

Reactienota Inspraak bestemmingsplan “Hattemse Loo” en beeldkwaliteitsplan

A. Het bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Hattemse Loo heeft met ingang van 5 december 2012 tot en met 15 januari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die periode is er een mogelijkheid geweest om een inspraakreactie naar voren te brengen.

Er zijn voor wat betreft het bestemmingsplan in totaal 4 inspraakreacties ingediend, waarvan 1 namens de eigenaren/gebruikers van een zestal percelen aan de Konijnenbergerweg.

Inspraakreactie 1

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV, Postbus 2130, 8203 AC Lelystad

Samenvatting van de inspraakreactie:

Bezwaar tegen de aantallen woningen en de bevoegdheid om dit per categorie met maximaal 2 te mogen vermeerderen. Door omstandigheden in de markt is er behoefte aan kleinere kavels. De beperking van het aantal woningen dient te vervallen met als uitgangspunt dat maximaal 1700 m² mag worden bebouwd.

Reactie gemeente:

Wanneer de generieke provinciale beleidslijn zou worden gevolgd, kan er één gebouw van maximaal 1.700 m² gerealiseerd worden (50% van bestaande bebouwing). Eén gebouw met een dergelijke bouwmassa doet echter afbreuk aan de landschappelijke kenmerken en vormt een te sterk contrast met de bebouwing in de omgeving. Gezien de ligging van de locatie is het stedenbouwkundig alleszins verantwoord de nieuwe bouwmassa te spreiden over meerdere gebouwen. Daarom is er voor gekozen het plangebied in te richten als één boskamer en verspreid binnen deze boskamer de bouw van meerdere villa's op grote open kavels mogelijk te maken. Alleen op deze wijze kan worden voldaan aan de zorgvuldige inpassing van deze nieuwbouw, het behoud van de openheid en de groene kwaliteitsopgave die er ligt. Dat de marktomstandigheden zijn gewijzigd in de periode vanaf 2008 is duidelijk. Ruimtelijk gezien bestaan er in die context geen bezwaren om het bouwplan aan te passen en op de locatie van de woongebouwen eveneens vrijstaande woningen mogelijk te maken. Dit betekent dat binnen het huidige bestemmingsplangebied maximaal 15 vrijstaande woningen op grote kavels mogelijk zijn. Het bouwen op kleinere kavels zal op een andere locatie binnen de gemeente invulling moeten krijgen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In plaats van de woongebouwen wordt de bouw van maximaal 15 woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Inspraakreactie 2

De heer Fritz (mondelinge reactie)

Samenvatting van de inspraakreactie:

1. Bezwaar tegen het aantal te bouwen woningen. Een aantal van 4 woningen wordt passend gevonden.
2. Het plan is strijdig met de EHS en de ecologische Hattemerpoort.

Reactie gemeente:

Ad.1:

Voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders en voorwaarden zoals opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De regio Noord-Veluwe heeft specifiek beleid ten aanzien van functieverandering ontwikkeld (2007). Dit beleid is als bijlage opgenomen bij de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

De generieke voorwaarden voor functieverandering (naar wonen) zijn de volgende:

1. Het gaat om fysiek bestaande, legale, vrijgekomen (en vrijkomende) gebouwen in het buitengebied.
2. Bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
3. Reductie van ten minste 50% van de gebouwen.
4. Overtollige bebouwing slopen met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.
5. Geen belemmering van bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.
6. Niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.
7. Opstellen beeldkwaliteitsplan (verschijningsvorm van de functieverandering afstemmen op de omgeving).
8. Hergebruik van aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden (in één gebouw, hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan).
9. 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.

Het behoeft geen verdere uitleg dat aan de voorwaarden 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 wordt voldaan. Hiervoor wordt ook verwezen naar de plantoelichting.

Voorwaarde 8: Hergebruik van de bestaande bebouwing is geen optie. Naast het bouwtechnische aspect heeft de bebouwing geen enkele gebiedskarakteristiek. De gebouwen passen landschappelijk niet in de omgeving. Op dat moment moet geconcludeerd worden dat sloop en nieuwbouw aan de orde is. Uitgangspunt is immers een kwalitatieve verbetering.

Voorwaarde 9: Wanneer de generieke provinciale beleidslijn zou worden gevolgd, kan er één gebouw van maximaal 1.700 m² gerealiseerd worden (50% van bestaande bebouwing). Eén gebouw met een dergelijke bouwmassa doet echter afbreuk aan de landschappelijke kenmerken en vormt een te sterk contrast met de bebouwing in de omgeving. Gezien de ligging van de locatie is het stedenbouwkundig alleszins verantwoord de nieuwe bouwmassa te spreiden over meerdere gebouwen.

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 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 maximaal 15 villa's die middels voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Bovendien is door de initiatiefnemer voor de landschappelijke uitwerking en inpassing een landschapsarchitect ingeschakeld. De uitgangspunten voor de groene beeldkwaliteit van het plan zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan dat door de gemeente inclusief Welstand is goedgekeurd.

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 14.577 m². Een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van het plangebied heeft geleid tot de indeling zoals nu is geschetst in het bestemmingsplan. In een overleg tussen de ontwikkelaar met omwonenden en Vereniging Landschap en Milieu Hattum wordt inmiddels een ontwikkeling voorgestaan waarbij in plaats van de woongebouwen met 5-7 appartementen per woongebouw nu uitsluitend vrijstaande woningen

mogelijk zijn. Dit betekent dat het plan maximaal 15 vrijstaande woningen op grote kavels mogelijk maakt. Een totaal van maximaal 15 villa's in het gebied is verantwoord. Iedere woning is geprojecteerd op een perceel met een gemiddelde oppervlakte van circa 900 m² en het totale plan wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Overigens voorziet het vigerende bestemmingsplan in een bebouwingsmogelijkheid van 80% van het plangebied. "Het voorliggende plan voorziet in een bebouwingsmogelijkheid van 11,7 %. Dit betekent dat teruggang in bebouwingsmogelijkheden in het plangebied van ruim 68%.

Met minder woningen ontstaat een niet haalbaar en verkoopbaar plan en zal het gebied niet tot herontwikkeling komen.

In mei/ juni 2013 is de huidige bebouwing gesloopt en blijven op de locatie de begane grond vloer en de kelder achter. Zonder nieuwbouw blijft dit de komende jaren het gebied ontsieren en dat is een ongewenste en onwenselijke situatie.

Ad.2:

Ecologische hoofdstructuur

In de periode 2007¹, 2008², 2009³ en 2011⁴ zijn door EcoGroen Advies enkele onderzoeken uitgevoerd en opgesteld, waarbij de geplande ontwikkelingen zijn getoetst aan het Nederlandse natuurbeleid. Onderdelen hiervan zijn de Flora- en faunawet, de natuurbeschermingswet en het EHS-beleid.

