

Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan "Hattemse Loo" en beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan Hattemse Loo heeft met ingang van 1 augustus 2013 tot en met 11 september 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die periode is er een mogelijkheid geweest om een zienswijze naar voren te brengen.

Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend, waarvan 1 namens de eigenaren/gebruikers van een zestal percelen aan de Konijnenbergerweg.

Zienswijze 1

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

Samenvatting van de reactie:

1. Het plan voldoet niet aan voorwaarden voor functieverandering en het is ook als een bij de omgeving passend ontwerp in strijd met de bedoeling van en de mogelijkheden die genoemd worden in de nota ' Functieverandering Regio Noord Veluwe' .
2. De onderbouwing van de realisering van de voorwaarde dat niet meer dan 1700 m² bebouwd mag worden ontbreekt.
3. De bouw van 15 woningen in het plangebied past niet in het landschap en ook niet in het Landschapsontwikkelingsplan(LOP). De norm van 1700 m² zal worden overschreden. Zeker in combinatie met vergunningsvrij bouwen.
4. Het bestemmingsplan is geen bijdrage aan de beoogde verbetering van dit gebied.
5. Het bestemmingsplan is geen bijdrage aan de realisering van de Hattemer Poort.
6. Alternatieven dienen te worden overwogen die beter passen bij de woonsituatie in de omgeving en meer openheid van het gebied kan garanderen. Hierbij wordt gedacht aan 4- 5 villa's op grotere kavels (2500-3000 m²) of een landhuis met koetsierswoning en/of tuinmanswoning.

Reactie gemeente:

Ad.1: De Structuurvisie Gelderland (Streekplan Gelderland 2005, bijlage 1 bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland) geeft de beleidskaders voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. De regio Noord-Veluwe heeft hiervoor in regionaal verband specifiek beleid op ontwikkeld (Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe, 2007). Dit beleid is als bijlage opgenomen bij de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

De generieke voorwaarden voor functieverandering (naar wonen) zijn de volgende (zie ook par. 2.3.4. Streekplan en plantoelichting p. 18):

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.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Hiervoor wordt 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. Om een eind te maken aan het vandalisme in het leegstaande pand, verdere asbestverspreiding en brandgevaar te voorkomen is de bestaande bebouwing inmiddels gesloopt. Ook voor gemeente en omwonenden was dit een hele geruststelling.

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, daarom is het stedenbouwkundig alleszins verantwoord de nieuwe bouwmassa te spreiden over meerdere gebouwen.

Hoewel dus aan al deze generieke voorwaarden wordt voldaan, volgt uit par. 2.3.6 van het streekplan dat ook van deze voorwaarden van par. 2.3.4 kan worden afgeweken bij een regionale beleidsinvulling. In dit geval geldt als streekplanuitwerking de nota "Regio Noord-Veluwe streekplanuitwerking Functieverandering". Voor zover hier van belang is daarin vermeld dat bij functieverandering van (agrarische) bedrijvigheid naar wonen binnen de EHS maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw of twee woongebouwen waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.

Het plan maakt in plaats van een bouwmarkt met een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 3.414 m² (inclusief alle bijgebouwen zelfs 3.815 m²) meerdere vrijstaande woningen mogelijk met maximaal te bebouwen oppervlakte van 1.700 m². Aan de 50%-eis wordt hiermee voldaan. Het plan is echter (opnieuw) in strijd met de eis van één (of twee) woongebouwen. Zoals hiervoor aangegeven doet één gebouw met bijhorende bouwmassa afbreuk aan de landschappelijke kenmerken en vormt een te sterk contrast met de bebouwing in de omgeving, daarom is het stedenbouwkundig alleszins verantwoord de nieuwe bouwmassa te spreiden over meerdere gebouwen.

In de beoordeling van het vorige 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 - en zelfs temeer - van toepassing geacht op de maximaal 15 woningen die door middel van voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Deze maximaal 15 woningen met een maximaal bouwoppervlakte van 1.700 m² zijn namelijk veel kleiner (1.700 m²) en nog beter in het plangebied te verdelen dan de zes woongebouwen voor 30 appartementen (2.606 m²). 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 plan wordt uitgegaan van het realiseren van meerdere kleine wooneenheden (Villa's); dit is op deze locatie landschappelijk beter inpasbaar en sluit –meer dan de woongebouwen - aan bij de woningtypologie in de omgeving van het plangebied.

Op grond van artikel 25 van de Verordening Gelderland is ontheffing gevraagd van het bepaalde in artikel 2.3, sub b, onder 1. In dit artikel staat als voorwaarde voor een voorgenomen functieverandering naar een niet-agrarische functie dat de functieverandering in overeenstemming moet zijn met een door het college geaccodeerd regionaal beleidskader. Dit beleidskader 'het functieveranderingsbeleid' is voorgaand beschreven en schrijft onder andere voor dat vervangende nieuwbouw plaatsvindt in één gebouw. Hier wordt in het huidige plan niet aan voldaan, immers in het huidige plan wordt uitgegaan van de bouw van ten hoogste 15 villa's.

Daarom is ontheffing van de verordening aangevraagd.

Bij haar beoordeling heeft de provincie bovenstaande in overweging genomen en geconcludeerd dat strikte toepassing van artikel 2.3 van de verordening zou leiden tot een situatie die de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig belemmert en bovendien minder recht doet aan het provinciale belang van een goede ruimtelijke inpassing. Dit overwegende heeft de provincie ontheffing verleend. De beschikking van de provincie waarin de ontheffing wordt verleend is toegevoegd als Bijlage 2 van het bestemmingsplan.

