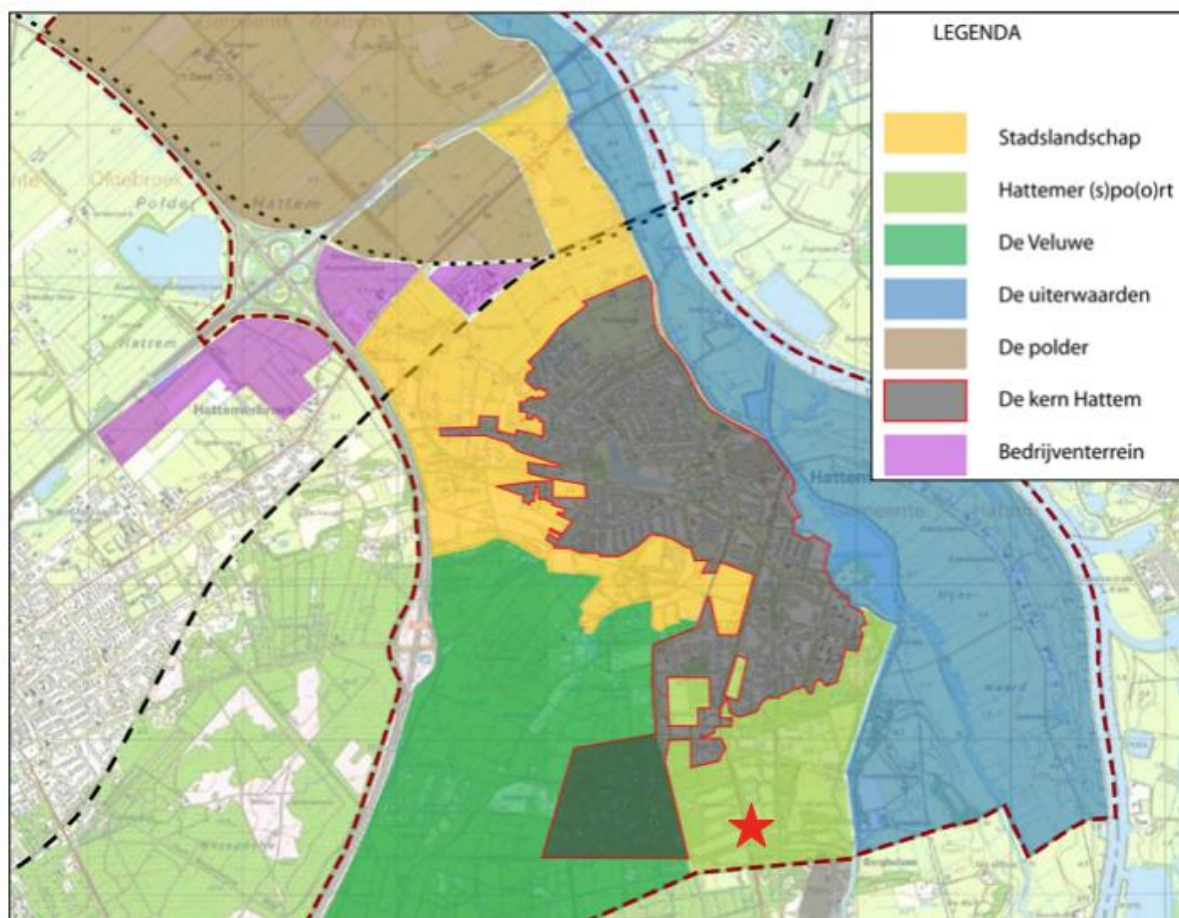
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hattem 2025

4.4.1.1 Algemeen

Op 4 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Hattem de Uitvoeringsparagraaf 2010-2020 vastgesteld. Het vastgestelde Ruimtelijke ontwikkelingsplan gemeente Hattem van december 2008 geeft aan hoe Hattem zich de komende jaren gaat ontwikkelen. In de Uitvoeringsparagraaf wordt aangegeven hoe dat gaat gebeuren. Het Ruimtelijk ontwikkelingsplan en de Uitvoeringsparagraaf vormen samen de Structuurvisie gemeente Hattem zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het ruimtelijke beleid vanuit de diverse thema's is neergelegd in het Ruimtelijk ontwikkelingsplan Hattem.

Er zijn verschillende accenten en functies te vinden op verschillende plekken in de gemeente. Hattem is op basis hiervan in te delen in deelgebieden. Per deelgebied heeft de gemeente de visie op hoofdlijnen aangegeven. In afbeelding 4.3 zijn de verschillende deelgebieden te zien. Het plangebied (rode ster) valt hierin in het deelgebied 'Hattemer (s)po(o)rt'. Hierna wordt nader op dit deelgebied ingegaan.



Afbeelding 4.3 Deelgebieden gemeente Hattem (Bron: gemeente Hattem)

4.4.1.2 Hattemer (s)po(o)rt

Een robuuste ecologische verbindingszone (corridor) verbindt de Veluwe en de IJssel (Hattemer poort). Natuur is de hoofdfunctie in deze zone, maar er wordt wel gezocht naar combinaties met functies die daaraan bijdragen en daarbij passen. De combinatie van natuur en sport is bijvoorbeeld gemaakt door de aanwezige sportvelden te herinrichten (kunstgras, maar ook de mix van 'oefenvelden met herten' kan een optie zijn). Er is een duidelijke zonering van functies te vinden in de poort, waarbij het noordelijk deel intensiever is ingericht dan het zuidelijk deel.