Voor wat betreft de EHS is het plan (zowel het plan uit 2007 als het gewijzigde plan in 2013) getoetst aan de waarden die genoemd zijn in het document Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur (opgenomen als bijlage 4 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland). Dit omdat de locatie binnen de EHS ligt. Uit deze toetsingen is gebleken dat geen van de in het document genoemde kenmerkende waarden door de plannen worden aangetast. Het plan is in 2013 wederom gewijzigd in die zin dat het bouwprogramma is verkleind en de uitgangssituatie dus verbeterd. Bovendien heeft EcoGroen Advies de onderzoeken in 2012 en 2013 geactualiseerd en zijn de eerdere conclusies onveranderd gebleven.

Hattermerpoort

In 2007 is door EcoGroen Advies, op basis van een door de gemeente Hattem aangeleverde kaart, ten onrechte gesteld dat de locatie buiten de Hattermerpoort ligt. Dit is in de rapportage uit 2009 (Veeman) al hersteld.

De Hattermerpoort vormt een ecologische verbinding tussen de Veluwe en de IJsselvallei en maakt deel uit van de robuuste ecologische verbindingzone Oostvaardersplassen – Veluwe – Salland – Twente - Duitsland. Vanuit het provinciaal beleidsplan Veluwe 2010 hebben rijk, provincie, gemeenten en maatschappelijke partners afgesproken zich in te zetten voor het herstel van de ruimtelijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteit van de Veluwe. Dit heeft zich vertaald in de Structuurvisie waarin verschillende poorten rond de Veluwe zijn aangewezen, waaronder de Hattermerpoort. Doel van de poorten is het herstellen en ontwikkelen van de natuurlijke gradiënt tussen droge Veluwe en natte randgebieden en het herstellen van de uitwisseling van organismen tussen de Veluwe en andere grote natuurgebieden van de EHS. Bij de uitwerking van de Hattermerpoort wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van verschillende functies binnen het gebied. De woonbestemming op de planlocatie is daarvan een geaccepteerd onderdeel. De bestemming 'Woongebied' levert bovendien geen hogere geluidsdruk op dan de bestemming bouwmarkt en voldoet daarom aan het volgens het stiltebeleid vereiste 'standstill – step forward'-beginsel.

De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zijn hier niet in het geding als gevolg van de wijziging van de bestemming bouwmarkt naar wonen.

¹ Wallink M. en I. Veeman (2007). Quicksan natuurtoets herinrichtingproject Hezenbergerweg te Hattem; inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van natuurwetgeving. Rapport 07080, EcoGroen Advies BV, Zwolle

² Veeman, I. (2008). Aanvulling en actualisatie EHS en NB-wet herinrichtingproject Hezenbergerweg te Hattem. Notitie 07080A. EcoGroen Advies BV, Zwolle.

³ Veeman, I. (2009). Reactie op beroepsgronden ecologie Hezenbergerweg. Notitie 09410, EcoGroen Advies BV, Zwolle.

⁴ Goutbeek, A. (2011) Memo Actualisatie natuurrapporten ontwikkelingen Hezenberg Park, Hattem; 12097

Resumerend kan dus gesteld worden dat de locatie binnen de zogenaamde zoekzone van de Hattemerpoort ligt. In het document Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur worden geen specifieke waarden genoemd waaraan ontwikkelingen binnen een dergelijke poort getoetst moeten worden, behalve dat deze de ontwikkeling van de poort niet in de weg mogen staan en dat een poort onderdeel is van de EHS. Op basis hiervan is de ontwikkeling getoetst als zijnde onderdeel van de EHS en dus aan de kenmerkende waarden (zie verwijzingen hierboven). Uit deze toetsingen is gebleken dat de in het document Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur genoemde kenmerken en waarden niet worden aangetast. Voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met artikel 18.1 van de Verordening (EHS) en artikel 18.4 t/m 18.6 zijn niet aan de orde.

Voorgenomen ontwikkeling is in lijn met rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen, ecologie en landschap. De gemeente ziet voorgenomen ontwikkeling met de kwaliteit zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan als een kwaliteitsimpuls voor het gebied.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De ingekomen inspraakreactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Inspraakreactie 3

Vereniging Landschap en Milieu Hattem, p/a Novalieweg 22, 8051 AH Hattem

Samenvatting van de inspraakreactie:

1. Het is niet duidelijk wat er gebouwd mag worden.
2. Kavels voor de villa's worden aangeduid als 'boskamers'. Van boskamers is geen sprake. Voorgesteld wordt dit begrip te schrappen.
3. In het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan ontbreekt een behandeling van de relatie tussen de eigenschappen van het landschap en die van het plangebied. Met name wordt gevraagd hoe aanwezige accenten in het plangebied worden voortgezet.
4. In het plan moet worden aangegeven dat het plangebied binnen de ecologische Hattemerpoort ligt en wat de gevolgen daarvan zijn. Verder gaat het naast de actuele waarden tevens om de potentiële waarden. Tenslotte is het plan geen verbetering voor de migratie van dieren in het gebied.
5. Gevraagd wordt of sprake is van een zogenaamd Maatwerk-plan en of de Provincie dat heeft goedgekeurd. Er is oneigenlijk gebruik van de optie Maatwerk van de regeling Functieverandering naar wonen. In het geval van een plan met de grondslag Maatwerk moet grondig onderzoek plaatsvinden naar doorstroming van het wild, gelden voor functieverandering maximaal twee gebouwen en moeten ook voorschriften met betrekking tot oppervlakteverhardingen per afzonderlijke kavel worden opgenomen.
6. Recente en actuele beleidsstukken als Structuurvisie en Landschaps Ontwikkelings Plan zijn niet in beeld gebracht. Ook ontbreekt een relatie met het Kwalitatief Woningbouw Programma 3 en de huidige en toekomstige woningsituatie voor villa's en appartementen.
7. Gevraagd wordt of voor de overstort een pompinstallatie nodig is.
8. Niet aangegeven is waar sprake is van verontreiniging van de bodem en hoe de sanering plaatsvindt.
9. De ecologische situatie zal grondig onderzocht moeten worden. Nader onderzoek moet ook betrekking hebben op gevolgen voor vleermuizen en wildmigratie in het plangebied en de omgeving.
10. Een duidelijke bespreking van de verkeerssituatie ontbreekt.
11. Ook wordt het aspect vereveningsbijdrage niet genoemd.
12. Het plan met de geplande compacte bebouwing past niet in het landschap. Beperking is nodig tot maximaal 5 villa's op grotere kavels.

Reactie gemeente:

Ad.1:

Inmiddels is het bouwplan na overleg tussen de ontwikkelaar met omwonenden en Vereniging Landschap en Milieu Hattem aangepast en voorziet het plan niet meer in de bouw van woongebouw(en) maar alleen in de bouw van maximaal 15 woonhuizen.

Ad.2:

Het gaat om één boskamer; het totale plangebied wordt met groene bosschage omzoomd en zo als één boskamer ingericht. Het plangebied ligt in een gebied dat zich kenmerkt als overgangsgebied van bos in het westen en weidelandschap in het oosten. Het bos herbergt riant villa's en rustieke landweggetjes en ten oosten van de locatie zijn het de weidegronden, de vergezichten en het water die het beeld bepalen. Tussen het bos en de weides bevindt zich een overgangsgebied dat zich met name door de rijkdom van diverse boskamers laat kenmerken. Deze, elkaar op een ontspannen wijze afwisselende boskamers, hebben verschillende functies; weidegronden, bewoning en diverse sportactiviteiten. De term 'boskamer' doet hiermee recht aan de bedoelde omranding van het plangebied als geheel zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. De groene omranding aan de westzijde zal worden doorgezet en verjongd.

Ad.3:

Zie antwoord op vraag 2.

Bovendien wordt in de nieuwe situatie de harde omheining met hekwerken vervangen door een groene bosomranding en groene erfafscheidingen tussen de grote kavels. Dit komt de mogelijke doorstroming van diersoorten ten goede. Het geheel sluit goed aan bij de veelvuldig voorkomende boskamers in de omgeving van het plangebied.

Ad.4:

Voor reactie op ligging in Hattemerpoort: zie de gemeentelijke reactie op inspraakreactie 2 van inspreker 1.

Potentiele waarden

Het kabinet Rutte I heeft besloten de zogenaamde Robuuste verbindingzones te schrappen, deze term is dus niet meer aan de orde. Wel heeft de provincie Gelderland nog het beleid van de ontwikkeling van de Poorten van de Veluwe. Deze worden als onderdeel van de EHS getoetst.

Het klopt dat voor ontwikkelingen in de EHS niet alleen naar actuele waarden gekeken moet worden, maar ook de potentiële waarden. Omdat de locatie binnen de EHS ligt zal bij een bestemmingswijziging die niet wijzigt naar de bestemming natuur (of vergelijkbaar) een EHS-toets uitgevoerd moeten worden. De voorgestane ontwikkeling is dus getoetst aan de waarden die genoemd zijn in het document Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur (onderdeel uitmakende van de Ruimtelijke Verordening Gelderland). Uit deze toetsingen is gebleken dat de in het document genoemde kenmerken en waarden door de plannen niet worden aangetast. Omdat de nieuwe bestemming geen natuur wordt, is er dus theoretisch sprake van een aantasting van de potentiële waarden. Echter gezien het feit dat het in de huidige planologische situatie bestemd is als bouwmarkt met meer bouw mogelijkheden en sprake was van volledige verharding van het plangebied, is de nieuwe planologische situatie zijnde 'Woongebied' een kwaliteitsverbetering voor het gebied. Immers in de nieuwe situatie is én minder bebouwing mogelijk én zal minder verharding aanwezig zijn. Dit betreft overigens een teruggang in bebouwingmogelijkheid van 80% in het vigerende bestemmingsplan naar 11,7 % bebouwing in voorliggende bestemmingsplan.

Voorgenomen ontwikkeling is in lijn met rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen, ecologie en landschap. De gemeente ziet voorgenomen ontwikkeling met de kwaliteit zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan als een kwaliteitsimpuls voor het gebied.

Migratie

Omdat de huidige locatie geheel omsloten is door hekwerk, vormt het geen onderdeel van migratiezones. Bij de nieuwe inrichting zal door het verdwijnen van deze rasters het gebied meer een onderdeel van migratieroutes kunnen zijn dan in de huidige situatie. Hoewel de situatie niet zo optimaal zal zijn als bij een geheel natuurlijke inrichting, is de nieuwe situatie wel degelijk een verbetering ten opzichte van de huidige (de weerstand van de locatie wordt lager). Bij migratie gaat het overigens niet alleen om hele grote soorten als edelhert en wild zwijn, maar ook om allerlei andere, kleinere soorten die wel degelijk kunnen profiteren van de afname van rasters en toename van het oppervlak groen.

De omgeving is in deze toetsing niet betrokken, omdat de omgeving van de locatie niet zal wijzigen. Het uitgangspunt is dus de situatie zoals die er nu is en er dus geen bestemmingen wijzigen. Omdat de omgeving gelijk blijft, kan dit als het ware als variabele weggestreept worden. De nieuwe planologische situatie en inrichting van het plangebied als boskamer met bewoning past uitstekend in de omgeving.

Het functioneren van de EHS als verbinding is eveneens meegenomen in de EHS-toetsingen, het is een onderdeel van de Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur. Geen van de kenmerkende waarden worden door de voorgestane ontwikkeling aangetast. Met behulp van de ecologisch inhoudelijke toetsingen van EcoGroen Advies is het aan het bevoegd gezag om te oordelen of en zo ja, onder welke voorwaarden de gewenste ontwikkeling kan plaatsvinden.

Ad.5

Er is geen sprake van een Maatwerk-plan. Voor de onderbouwing dat het plan in overeenstemming is met geldend beleid wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op inspraakreactie 1 van inspreker 2.

Ten aanzien van de wildmigratie wordt verwezen naar ad 4.

Ten aanzien van het gebruik van oppervlakteverhardingen: in de huidige planologische situatie is het plangebied bestemd als bouwmarkt met meer bouwmogelijkheid dan de nieuwe planologische situatie met bestemming 'Woongebied'. De voormalig gevestigde bouwmarkt had de hele locatie verhard wat niet ongebruikelijk is bij een bedrijfsbestemming. Binnen de voorgestane ontwikkeling als woongebied zal dit niet aan de orde zijn en er zal dus sprake zijn van een kwaliteitsverbetering ten aanzien van aanwezige oppervlakteverharding in het gebied. Met het beeldkwaliteitsplan wordt de voorgestane groene inrichting van het gebied verbeeld, dit is echter niet afdwingbaar. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een kwaliteitsverbetering voor het gebied nagestreefd. Indien de huidige bestemming blijft gehandhaafd kan er zich opnieuw een bedrijf als een bouwmarkt vestigen. Hierbij kan dan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid van bebouwing van 80% van het plangebied conform het vigerende bestemmingsplan. Dit is beduidend meer dan de bebouwingsmogelijkheid van 11,7% in het voorliggende bestemmingsplan.

Ad.6:

De toelichting is aangevuld met en getoetst aan de recente beleidsstukken zoals door inspreker benoemd. Het plan past binnen de kaders en uitgangspunten van genoemde beleidsstukken.

Ad.7:

Voor de definitieve civieltechnische uitwerking van het plangebied zal in overleg met de gemeente ook een waterhuishoudingsplan worden gemaakt waar nader in wordt beschouwd of een pompinstallatie nodig is. In het kader van het bestemmingsplan is dit niet noodzakelijk. De uitgangspunten voor riolering en waterhuishouding zijn wel aan het bestemmingsplan toegevoegd. Ook de goedkeuring van het waterschap is toegevoegd.