Het terrein van de Berghuizer papierfabriek heeft een functie gekregen passend bij zijn locatie aan de Hattemer poort (groen), Apeldoorns kanaal (water en cultuurhistorie) en de geschiedenis van de plek (water en economische functie). Kortom, 'groen', 'blauw' en cultuurhistorie komen op dit terrein samen. De verkeersdruk is door de nieuwe functie sterk verminderd, wat bijdraagt aan de passeerbaarheid door de Hattemer poort en ook aan de verkeersdruk in de kern Hattem.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Hattem 2025

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een leegstaand bedrijfsperceel tot een woonperceel, waar 6 woningen zullen worden gebouwd. Gezien de ligging van het plangebied in het deelgebied Hattemer (s)po(o)rt, leent de omgeving van het plangebied zich meer voor een invulling met een woonfunctie dan voor een bedrijfsbestemming. Zo wordt in paragraaf 5.7.2 aangetoond dat de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming per saldo leidt tot een afname van de stikstofdepositie op natuurgebieden. Tevens wordt met de herontwikkeling beoogd om aansluiting te zoeken bij het natuurlijke karakter van de directe omgeving, door de woningen op natuurinclusieve wijze te ontwerpen en maatregelen te nemen ten behoeve van de samenhang van de omliggende groene gebieden.

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Hattem 2025.

4.4.2 Woonvisie & woningbehoefteonderzoek

4.4.2.1 Algemeen

Voor de gemeente Hattem is de woonvisie een belangrijk beleidsdocument. Het is in het coalitieakkoord reeds aangekondigd:

‘Wij willen een lokale vertaling van de regionale woonvisie, waarbij ook de lokale woonbehoefte wordt onderzocht. Hierin zal aandacht geschonken worden aan speciale doelgroepen zoals jongeren en senioren, aan duurzaamheid en aan levensloopbestendig wonen. Dit wordt ook gebruikt voor prestatieafspraken met woningbouwcorporaties en gezondheidsinstellingen’.

De woonvisie geeft richting aan de woonontwikkeling van de gemeente en geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan het wonen in de gemeente. Daarbij gaat het onder meer om de omvang en kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma.

Om een actueel beeld te behouden van de woningbehoefte in de gemeente Hattem, is op 11 september 2019 een actueel woningbehoefteonderzoek ‘Inzicht in de Hattemse woningbehoefte’ gepubliceerd. Hierna wordt op de bevindingen van dit onderzoek ingegaan.

4.4.2.2 Woningbouw

Kwantitatieve opgave

Hattem is een aantrekkelijk woongemeente waar de komende twintig jaar een aanhoudende huishoudensgroei wordt voorspeld. Om in deze vraag te kunnen voorzien, zijn er voldoende woningen nodig en moeten er in Hattem nieuwe woningen worden gebouwd.

Momenteel zijn er onvoldoende harde plannen om in de huishoudensgroei tot 2029 te voorzien. De komende tien jaar zijn er ten minste 330 extra woningen nodig. Er zijn momenteel harde plannen voor 140 woningen, waarvan 40 woningen ter vervanging dienen voor recent gesloopte woningen. Tot 2029 is er dus nog netto marktruimte voor 230 woningen bovenop de bestaande harde plancapaciteit. Als extra instroom uit Zwolle aangetrokken wordt is deze marktruimte nog groter.

Van belang is om op korte termijn te zorgen voor meer harde plancapaciteit. Hiervoor kan als eerste worden geput uit de bestaande zachte plannen. Positief is dat op 't Veen zachte plannen in procedure zijn voor 132 woningen. Aanvullend daarop is meer harde plancapaciteit nodig.

Omdat er altijd planuitval of vertraging is wordt aangeraden 130% van de behoefte te programmeren. Dit betekent dat voor 300 woningen aan harde plancapaciteit nodig is tot 2029. Verder is het zaak om de uitvoering van harde plannen goed te monitoren. En indien vertraging optreedt te bekijken wat voor maatregelen kunnen worden genomen.

Tot slot is het zaak te beoordelen in hoeverre de bestaande zachte plannen aansluiten op de vraag. En welke fasering hier realistisch haalbaar is. Zo is een groot deel van de zachte plancapaciteit op 't Veen gelegen. Plansnelheid is hier afhankelijk van factoren die de gemeente niet zelf in de hand heeft (verwerving, uitplaatsing en hoogspanningsleiding ondergronds).

	Huishoudensgroei Hattem	Netto harde plancapaciteit	Marktruimte Hattem	Marktruimte met extra vraag uit Zwolle
2019 – 2029	+ 330	100 (140 harde plannen minus 40 sloop)	+ 230	+ 330 - + 430

Kwalitatieve opgave

De belangrijkste kwalitatieve opgave is om meer woningen in Hattem geschikt te maken voor de vergrijzende bevolking. De huishoudensgroei van de komende jaren bestaat grotendeels uit huishoudens van 75 jaar en ouder.

- De huidige woningvoorraad is minder geschikt voor een vergrijzende bevolking. Het aandeel levensloopbestendige woningen en appartementen is beperkt in Hattem, namelijk slechts 16% van de voorraad in 2017, terwijl in 2029 21% van de huishoudens uit 75+’ers zal bestaan.
- De gemeente speelt hier al op in door de bouw van een nieuwe woonzorgzone naast de al bestaande woonzorgzone De Bongerd. Het tot dusver geplande aantal woningen hier is echter onvoldoende om in de vraag te voorzien. Ook bij de overige nieuwbouwprojecten in Hattem is het belangrijk om rekening te houden met de woonwensen van senioren.
- De noodzaak van geschikte woningen voor ouderen kwam ook naar voren tijdens de werksessie met diverse ouderenbonden en -verenigingen. Ouderen blijven nu vaak noodgedwongen in hun te grote woning wonen, omdat er geen geschikt aanbod is. Overigens is de verhuisgeneigdheid onder ouderen sowieso beperkt onder meer door terughoudendheid om de sociale omgeving te verlaten.
- Daarnaast kan een groter aanbod van geschikte seniorenwoningen de doorstroming stimuleren. Als ouderen hun grondgebonden woningen verruilen voor een seniorenwoning, komen deze beschikbaar voor gezinnen.
- Naast appartementen is ook toevoeging van grondgebonden woningen van belang. Dit is aantrekkelijk voor doorstromende gezinnen, empty nesters en stellen uit Hattem.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie

De voorgenomen woningbouw sluit in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht aan bij de woningbouwopgaven in de gemeente Hattem. In kwantitatief opzicht wordt een bijdrage geleverd aan de woningmarkt. In kwalitatief opzicht worden grondgebonden woningen toegevoegd die aantrekkelijk zijn voor doorstromende gezinnen. De woningen kunnen daarnaast op een eenvoudige manier levensloopbestendig maken. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het recent verschenen woningbehoefteonderzoek voor de gemeente Hattem.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijke beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, lichthinder, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten, namelijk woningbouw.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van deze zone is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

Het plangebied ligt in voorliggend geval binnen de wettelijke geluidszone van de Apeldoornseweg. In voorliggend geval is daarom door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De nieuwe woningen worden in het buitengebied van de gemeente Hattem gerealiseerd. Hierdoor bedraagt de maximale ontheffingswaarde in voorliggend geval 53 dB conform de Wgh.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Apeldoornseweg bedraagt aan de gevels van de woningen 1 t/m 4 (de woningen die aan de Apeldoornseweg worden gerealiseerd), met uitzondering van de oostgevels maximaal 63 dB inclusief reductie. Met deze waarden wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Dit betekent dat er geen hogere waarde voor deze woningen kan worden aangevraagd en deze woningen niet gebouwd mogen worden, tenzij er maatregelen worden getroffen.

Allereerst dient er een geluidsscherm van 2 meter hoog en 71 meter lang te worden geplaatst waarmee de begane grond gedeeltelijk afgeschermd wordt van het wegverkeerslawaaï en de maximale geluidsbelasting 53 dB bedraagt.

Op de westgevels op de 1^e verdieping van woning 1 t/m 4 dienen gevelschermen voor de ramen te worden geplaatst met een minimale geluidreductie van 10 dB. Op de noordgevel van woning 1 en de zuidgevel van woning 4 dienen gevelschermen voor de ramen te worden geplaatst met een minimale geluidreductie van 4 dB. Wanneer een hoge geluidbelasting wordt toegestaan en gevelschermen worden gerealiseerd moet het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd worden. Met het nemen van de aanvullende gevelmaatregelen zoals HR++ glas, voorzetwanden of rockwool-isolatiemateriaal kan voldaan worden aan het binnenniveau. De maatregelen moeten voldoen aan het Bouwbesluit.

Met het plaatsen van een geluidsscherm, het plaatsen van gevelschermen en het aanvragen van een hogere waarde kan er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen, wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

Op basis van de Spoorkaart Nederland kan het aspect 'railverkeerslawaai' in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied ligt.

5.1.3 Conclusie

Wat betreft het aspect 'wegverkeerslawaai' wordt geconcludeerd dat:

- er een geluidsscherm van 2 meter hoog en 71 meter lang dient te worden gerealiseerd;
- op de westgevels op de eerste verdieping van de vier woningen die naar de Apeldoornseweg gericht zijn gevelschermen dienen te worden geplaatst met een minimale gevelafscherming van 10 dB;
- op de noordgevel van woning 1 en de zuidgevel van woning 4 gevelschermen dienen te worden geplaatst met een minimale gevelafscherming van 4 dB; en
- er een hogere waarde dient te worden aangevraagd.

De realisatie van het geluidsscherm wordt met een voorwaardelijke verplichting geborgd in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt juridisch-planologisch geborgd dat het in gebruik nemen van de gronden ten behoeve van het wonen strijdig is met het bestemmingsplan zonder de bouw en instandhouding van het geluidsscherm. De realisatie van de gevelschermen worden opgenomen in de bouwregels van dit bestemmingsplan.