Ad.8:

Aangezien de houdbaarheidsdatum van het bodemonderzoek is verstreken is, na overleg met de gemeente, opnieuw bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn aan de

toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Er moet nog een saneringsplan wordt opgesteld. Dit saneringsplan dient de ontwikkelaar te overleggen alvorens het terrein kan worden opgeleverd.

Ad.9:

In 2007 is een ecologisch onderzoek gedaan, waarin geconcludeerd is dat op het terrein geen beschermde soorten aanwezig waren. Het gebouw was onder andere niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. In 2013 is vervolgens geconstateerd dat de situatie sindsdien niet gewijzigd is geweest en dat er vanuit gegaan kan worden dat nog steeds geen (strikt) beschermde soorten aanwezig zijn (geen verblijfplaatsen). Omdat de locatie in de huidige situatie is uitgerasterd heeft het geen functie voor wildmigratie. Door het verwijderen van de rasters en verharding zullen de migratiemogelijkheden toenemen.

Ad.10:

Het plangebied wordt ontsloten door een woonstraat die de Konijnenbergerweg en de Hezenbergerweg met elkaar verbindt. In totaal worden maximaal 15 nieuwe woningen in het gebied gebouwd. In het algemeen wordt uitgegaan van een 6-tal verkeersbewegingen per woning per dag en dus 90 verkeersbewegingen extra per dag. Dit betreft een minimale extra belasting van het omliggende wegennet.

Ten tijde van de gevestigde bouwmaterialenhandel waren er piekmomenten op een dag en gedurende de week met meer en zwaardere verkeersbewegingen. Deze zijn met het vertrek van de bouwmaterialenhandel komen te vervallen. Met het wijzigen van de bestemming van 'bouwmarkt' in 'woongebied' is er sprake van een verbetering van de verkeerssituatie.

Er is een actualisatie van het akoestisch onderzoek gedaan voor de nieuwe woningen. Tevens is de wijziging van de geluidsbelasting voor de bestaande woningen doorgerekend. Voor zowel de nieuwe als de bestaande woningen geldt dat nu en in de toekomst de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Dit onderzoek uit 2013 is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Ad.11:

De vereveningsbijdrage was van toepassing op het voorgaande plan.

Ad.12:

Zie de gemeentelijke reactie op inspraakreactie 1 van inspreker 2.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De toelichting van het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast en aangevuld (beleid, bodem, water, geluid). Het plangebied wordt ingericht als één boskamer voor maximaal 15 woningen. Het aantal woningen is aangepast in de regels.

Inspraakreactie 4

De heer en mevrouw Van Rijckevorsel, Konijnenbergerweg 4, 8051 CC Hattem, mede namens eigenaren/gebruikers van de percelen Konijnenbergerweg 6, 8, 14, 16 en 20.

Samenvatting van de inspraakreactie:

1. Een ruimtelijke onderbouwing van het gemeentebestuur ontbreekt, hetgeen in dit geval van belang is vanwege de voorrangsregel voor natuur en wildmigratie die in dit gebied geldt, alsmede het vervallen van de behoefte aan woningen in het duurdere segment.
2. Een natuurbestemming heeft de voorkeur. In het verleden (het plan Hezenberg Park) is reeds kenbaar gemaakt dat het groene karakter van de woonomgeving (EHS) te zeer wordt geschaad bij een plan met meer dan 3 a 4 villa's.
3. De intensiteit van het gebruik van het terrein neemt ten opzichte van een eerder plan niet af. De gekozen dichtheid en bouwhoogte komt in de omgeving niet voor, terwijl de verhouding

groen en stenen te veel aan de toekomstige bewoners wordt overgelaten. Hier verrijst in strijd met gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid een woonwijk in het buitengebied.

4. De kans om de uitwisseling van plant en dier te bevorderen wordt door te intensieve bebouwing/bewoning teniet gedaan.
5. Het plangebied ligt in de Hattemer Poort. De toelichting moet dienaangaande gecorrigeerd worden.
6. De groene gebiedsdoelen, kernkwaliteiten en ambities worden wel beschreven maar komen niet terug in de uitwerking van het plan.
7. Niet wordt voldaan aan het provinciaal beleid dat volgens de toelichting slechts één nieuw gebouw toestaat. In de Afdelingsuitspraak (Hezenberger Park) valt niet te lezen dat dit beleid niet geldt.
8. Hattemse Loo wordt gepresenteerd als een maatwerksituatie. De Provincie is hier echter niet in gekend terwijl wel provinciale toestemming wordt gesuggereerd. Indien de gemeente Hattem zijn verantwoordelijkheid voor het EHS- en stiltegebied niet neemt, zal de provincie gevraagd worden voor dit gebied een aanwijzing te geven.
9. De 50% norm wordt onderschreven. Graag wordt inzicht verkregen in de meetgegevens van bestaande bebouwing en reeds gesloopte nissenhutten. Of de reductie van 50% wordt gehaald, is onzeker. Er dient ook paal en perk te worden gesteld aan vergunningvrij bouwen.
10. Het KWP-2 dateert van 2005 en thans is geen behoefte meer aan woningbouw in het duurdere segment. De enige valide reden om zoveel woningen mogelijk te maken is om de projectontwikkelaar ter wille te zijn en aan winst te helpen, maar dat is niet de taak van de gemeente en heeft met goede ruimtelijke ordening niets te maken. Is uitruil niet mogelijk?
11. In het akoestisch onderzoek wordt geen verslag gedaan van de toename van geluidhinder voor de omgeving als gevolg van de nieuwvestiging.
12. Het bodemonderzoek is te oud om voor dit plan ingezet te worden en sanering moet plaatsvinden. Aangezien er geen exacte bouwvlakken meer zijn zal de sanering op een andere manier moeten worden geborgd. Exacte locatie van de bodemverontreiniging is onduidelijk. Ook het feit dat het grondwater geen risico zou lopen wordt niet onderschreven. Immers het gebied betreft een grondwaterfluctuatietoneel en bij veel regen een hoge waterstanden staan omliggende gronden onder water. Het is onaanvaardbaar dat de ernstige verontreiniging zich kan verspreiden.
13. De in de geactualiseerde Ecogroenadvies opgenomen aanname dat minder wooneenheden dus ook minder mensen inhoudt, deugt niet. Uitgaande van vijf bewoners per villa is sprake van minimaal 70 mensen. Gevolgen van bedrijf of beroep aan huis zijn niet meegenomen. Onderzoek op basis van 'het nieuwe gebruik' kan niet achterwege blijven. Een ecologische toetsing aan de Natuurbeschermingswet kan ook niet achterwege blijven. Tenslotte wordt de zorg uitgesproken over de gevolgen voor de natte ecologische verbindingzone (EVZ).
14. De bouw van een nieuwe woonwijk zal negatieve gevolgen hebben voor flora en fauna. Een aanvraag voor ontheffing Flora- en faunawet is niet aangevraagd en is nodig om dit plan uit te voeren.
15. De regels van het stiltebeleidsgebied zullen worden overschreden. De geluidsbelasting mag niet toenemen ten opzichte van de nulsituatie. Op welke datum is de nulsituatie vastgelegd: voor of na het staken van de bouwmaterialenhandel. Het kan niet zo zijn dat een ooit aanwezige bouwmaterialenhandel tot in lengte van jaren het ijkpunt blijft. Er is strijd met het 'standstill-step forward' principe.
16. Aandacht wordt gevraagd voor een ondergrondse gasbuis ter hoogte van de huidige gevel langs de Konijnenbergerweg.
17. De definitie van 'bijgebouwen' kan leiden tot een wildgroei aan kantoren en bedrijfsruimten omdat een functionele ondergeschiktheid niet vereist is.
18. Met het begrip peil dient - vanwege gedachte terreinverhogingen en ter wille van de zekerheid - te worden aangesloten bij het peil van de weg.
19. Voor de bestemming Groen dient een bouwverbod te gelden. Gepleit wordt voor een bestemming Groen of Tuin rond de woningen/woongebouwen met geen of zeer beperkte bouw mogelijkheden.
20. In totaal mogelijkheden voor de bouw van 21 woningen, waar ook nog een beroep of bedrijf aan huis mag worden uitgeoefend. Die intensiteit verdraagt zich niet met de groene ambities die in de EHS gelden. Het kan niet de bedoeling zijn dat het bedrijf/beroep aan huis ook voor de woongebouwen geldt.