Met inachtneming van bovenstaande maatregelen is er voor wat betreft het aspect 'wegverkeerslawaai' sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aspecten industrie- en railverkeerslawaai vormen geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

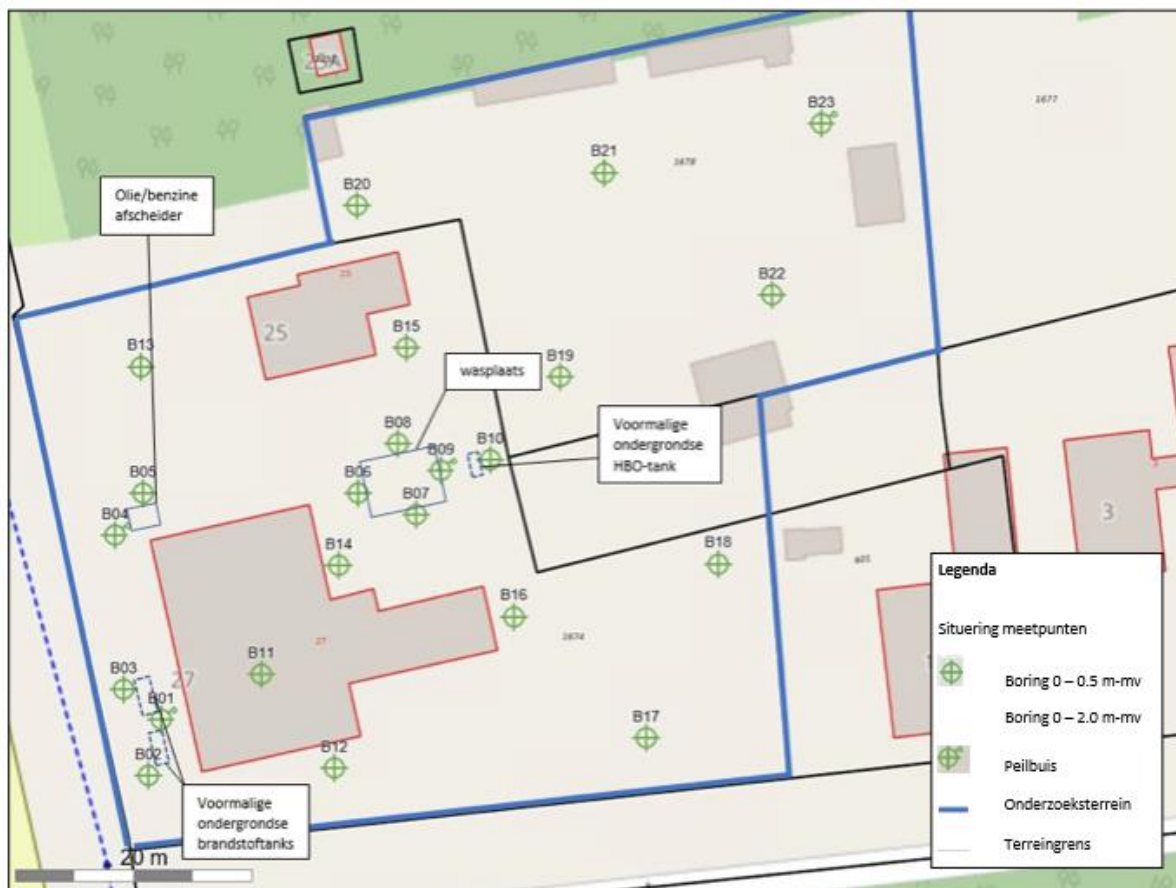
5.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfsperceel tot een woonperceel waarbij drie twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd. Om te bepalen of de bodem geschikt kan

worden geacht voor reguliere bewoning, dient de bodemkwaliteit inzichtelijk te worden gemaakt. Hiervoor is door Boluwa Eco Systems BV een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

In het verleden zijn binnen het plangebied meerdere activiteiten uitgevoerd die mogelijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. Voor de opzet van het onderzoek is daarom uitgegaan van een gedeeltelijk verdachte en een gedeeltelijk onverdachte locatie conform de NEN-5740 norm. In afbeelding 5.1 zijn de meetpunten binnen het onderzoek opgenomen.



Afbeelding 5.1 Situering meetpunten (Bron: Boluwa Eco Systems BV)

Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen voor de vijf onderzochte locaties de volgende conclusies worden getrokken:

Grond

Overig terrein:

- In de bovengrond van MM5 zijn licht [>achtergrondwaarde] verhoogde gehalten PCB (som7), kobalt, cadmium, lood en minerale olie aangetoond.
 - Het aangetroffen licht verhoogde gehalte PCB (som 7) wordt mogelijk veroorzaakt door het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen in het verleden op de locatie. De aangetroffen licht verhoogde gehalten kobalt, cadmium en lood zijn op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte minerale olie kan mogelijk worden gerelateerd aan de voormalige bedrijfsactiviteiten op de locatie;
- In de bovengrond van MM6 zijn licht [>achtergrondwaarde] verhoogde gehalten PCB (som7) en lood aangetoond.

- Het aangetroffen licht verhoogde gehalte PCB (som 7) wordt mogelijk veroorzaakt door het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen in het verleden op de locatie. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte lood is op basis van de thans bekend gegevens niet exact te verklaren.
- In de bovengrond van MM7 zijn licht (>achtergrondwaarde) verhoogde gehalten PCB (som 7), koper, zink, cadmium, lood, PAK (10-VROM) en minerale olie aangetoond.
 - Het aangetroffen licht verhoogd gehalte PCB (som 7) wordt mogelijk veroorzaakt door het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen in het verleden op de locatie. De aangetroffen licht verhoogde gehalten koper, zink, cadmium en lood zijn op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte PAK (10-VROM) kan te maken hebben met menselijke activiteiten op de locatie. De gemeten gehalten zijn niet ongevoelbaar op plaatsen waar mensen wonen en/of werken. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte minerale olie kan mogelijk worden gerelateerd aan de voormalige bedrijfsactiviteiten op de locatie.
- In de ondergrond van MM8 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In het grondwater van de peilbuis B23-1-1 is een licht [>streefwaarde] verhoogd gehalte zink aangetoond.
 - Het aangetroffen licht verhoogde gehalte zink is waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong. Zware metalen kunnen van nature in de ondergrond aanwezig zijn. In de loop der jaren zijn deze metalen uitgespoeld naar het grondwater.

Voormalige ondergrondse brandstoftanks tankstation

- In de ondergrond van MM1 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In het grondwater van de peilbuis B01-1-1 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Olief/benzine afscheider

- In de ondergrond van MM2 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In het grondwater van de peilbuis B04-1-1 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Wasplaats

- In de bovengrond van MM3 zijn licht [>achtergrondwaarde] verhoogde gehalten PCB (som 7), lood, PAK (10-VROM) en minerale olie aangetoond.
 - Het aangetroffen licht verhoogde gehalte PCB (som 7) wordt mogelijk veroorzaakt door het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen in het verleden op de locatie. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte lood is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte PAK (10-VROM) kan te maken hebben met menselijke activiteiten op de locatie. De gemeten gehalten zijn niet ongevoelbaar op plaatsen waar mensen wonen en/of werken. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte minerale olie kan mogelijk worden gerelateerd aan de voormalige bedrijfsactiviteiten op de locatie.
- In het grondwater van de peilbuis B09-1-1 (gecombineerd met voormalige ondergrondse HBO-tank) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Voormalige ondergrondse HBO-tank

- In de ondergrond van MM4 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In het grondwater van de peilbuis B09-1-1 (gecombineerd met wasplaats) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

5.2.3 Conclusie

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven geen milieuhygiënische belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied. Hergebruik van eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond op het eigen terrein is zondermeer toegestaan. Eventueel vrijkomende grond mag echter tegenwoordig niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodem Kwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt de voorliggende ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat de voorliggende ontwikkeling ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

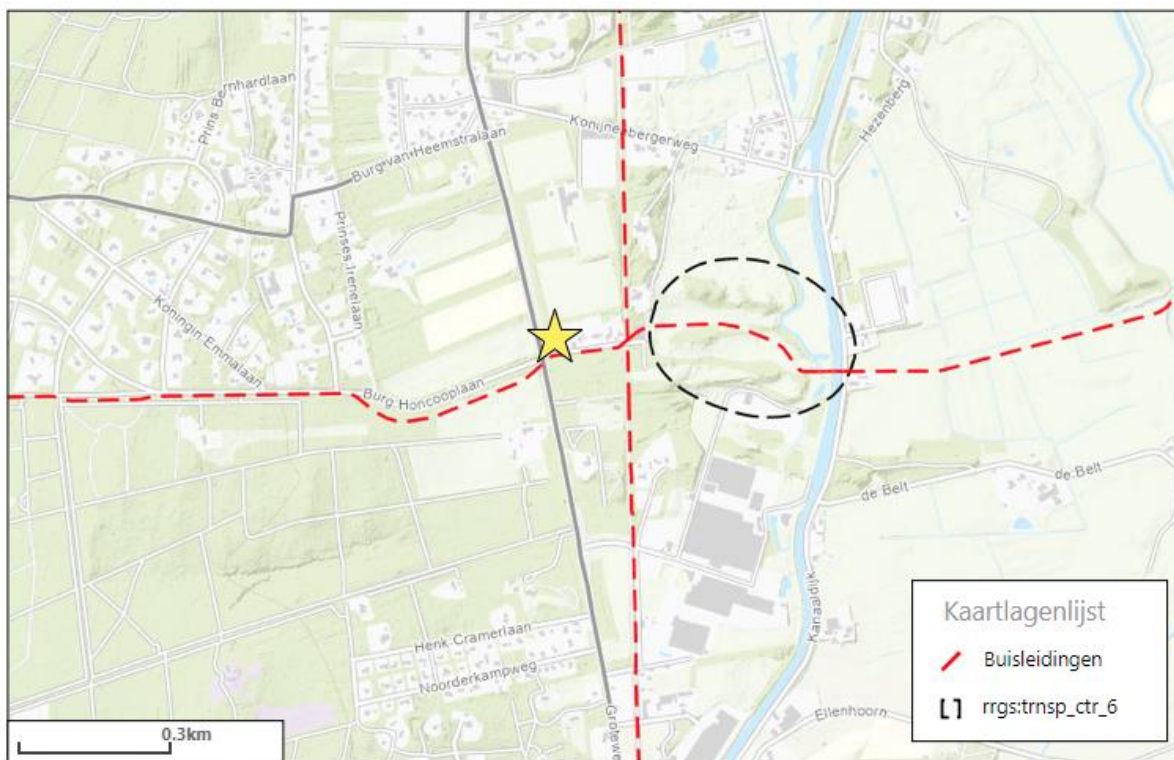
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Het plangebied is hierin weergegeven met de gele ster.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied zich in de nabijheid van twee buisleidingen bevindt. De afstand tot de 'verticale' buisleiding bedraagt circa 142 meter. Dit betreft tevens een buisleiding van de Gasunie, welke een uitwendige diameter van 212 millimeter en een werkdruk van 40 bar heeft. Voor dergelijke buisleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter en de 100% letaliteitsgrens op 50 meter.