21. In artikel 4.1.d moet worden aangepast om te voorkomen dat meer dan de 50%-norm bebouwd wordt. Voorts is de toegestane bouwhoogte van 12,5 m voor woonhuizen veel te hoog en niet passend in de omgeving.
22. Beroep of bedrijf aan huis impliceert verkeersaantrekkende werking en noodzaakt tot meer parkeerplaatsen. Ieder autoaantrekkelijk beroep of bedrijf moet hier verboden worden.
23. In artikel 6.1 moet worden vastgelegd dat de gezamenlijke bouwoppervlakte de 1700 m² niet te boven mag gaan.
24. De afwijkmogelijkheid in artikel 8 niet van toepassing verklaren op de bouwhoogte. De in artikel 8 onder c bedoelde bebouwing moet meetellen voor de 50%-norm. Net als in het vorig plan moeten sirenes en lichtmasten, net als hoge kunstwerken, worden verboden. Ook in artikel 8 onder e moet de limiet van 1.700 m worden geborgd.
25. Artikel 10 (Overgangsrecht) betreft een standaard bepaling, die aanpassing behoeft vanwege de hier aanwezige situatie, zowel voor wat betreft bouwen als gebruik.
26. In Bijlage 1 van de regels moet de oppervlakte van de bebouwing worden gelimiteerd teneinde aan de 50%-norm te voldoen. Hier ontbreken kavel en oppervlakte voor het woongebouw.
27. De plankaart is later gepubliceerd op de website van de gemeente en is niet identiek aan de verbeelding die via ruimtelijkeplannen.nl is te raadplegen. De terinzagelegging heeft niet op correcte wijze plaatsgevonden.

Reactie gemeente:

Ad.1:

Volgens het Kwalitatief Woonprogramma (KWP3) mag Hattem 564 woningen bouwen in de periode 2010 t/m 2019. Hiervan mogen 186 woningen in het dure segment worden gebouwd (koop vanaf 250.000 €). Nog maar een zeer beperkt deel van deze 'dure' 186 woningen is gebouwd. De 15 woningen die in dit plan worden mogelijk gemaakt vallen in het dure segment en zijn dus mogelijk binnen KWP3.

De ligging en kwaliteit van de locatie vraagt om woningen in het dure segment. Inmiddels zijn er van de 14 kavels 3 verkocht en 6 optanten. Dit geeft aan dat er meerdere serieuze gegadigden zijn voor deze unieke plek in Hattem hetgeen de behoefte aan dit type woningen op deze plek onderschrijft.

Voor de antwoorden op natuur en wildmigratie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op inspraakreactie 4 van inspreker 3.

Ad.2:

Zie de gemeentelijke reactie op inspraakreactie 1 van inspreker 2.

Ad.3:

De activiteit ten tijde van het gebruik van de locatie door de bouwmaterialenhandel was gedurende de dagperiode beduidend hoger en zwaarder dan het gebruik van de locatie door de bewoners van maximaal 15 villa's. De bestemmingsplanwijziging is niet in strijd met beleid dat geldt binnen dit gebied. Het woongebouw is na overleg tussen de ontwikkelaar met omwonenden en Vereniging Landschap en Milieu Hattem komen te vervallen.

De ontwikkeling is niet in strijd met het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Zie de gemeentelijke reactie op inspraakreactie 1 van inspreker 2.

Ad.4:

Voor de antwoorden op natuur en wildmigratie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op inspraakreactie 4 van inspreker 3.

Ad.5:

De locatie ligt binnen de zoekzone van de Hattemerpoort, zoals al genoemd is in de notitie van Veeman (2009). Voor een uitgebreide reactie verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie op insprekreactie 2 van inspreker 2.

Ad.6:

Het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de doelstelling is 'verweven'. Er gelden dus groene gebiedsdoelen: natuur op de overgang van het Veluwemassief naar de lager gelegen uiterwaarden van de IJssel. Er ligt een ambitie op het gebied van natuur- en landschapsontwikkeling. Woningbouw is reeds aanwezig en doet niet per definitie afbreuk aan de groene kwaliteit van het gebied. De voorgenomen inrichting en omzoming is een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de vigerende mogelijkheden van de locatie, zijnde bedrijfsbebouwing met bijhorende activiteiten.

De effecten die volgens de provincie Gelderland tot significante aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities kunnen leiden zijn beschreven en beoordeeld in de rapportage Aanvulling en actualisatie EHS en NB-wet herinrichtingproject Hezenbergerweg te Hattem (26-8-2008). Voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de kernkwaliteiten zoals opgenomen in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur'. De voorgenomen ontwikkelingen hebben in de huidige vorm geen significante aantasting van verschillende kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS tot gevolg.

Ad.7:

Wanneer de generieke provinciale beleidslijn zou worden gevolgd, kan er één gebouw van maximaal 1.700 m² gerealiseerd worden (50% van bestaande bebouwing). Eén gebouw met een dergelijke bouwmassa doet echter afbreuk aan de landschappelijke kenmerken en vormt een te sterk contrast met de bebouwing in de omgeving. Gezien de ligging van de locatie is het stedenbouwkundig alleszins verantwoord de nieuwe bouwmassa te spreiden over meerdere gebouwen.

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 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 maximaal 15 villa's die middels voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Bovendien is door de initiatiefnemer voor de landschappelijke uitwerking en inpassing een landschapsarchitect ingeschakeld. De uitgangspunten voor de groene beeldkwaliteit van het plan zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan dat door de gemeente inclusief Welstand is goedgekeurd.

In het voorontwerpbestemmingsplan was (naast de bouw van villa's) de mogelijkheid van de bouw van één woongebouw opgenomen. De initiatiefnemer heeft na overleg met omwonenden en Vereniging Landschap en Milieu Hattem besloten om het woongebouw te laten vervallen.

Ad.8:

Er is geen sprake van een Maatwerk-situatie. Voor de onderbouwing dat het plan in overeenstemming is met geldend beleid wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op inspraakreactie 1 van inspreker 2.

Voor de reactie op de ligging in de EHS wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op inspraakreactie 2 van inspreker 2.

Ad.9:

De bestaande bebouwing betreft een oppervlakte van 3.400 m².

Per saldo zal sprake zijn van 1.700 m² nieuwbouw voor wat betreft vergunningplichtige gebouwen. Het vergunningvrij bouwen is wettelijk geregeld en betreft ruimtelijk niet relevant te achten activiteiten.

Ad.10:

Volgens het KWP3 mag Hattem 564 woningen bouwen in de periode 2010 t/m 2019. Hiervan mogen 186 woningen in het dure segment worden gebouwd (koop vanaf 250.000 €). De maximaal 15

woningen die in dit plan worden mogelijk gemaakt vallen in het dure segment en zijn dus mogelijk binnen KWP3.

Er zijn geen reële mogelijkheden voor uitruil van deze locatie binnen de gemeente.

Ad.11:

Het plangebied wordt ontsloten door een woonstraat die de Konijnenbergerweg en de Hezenbergerweg met elkaar verbindt. In totaal worden maximaal 15 nieuwe woningen in het gebied gebouwd. In het algemeen wordt uitgegaan van een 6-tal verkeersbewegingen per woning per dag en dus maximaal 90 verkeersbewegingen extra per dag. Dit betreft een minimale extra belasting van het omliggende wegennet.

Ten tijde van de gevestigde bouwmaterialenhandel waren er piekmomenten op een dag en gedurende de week met meer en zwaardere verkeersbewegingen. Deze zijn met het vertrek van de bouwmaterialenhandel komen te vervallen. Met het wijzigen van de bestemming van 'bouwmarkt' in 'woongebied' is er sprake van een verbetering van de verkeerssituatie.

Er is een actualisatie van het akoestisch onderzoek gedaan voor de nieuwe woningen. Tevens is de wijziging van de geluidsbelasting voor de bestaande woningen doorgerekend. Voor zowel de nieuwe als de bestaande woningen geldt dat nu en in de toekomst de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Dit onderzoek uit 2013 is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Ad.12:

Aangezien de houdbaarheidsdatum van het bodemonderzoek is verstreken is na overleg met de gemeente opnieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek dateert van 2012 en 2013 en is toegevoegd aan de toelichting.

Ad.13:

De aanname van de vermindering van het aantal mensen is niet gestoeld op enige wetenschappelijk onderzoek, maar op logische benadering van de inrichtingsplannen waarbij er een afname is van het aantal wooneenheden van zes appartementengebouwen naar een plan van maximaal 15 woonhuizen. In het oorspronkelijke onderzoek uit 2007 was sprake van zes appartementengebouwen met elk vijf wooneenheden (=30). Dit is aanzienlijk meer dan het aantal huizen dat in 2012 getoetst is.

Met een gemiddeld aantal bewoners van 2,2 per woning⁵ zal het aantal bewoners niet veel verschillen ten opzichte van de appartementengebouwen met slechts één bewoner (minimum aantal bewoners van een appartementengebouw is één). Met gemiddeld 2,2 bewoners komt het totaal uit op gemiddeld $15^6 \times 2,2 = 33$ bewoners. Dit is vergelijkbaar met het minimale aantal bewoners in de appartementengebouwen. Het aantal mensen en dus de verschillen in toename van verstoringsdruk is dusdanig beperkt, dat dit op deze locatie niet zal leiden tot significante verschillen in verstoringsdruk, zeker wanneer ook rekening gehouden wordt met de al bestaande verstoringsdruk. Dus hoewel de aanname wellicht niet deugt, zal het inhoudelijk in de EHS-toetsing aan de kenmerkende waarden geen verschil maken.

Voor toetsingen in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt gekeken naar de (mogelijke) effecten van de plannen op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Omdat de ontwikkellocatie buiten een Natura 2000-gebied ligt, gaat het in dit specifieke geval alleen om zogenaamde externe werking. Bij externe werking kan gedacht worden aan uitstralende effecten van geluid, licht of recreatie.

Zoals ook al door de Raad van State is bevestigd in de uitspraak van 2 maart 2011 ((RvS 201000750/1/R2) worden geen significant negatieve effecten verwacht op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden Uiterwaarden IJssel en Veluwe. Ook wanneer er sprake zal zijn van een lichte toename van verkeer of recreatie. Wanneer door de nieuwe plannen daadwerkelijk sprake

⁵ CBS, PBL, Wageningen UR (2012). Huishoudens, 2000-2012 (indicator 2114, versie 03, 19 december 2012). www.compendiumvoordeleefomgeving.nl. CBS, Den Haag; Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag/Bilthoven en Wageningen UR, Wageningen.

⁶ In het nieuwste plan is er een maximum van 15 woonhuizen (mond. med. Witpaard)

is van een toename van het aantal bewegingen ten opzichte van de huidige bestemming (en dus het voormalig gebruik) of het plan dat in 2009 getoetst is door EcoGroen Advies en bevestigd is door de RvS op 2 maart 2011), is de toename dusdanig beperkt dat dit nog steeds met zekerheid niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden (hierbij moet uitgegaan worden van de hele IJssel en de hele Veluwe).

Ad.14:

In 2007 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Uit dit onderzoek is gebleken dat op het terrein geen beschermde, ontheffingsplichtige soorten aanwezig zijn. In 2013 is nogmaals het terrein bezocht, waarbij geconstateerd is dat de situatie niet gewijzigd is en er geen reden is aan te nemen dat nu wel beschermde soorten aanwezig zijn. Een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet is dan ook niet aan de orde.

Vliegroutes van vleermuizen kunnen beschermd zijn wanneer deze van wezenlijk belang zijn voor het voortbestaan van een kolonie (of individuen). Omdat de locatie geen essentieel onderdeel vormt van een vliegroute, er zijn in de omgeving namelijk ruim voldoende alternatieven aanwezig om dan wel te foerageren dan wel langs te vliegen, is onderzoek of een ontheffingsaanvraag ook niet aan de orde. Tevens kan worden aangenomen dat de bomen langs de Hezenbergerweg ook in de toekomst blijven functioneren als vliegroute. De bebouwing en groene inrichting leidt juist tot verbetering en versterking van de aanwezige flora en fauna in het gebied.