De afstand tot de 'horizontale' buisleiding bedraagt circa 10 meter. Dit betreft een buisleiding van de Gasunie met een uitwendige diameter van 914 millimeter en een werkdruk van 66,2 bar. Voor dergelijke buisleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 430 meter en de 100% letaliteitsgrens op 180 meter. Het plangebied ligt daarmee binnen de afstand waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico benodigd is, aangezien er sprake is van het toevoegen van kwetsbare objecten, namelijk zes woningen.

Of er al dan niet sprake is van een verhoging van het groepsrisico is afhankelijk van:

- de aanwezige populatiedichtheid;
- de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen;
- het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de leiding(en) om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

In voorliggend geval is de verwachte populatiedichtheid lager dan in de bestaande situatie. Er worden namelijk zes woningen toegevoegd. Op basis van het 'handboek buisleidingen in bestemmingsplannen' wordt voor woningen een gemiddelde van 2,54 personen per woning aangehouden. Bij de realisatie van zes woningen dient er daarom rekening te worden gehouden met een personendichtheid van 15,24 (16) personen. In de bestaande situatie is een bedrijfsbestemming aanwezig waarbinnen bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Het is aannemelijk dat zich hier een bedrijf kan vestigen waar zich per dag 16 of meer personen bevinden. Planologisch gezien is er dan ook geen sprake van een toename van de personendichtheid. Een nader onderzoek in het kader van externe veiligheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Overigens is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en in meerdere richtingen te ontvluchten, mocht er zich een calamiteit voor doen.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vorm geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen ten zuidennoosten van de kern van Hattem, in een overwegend groene omgeving. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Op circa 16 meter ten noorden van het plangebied bevinden zich de voetbalvelden (met verlichting) van de voetbalverenigingen SV Hatto-Heim en VV Hattem. Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ dient een veldsportcomplex met verlichting aangemerkt te worden als een milieucategorie 3.1 functie. Hiervoor geldt in het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ een richtafstand van 50 meter voor geluid. Het plangebied valt daarmee binnen de geldende richtafstand.

In voorliggend geval is daarom door Kragten een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De volledige rapportage is in bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) in de representatieve bedrijfssituatie ten gevolge van de te toetsen activiteiten binnen het sportpark voor beide voetbalverenigingen te samen bedraagt 43 dB(A) in de dagperiode en 41 dB(A) in de avondperiode (46 dB(A) etmaalwaarde). Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar, LT}$) in de representatieve bedrijfssituatie ten gevolge van de te toetsen activiteiten binnen het sportpark voor beide voetbalverenigingen te samen exclusief stemgeluid bedraagt 35 dB(A) in de dagperiode (35 dB(A) etmaalwaarde). Hiermee wordt voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Maximaal geluidniveau

Het berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) in de representatieve bedrijfssituatie ten gevolge van de te toetsen activiteiten binnen het sportpark voor beide voetbalverenigingen te samen bedraagt 60 dB(A) in de dagperiode en 56 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarden van 70 dB(A) in de dagperiode en 65 dB(A) in de avondperiode uit stap 2 van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar, LT}$) in de representatieve bedrijfssituatie ten gevolge van de te toetsen activiteiten binnen het sportpark voor beide voetbalverenigingen te samen exclusief stemgeluid bedraagt 60 dB(A) in de dagperiode. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het woningbouwplan en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen binnen het plan.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Er wordt geconcludeerd dat het aspect ‘milieuzonering’ geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

5.6 Lichthinder

5.6.1 Algemeen

Omwonenden kunnen last hebben van licht. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om schijnwerpers tegen inbraak, lichtbakken met reclame of verlichte sportvelden. Er bestaat echter geen definitie van het begrip 'lichthinder'. Het Activiteitenbesluit regelt lichthinder en de bescherming van het donkere landschap grotendeels met een zorgplicht. Voor de aspecten assimilatiebelichting in kassen (glastuinbouw) en de verlichting van sportterreinen worden in het Activiteitenbesluit wel voorschriften gegeven.

5.6.2 Situatie plangebied

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes woningen op zo’n 20 meter ten zuiden van het complex van twee voetbalvelden. Aangezien er op de sportvelden een lichtmastinstallatie aanwezig is, kan er ter plaatse van de te realiseren woningen sprake zijn van lichthinder. Op basis van artikel 3.148 van het Activiteitenbesluit moet de verlichting zijn uitgeschakeld:

- tussen 23:00 en 7:00;
- als er geen sport wordt beoefend en;
- als er geen onderhoud plaatsvindt.