Ad.15:

De nulsituatie betreft wel degelijk de situatie conform de vigerende bestemming: de bouwmaterialenhandel. Het geluid van de toekomstige situatie zal lager zijn dan van de bouwmaterialenhandel en derhalve is er wel degelijk sprake van een verbetering van de situatie ten aanzien van geluid.

Ad.16:

Attent dat inspreker attendeert op de aanwezigheid van een gasbuis. Voorafgaand aan de sloop van de gebouwen zullen bekende leidingen in kaart worden gebracht door een KLIC-melding te doen. Daarnaast worden proefsleuven gegraven, zodat ook eventuele 'niet gekarteerde' leidingen alsnog worden getraceerd.

Ad.17:

De voor bijgebouwen gebezigde begripsbepaling is 'Hattermer standaard'. Niet valt in te zien dat sprake kan zijn van een wildgroei aan kantoren en bedrijfsruimten.

Ad.18:

Het begrip 'peil' is aangepast. Er wordt aangesloten bij de Bouwverordening 2012 van de gemeente Hattem. Straatpeil is hierin omschreven als:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

Ad.19:

Voor de bestemming Groen geldt een bouwverbod voor gebouwen. Het is goed gebruik een dergelijke bestemming niet op te nemen voor gronden die privaat eigendom zijn en voor 'tuin' in gebruik kunnen worden genomen.

Ad.20:

Het plan biedt na overleg tussen de ontwikkelaar met omwonenden en Vereniging Landschap en Milieu Hattem mogelijkheden voor de bouw van maximaal 15 hoofdgebouwen. Van de bouw van woongebouwen zal geen sprake meer zijn. De gemeentelijke regeling met betrekking tot het aan huis

aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is een standaard regeling waarbij er alleszins van kan worden uitgegaan dat dit het woon- en verblijfsklimaat niet noemenswaardig wordt verstoord. Die 'extra' gebruiksmogelijkheid is niet in strijd met de groene ambities die in de EHS gelden.

Ad.21:

Artikel 4.1.d betreft de vertaling van die 50%-norm.

Om de bouw van 4 bouwlagen te voorkomen is de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 11,5 meter.

Ad.22:

Zoals onder ad.20 reeds is opgemerkt betreft dit een standaard regeling waarbij het alleszins redelijk is er van uit te gaan dat dit het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse niet noemenswaardig beïnvloedt.

Ad.23:

Vastlegging van de toegestane oppervlakte heeft plaatsgevonden in artikel 4.1. Extra vastlegging daarvan in artikel 6.1 is niet nodig.

Ad.24:

Het is alleszins redelijk om met kennis van de huidige plannen voor de bouw van woonhuizen de bouwhoogte nader te bepalen. In het verlengde daarvan is het ook niet nodig om de afwijkmogelijkheid in artikel 8 van toepassing te verklaren op de bouwhoogte.

Het wordt op voorhand niet redelijk gevonden om de in artikel 8 onder c bedoelde – voor openbare voorzieningen bedoelde - bebouwing mee te tellen voor de 50%-norm. Uitgangspunt zal zijn dat niet meer dan noodzakelijk wordt gerealiseerd.

Vastlegging van de toegestane oppervlakte heeft plaatsgevonden in artikel 4.1. Vastlegging daarvan ook in artikel 8 is niet nodig.

Ad.25:

Artikel 10 (Overgangsrecht) betreft een ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven landelijk geldende bepaling. Niet wordt ingezien waarom deze aanpassing behoeft vanwege de hier aanwezige situatie.

Ad.26:

De bijlage is gekoppeld aan de regels. Vastlegging van de toegestane oppervlakte heeft plaatsgevonden in artikel 4.1. en herhaalde vastlegging is ook in bijlagen niet nodig. Zoals reeds is gemeld zijn de bouwplannen aangepast en zal geen sprake meer zijn van de bouw van woongebouwen.

Ad.27:

Bestreden moet worden dat er verschillende versies van de verbeelding 'in omloop zijn' en dat de terinzagelegging van het voorontwerp niet op correcte wijze heeft plaatsgevonden. Wellicht laten de verschillen zich verklaren door digitale raadpleegbare mogelijkheden. Los daarvan had het de inspreker dan gesierd om het gemeentebestuur op eventuele omissies te attenderen en – bij constatering van onregelmatigheden – de gelegenheid te bieden dat tijdig aan te passen. Daarnaast bestaat nog steeds de mogelijkheid de plannen analoog in te zien op het gemeentehuis.

Gevolgen voor het bestemmingsplan: De toelichting van het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast en aangevuld (beleid, bodem). Het plangebied wordt ingericht als één boskamer voor maximaal 15 woningen. Het aantal woningen is aangepast in de regels. De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw binnen de bestemming Woongebied wordt aangepast naar 11,5 meter.

Samenvatting v.w.b. gevolgen voor het bestemmingsplan.

De toelichting wordt aangepast ten aanzien van:

- het beleid (actualisatie en aanvulling)
- geactualiseerde onderzoeken (bodem, geluid en ecologie). Uitgangspunten riolering en waterhuishouding zijn toegevoegd. Onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.
- Aanpassing van het stedenbouwkundig plan (vervallen woongebouw en mogelijkheid voor bouw van maximaal 15 woningen binnen groen omzoomde boskamer).
- Reactienota wordt opgenomen in het plan.

De regels worden aangepast, in die zin dat:

- de bouw van maximaal 15 woningen mogelijk is
- Maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw is 11,5 meter

De verbeelding wordt aangepast, in die zin dat:

- Het totale plangebied met de bestemming 'Groen' wordt omzoomd.

B. Het beeldkwaliteitsplan

Het voorontwerp van het beeldkwaliteitsplan Hattemse Loo heeft met ingang van 5 december 2012 tot en met 15 januari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die periode is er een mogelijkheid geweest om een inspraakreactie naar voren te brengen.

Er zijn voor wat betreft het beeldkwaliteitsplan in totaal 2 inspraakreacties ingediend, waarvan 1 namens de eigenaren/gebruikers van een zestal perceel aan de Konijnenbergerweg.

Inspraakreactie beeldkwaliteitsplan 1

Vereniging Landschap en Milieu Hattem, p/a Novalieweg 22, 8051 AH Hattem

Samenvatting van de inspraakreactie:

1. Goed dat er een verbod is voor hekken en schuttingen.
2. Het plan moet gebaseerd zijn op beelden van woningen in het buitengebied en niet van een nieuwe woonkern in het buitengebied van Hattem.
3. Gemist wordt aandacht voor het appartementengebouw, een gebouw dat hier overigens niet past.
4. Met in het beeldkwaliteitsplan beschreven kenmerken van de omgeving wordt aangegeven dat het plan in alle opzichten in de omgeving past, hetgeen niet het geval is.
5. Voor zowel openbare als particuliere verlichting moet gelden dat het geen uitstralend effect moet hebben.
6. De kwaliteit van het plangebied verbetert door het wegnemen van bodemverharding. Met kleine kavels en tuinen zal sprake zijn van nieuwe verhardingen. Dat vraagt om voorschriften om voor de afzonderlijke kavels voor wat betreft verharding en beperking van bijgebouwen. Bij handhaving van dergelijke regels moeten echter vraagtekens worden geplaatst.