In voorliggend geval is door de voetbalverenigingen informatie verschaft omtrent de trainingstijden en het daaraan samenhangende gebruik van de lichtinstallatie. De laatste trainingen vinden plaats van 20:00 tot 21:30. Het is daarom aannemelijk dat de lichtinstallatie ruim voor 23:00 is uitgeschakeld. Er wordt dan ook voldaan aan de voorschriften zoals deze in het Activiteitenbesluit worden gesteld aan de lichthinder van sportterreinen.

Daarnaast zijn er reeds woningen van derden aanwezig op een soortgelijke afstand tot de sportvelden en daarmee maatgevend zijn. Tevens is tussen het plangebied en de sportvelden een brede groenstrook aanwezig die (in beperkte mate) lichthinder tegenhoudt. Geconcludeerd wordt dat een onderzoek naar lichthinder niet noodzakelijk wordt geacht.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'lichthinder' vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied (rode contour) ten opzichte van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden opgenomen. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 300 meter van het Natura 2000-gebied 'Veluwe' en op 650 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Vanwege de korte afstand tot de Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van deze berekening.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en het NNN (Bron: Atlas Leefomgeving)

AERIUS-berekening

In voorliggend geval is door BJZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS calculator 2020. Uit de rekenresultaten met betrekking tot de aanlegfase en de nieuwe situatie blijkt dat er sprake is van een stikstofdepositie van respectievelijk 0,1 en 0,01 mol/ha/jr. Wanneer dit het geval is, kan worden gekeken of intern salderen tot de mogelijkheden behoort. Dit betekent dat er een verschilberekening wordt gemaakt van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie. Intern salderen behoort in dit geval tot de mogelijkheden, aangezien de voormalige functies van een garagebedrijf en een metaalslijp, -polijst, -straal en -graveerbedrijf op basis van het geldende bestemmingsplan kunnen worden hervat.

Omdat intern salderen tot de mogelijkheden behoort, is een verschilberekening uitgevoerd met de referentiesituatie. Uit de verschilberekeningen van zowel de aanlegfase alsook de gebruiksfase blijkt dat er per saldo geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden 'Veluwe' of 'Rijntakken'. Per saldo is juist sprake van een afname in de stikstofdepositie.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de Natura 2000-gebieden 'Veluwe' en 'Rijntakken' en er geen sprake is van significant negatieve effecten op deze gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.7.2.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waarvan het Gelders Natuurnetwerk (GNN) deel uitmaakt, is de kern van het Nederlandse natuurbeschermer. Het GNN is in de provinciale structuurvisie uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven. Het plangebied bevindt zich net buiten het GNN. Binnen het plangebied (rode contour) wordt in voorliggend geval de bestaande bebouwing gesloopt en worden zes woningen gebouwd. Hierbij vinden geen kapwerkzaamheden plaats. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ligging buiten het GNN, kan worden geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

5.7.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval wordt alle bedrijfsbebouwing aan de Apeldoornseweg/Veenwal gesloopt om plaats te maken voor woningen. Om de wettelijke consequenties van deze ontwikkeling in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen, is door Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek.

Quickscan flora en fauna

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikt groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Om te voorkomen dat bezette vogelnesten worden verstoord, beschadigd of vernield, wordt geadviseerd om de beplanting te verwijderen buiten de voortplantingsperiode. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen verder niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorliggende activiteiten. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden, mogen ze verjaagd of gevangen worden.

5.7.4 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten met zich meebrengt. Het aspect ‘ecologie’ vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Hattem Zuidoost” is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Middels deze dubbelbestemming dienen gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde te worden beschermd. Op basis van de dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 100 m² en een diepte van 50 centimeter. Aangezien deze oppervlakte wordt overschreden, is een archeologisch onderzoek vereist. In voorliggend geval is door Laagland archeologie BV een archeologisch bureau- en verkennend onderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Archeologisch onderzoek

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Atlas Leefomgeving, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

5.9.2 Situatie plangebied

Het realiseren van woningen is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'* (D 11.2). Binnen deze activiteit is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 woningen of meer) wordt vergeleken met de omvang van voorliggende ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Gelderland onderscheidt 3 speerpunten als het gaat om waterbeleid.

Ruimte voor water

De provincie streeft hier bij voorkeur rivierkundige maatregelen na waarin ruimte voor de rivier wordt gekoppeld aan andere ruimtelijke ontwikkelingen. Indien ruimte voor de rivier noodzakelijk is zal binnendijks gebied aan het winterbed worden toegevoegd. Hiervoor zullen planologische reservering worden ingesteld. Het bovenstaande geldt niet voor de twee locaties.

Regionale berging

Waterbergingsgebieden zijn een belangrijk onderdeel van het watersysteem. Voornamelijk zijn deze gebieden bedoeld voor het tijdelijk bergen van water uit regionale watersystemen ten tijde van extreme neerslaghoeveelheden. In deze gebieden wordt verstedelijking, de aanleg van bedrijventerreinen etc. uitgesloten.

Gemeenten dienen deze waterbergingsgebieden vast te leggen in hun bestemmingsplannen. De percelen vallen niet binnen een dergelijk zoekgebied zoals deze staan weergegeven in het Streekplan Gelderland 2005.

Drinkwater

In Gelderland zijn een aantal gebieden aangewezen als grondwaterbeschermingsgebieden. Het doel van deze gebieden is er voor te zorgen dat het grondwater op eenvoudige wijze, zonder ingrijpende en kostbare zuivering ervan, kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. De locaties liggen niet nabij of binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

6.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel ‘Partnerschap als watermerk’.

Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

- 1 We beschermen het gebied tegen overstromingen
- 2 We zorgen voor de juiste hoeveelheid water
- 3 We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit
- 4 Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden
- 5 We halen de hoogst mogelijke waarde uit water
- 6 We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De hierbij behorende ‘Watertoets’ is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘korte procedure’ van de watertoets van toepassing is. Daarmee heeft de ontwikkeling een beperkte invloed op het watersysteem en/of de afvalwaterketen. Verder raakt het plangebied een grondwaterfluctuatietoneel. Doordat er sprake is van een ‘korte procedure’, onderschrijft het waterschap dat het voornemen geen essentiële waterbelangen raakt. Het waterschap geeft in de basis dan ook een positief wateradvies. Hierna wordt kort ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

6.2.3.1 Advies algemeen

Water inclusieve bebouwde omgeving

Stedelijke in- en uitbreiding, ten behoeve van de groeiende bevolking, moet worden gekoppeld aan klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit biedt enorme kansen om de stad aantrekkelijker te maken. Idealiter wordt overal waar wordt gebouwd, rekening gehouden met het aspect water (waterinclusief bouwen) en wordt de buffercapaciteit van de bodem verbeterd: de stad als spons. Groenblauwe dooradering in de openbare ruimte en op de daken houdt de stad bovendien leefbaar bij toenemende hittestress en heftige regenval. Dit vraagt om zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en de garantie op voldoende ruimte bij binnenstedelijke verdichting.

Algemene aandachtspunten

- *Vasthouden, bergen en afvoeren.* Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.
- *Grondwaterneutraal bouwen.* Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.
- *Schoon houden, scheiden, schoon maken.* Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap adviseert om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

6.2.3.2 Advies grondwaterfluctuatietone

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen.

6.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde watertoets kan worden geconcludeerd dat het aspect ‘water’ geen belemmering vormt voor de uitvoering van de ontwikkeling. Zoals reeds is benoemd, is het de wens om de woningen op een natuurinclusieve wijze te ontwikkelen. De aandachtspunten zoals in paragraaf 6.2 zijn benoemd kunnen hier tevens in worden meegenomen. In de bouwvergunningsfase zal het definitieve ontwerp van de zes woningen worden bepaald, waarbij de aspecten van natuurinclusiviteit en waterberging worden geborgd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 6)
In dit artikel worden voorwaarden gesteld ten aanzien van het overschrijden van bouwgrenzen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin worden de beperkingen aangegeven waaraan het gebruik van de gronden en bouwwerken zijn gebonden.
- Overige regels (Artikel 8)
In dit artikel zijn de regels ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen - 1 (Artikel 3)

Om de voorgenomen woningbouw mogelijk te maken, is het gehele plangebied voorzien van de bestemming ‘Wonen – 1’ met een drietal bouwvlakken. De gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, en een geluidsscherm, ter plaatse van de aanduiding ‘geluidsscherm’. Ondergeschikt zijn o.a. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen, met de daar bijbehorende gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Elk bouwvlak is voorzien van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden – 2’. Daarmee is het toegestaan om per bouwvlak twee vrijstaande of halfvrijstaande woningen te realiseren. Voor de woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen per hoofdgebouw een gezamenlijke oppervlakte hebben die niet groter is dan 65 m².

Binnen de woonbestemming zijn een drietal aanduidingen opgenomen. Voor de realisatie van de gevelschermen zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen. De westgevels van de woningen aan de Apeldoornseweg zijn voorzien van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’. Ter plaatse van deze aanduiding dienen op de eerste verdieping gevelmaatregelen te worden genomen met een minimale geluidreductie van 10 dB. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 2’ dienen op de eerste verdieping gevelmaatregelen te worden genomen met een minimale geluidreductie van 4 dB. Ten slotte is in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van het geluidsscherm opgenomen. Hiermee is juridisch-planologisch geborgd dat de gronden niet mogen worden gebruikt voor het wonen, zonder de bouw en instandhouding van een geluidsscherm ter plaatse van de aanduiding ‘geluidsscherm’, met dien verstande dat de hoogte van het geluidsscherm minimaal 2 meter bedraagt en de lengte van het geluidsscherm minimaal 71 meter bedraagt.

Ten slotte is binnen de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in het in bijlage 1 opgenomen versterkingsplan.

Waarde – Archeologie (Artikel 4)

Conform het bestemmingsplan “Hattem Zuidoost” is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de ter plaatse te verwachten archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is planschade overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Gelderland. De provincie Gelderland is uitvoerig betrokken bij de totstandkoming van het in bijlage 1 opgenomen versterkingsplan en daaruit voortgekomen conclusies. De provincie Gelderland heeft aangegeven akkoord te zijn met de in het rapport beschreven conclusies.

9.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan naar het waterschap verstuurd. Zoals in paragraaf 6.2 is aangegeven, heeft het waterschap een advies uitgebracht. Bij de verdere uitwerking van de plannen, wordt rekening gehouden met het advies van het waterschap.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerp bestemmingsplan voor één ieder 6 weken ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek sportvelden

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Watertoets