Reactie gemeente:

Ad.1:

Om het groene karakter van het gebied te benadrukken en te versterken is er inderdaad voor gekozen om groene omlijstingen als uitgangspunt in het beeldkwaliteitsplan te nemen.

Ad.2:

Er is gebruik gemaakt van referentiebeelden van villa's in Hattem en daarbuiten dit volgens ons passend zijn in het karakter van de locatie. De gemeente inclusief Welstand is van mening dat de referentiebeelden overeenkomen met de na te streven uitstraling van de nieuwbouw in het gebied.

Ad.3:

Na overleg tussen de ontwikkelaar met omwonenden en Vereniging Landschap en Milieu Hattem wordt inmiddels een ontwikkeling voorgestaan waarbij geen woongebouwen worden gerealiseerd.

Ad.4:

Het aangepaste plan (zonder woongebouwen) is passend in de omgeving.

Ad.5:

Uitgangspunt is dat verlichting functioneel is en buiten het woongebied zo min mogelijk 'uitstraling' heeft. Bij de keuze van verlichting voor de 'openbare ruimte' zal dat aandacht krijgen.

Ad.6:

In het kader van beeldkwaliteit zijn aspecten als oppervlakteverharding en beperking van bijgebouwen niet aan de orde. Daar op wordt – naar beste kunnen – ingespeeld bij de regels van het bestemmingsplan, waarbij opgemerkt moet worden dat alsdan sprake is van toelatingsplanologie.

Het gaat hierbij niet om kleine kavels en tuinen maar om kavels met een gemiddelde oppervlakte van circa 900 m² waardoor de oppervlakteverhardingen verhoudingsgewijs beperkt zullen blijven. Het plan zal derhalve een forse verbetering zijn ten opzichte van de situatie met de bouwmaterialenhandel waarbij het terrein volledig verhard was.

Gevolgen voor het beeldkwaliteitsplan:

De ingekomen inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het beeldkwaliteitsplan.....

Inspraakreactie beeldkwaliteitsplan 2

De heer en mevrouw Van Rijckevorsel, Konijnenbergerweg 4, 8051 CC Hattem, mede namens eigenaren/gebruikers van de percelen Konijnenbergerweg 6, 8, 14, 16 en 20.

Samenvatting van de inspraakreactie:

1. In de doelstelling wordt niet aangegeven hoe de invulling zich dient te verhouden tot de ruimtelijke context.
2. Voor het geschetste landschapsbeeld gaat de voorkeur uit naar een algemeen geaccepteerde begrip als 'kampenlandschap'. Het begrip 'boskamer' is nog lang niet uitgekristalliseerd.
3. Op de tekening van pagina 6 is een pijl getekend, maar dit wordt niet nader verklaard.
4. De tekening op pagina 7 geeft een verkavelingsprincipe weer met 'individuele boskamers met bosvilla's'. De concept-verkaveling geeft 11 boskamers aan. Noch de luchtfoto's in het BKP noch een rondgang in de directe omgeving laten dergelijke percelen van ca. 1.000 m² zien. Percelen in de directe omgeving die met woningen zijn bebouwd, hebben een oppervlakte van circa 2.000 m² of meer. In de verkaveling valt op geen enkele wijze de lange lineaire structuur van het kampenlandschap te ontdekken.
5. Het eindresultaat zoals hier mogelijk wordt gemaakt (en geïllustreerd met de op bladzijde 13 en 14 afgebeelde woningen) lijkt op een wijkje als Berg en Bos en daarmee is de eigenheid van de omgeving, die in dit plan terug zou moeten komen, om zeep geholpen. Door de toegelaten bouwhoogte van 12,5 m zal bebouwing in alle opzichten de onbebouwde ruimte overheersen.
6. In het vorige plan was sprake van zichtlijnen om de relatie tussen de invulling van het plangebied en de omgeving te leggen. Door boskamers te creëren met opgaand groen op de erfscheidingen wordt het omgekeerde bereikt.

Reactie gemeente:

Ad.1:

In het beeldkwaliteitsplan wordt wel degelijk rekening gehouden met de omgeving/ de ruimtelijke context. Juist deze omgeving is bepalend voor de uiteindelijke invulling van het binnengebied. Dit komt tot uiting in de voorgestelde verkaveling, gebouwmassa, architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

Ad.2:

De term boskamer is gekozen omdat het de bedoeling is dat het totale gebied met bosschage worden omzoomd. Het plangebied ligt in een gebied dat zich kenmerkt als overgangsgebied van bos in het westen en weidelandschap in het oosten. Het bos herbergt riante villa's en rustieke landweggetjes en ten oosten van de locatie zijn het de weidegronden, de vergezichten en het water die het beeld bepalen. Tussen het bos en de weides bevindt zich een overgangsgebied dat zich met name door de rijkdom van diverse boskamers laat kenmerken. Deze, elkaar op een ontspannen wijze afwisselende boskamers, hebben verschillende functies; weidegronden, bewoning en diverse sportactiviteiten. De term 'boskamer' doet hiermee recht aan de bedoelde omranding van het plangebied als geheel. De groene omranding van de totale kavel zal aan de westzijde worden doorgezet en verjongd.

Ad.3:

De schematische 'groene' pijl in het plangebied is bedoeld om de groene verbinding tussen de verschillende groenelementen te duiden en dient dus niet 'letterlijk' als een groene pijl in het landschap te worden beschouwd.

Ad.4:

Het plangebied wordt als geheel groen omzoomd en past dus als geheel (als boskamer) uitstekend in de omgeving van groen omzoomde kamers. De exacte inrichting van het binnengebied wisselt per kavel maar doet landschappelijk gezien geen afbreuk aan de totale opzet van het plan.

Ad.5:

De eigenheid van het plangebied betreft het feit dat het een groenomzoomde kavel moet worden. De exacte inrichting van het binnengebied is hierbij minder relevant.

Voor wat betreft de toegelaten bouwhoogte kan worden opgemerkt dat uitsluitend sprake zal zijn van woonhuizen en dat de maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan bepaald op 11,5 meter. Hierdoor zijn maximaal 3 bouwlagen mogelijk.

Ad.6:

De relatie tussen het plangebied en de omgeving is gelegen in de groene omranding van het plangebied. De aldus gevormde kamer voegt zich daarom naadloos in de bestaande landschappelijke setting.

Gevolgen voor het beeldkwaliteitsplan:

De ingekomen inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het beeldkwaliteitsplan. Wél is in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw gewijzigd in 11,5 meter.

Samenvatting v.w.b. gevolgen voor het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is aangepast, in die zin dat het woongebouw is komen te vervallen en er nu maximaal 15 woningen in een groen omzoomde boskamer kunnen worden gerealiseerd.