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. Na overleg tussen de initiatiefnemer met omwonenden en Vereniging Landschap en Milieu Hattem 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. Met de planregeling wordt aan het doel van de streekplanuitwerking voldaan, te weten halvering van de bebouwing en goed ingepast in de omgeving. Uit het hiervoor genoemde provinciale beleid kan niet de bedoeling worden afgeleid dat de nieuwe bebouwing op dezelfde plaats als de te slopen bebouwing dient te worden gerealiseerd.

Ook al was er ten tijde van de bouwmarkt sprake van concentratie van alle bebouwing aan de Konijnenbergweg, dit is geen weergave van de bouw mogelijkheden noch van de activiteiten op het terrein. Het hele achterterrein was verhard en in gebruik als opslag voor de bouwmarkt. Bij een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan zullen de huidige mogelijkheden in stand blijven en is nieuwvestiging van bedrijven met bijhorende bebouwingsmogelijkheden mogelijk. Hiermee blijft de vigerende situatie ongewijzigd en wordt geen kwaliteitsverbetering bereikt in het gebied. In dit licht wordt gewezen op het vigerende bestemmingsplan dat voorziet in een bebouwingsmogelijkheid van 70% van het plangebied, terwijl het voorliggende plan voorziet in een maximale bebouwingsmogelijkheid van niet meer dan 11,7 %.

In mei/ juni 2013 is de bebouwing van de bouwmarkt 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. De voormalige bebouwing van de bouwmarkt had een oppervlakte van 3.815 m² (inclusief alle bijgebouwen). In de planregeling is vastgelegd dat maximaal 1.700 m² beschikbaar zal zijn voor met een omgevingsvergunning te bouwen (maximaal) 15 nieuwe woningen. Overschrijding van die bebouwingsoppervlakte zou in strijd met het bestemmingsplan zijn. De planregeling is op dit punt helder. Ten behoeve van flexibiliteit is het ook mogelijk dat minder dan 15 woningen zullen worden gebouwd evenals dat de bebouwingsoppervlakte van de te vergunnen woningen verschilt. Hoeveel per kavel kan worden gebouwd wordt in de koopcontracten vastgelegd, waarbij uiteraard de bebouwingsoppervlakten van alle te sluiten koopcontracten zal worden afgestemd op de maximum bebouwingsoppervlakte van 1.700 m².

Het vergunningvrij bouwen is wettelijk geregeld en betreft een vergunningsvrije situatie die genoemd is in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De maatvoeringen zijn wettelijk geregeld en vallen buiten de werking van dit bestemmingsplan. De bebouwing van de bouwmarkt van 3.815m² is met een bouwvergunning verleende bebouwing. De na sloop terug te bouwen 50% bebouwing voor wonen betreft dan ook te vergunnen bebouwing en laat onverlet de mogelijkheden voor het vergunningvrij bouwen.

Op 31 oktober 2013 heeft de minister aan de Tweede Kamer aangeboden het ontwerp-besluit tot wijziging van (onder meer) het Besluit omgevingsrecht vanwege het permanent maken van de Crisis- en herstelwet. Eén van de voorgestelde wijzigingen betreft het verduidelijken en het verruimen van de regelingen voor vergunningvrij bouwen, Naar verwachting treedt de nieuwe regeling in 2014 in werking.

Ad 3. De gemeente is van mening dat de voorgenomen invulling van het gebied met vrijstaande woningen in een groene setting wel degelijk past in het bestaande landschap en een verbetering is van de kwaliteit van het gebied ten opzichte van de voorgaande situatie met bouwmarkt.

Onderstaande luchtfoto laat duidelijk de aanwezigheid van 'boskamers' in het gebied zien alsmede het geheel geasfalteerde bouwmarktterrein.

De term boskamer is gekozen omdat het de bedoeling is dat het totale gebied met bosschage wordt omzoomd. Dit sluit aan bij de kenmerken van een 'Kampenlandschap'. Een van de kenmerken van een kampenlandschap is het feit dat percelen omzoomd zijn door singels van bomen of struiken. Dit wordt op een iets andere wijze omschreven in het LOP. Het LOP gaat meer in op de natuurlijke vormen en lijnen die herkenbaar zijn in het gebied, doorsneden door menselijke invloeden. De noordelijke groenstrook in het gebied maakt onderdeel uit van een 'natuurlijke' groene oost-west gerichte lijn, die op onderstaande luchtfoto ook goed te herkennen is.

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 in grootte 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 en de groene setting van de maximaal 15 woningen. De groene omranding van de totale kavel zal aan de westzijde worden doorgezet en verjongd.



Ad.4: In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente (2011) valt het plangebied in het deelgebied 'Gebied ten zuiden van de kern Hatten'.

In de situatie met de bouwmarkt was het gebied niet toegankelijk en niet aantrekkelijk voor fauna aangezien het geheel omheind en verhard was.

De gemeente werkt graag mee aan de met het plan beoogde kwaliteitsverbetering voor dit gebied. Teruggave van het plangebied aan de natuur behoort niet tot de (financiële) mogelijkheden voor de gemeente. Ook voor uitruil van gronden zien wij geen mogelijkheden.

De voorgenomen invulling van het gebied met villa's in een groene setting is een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit en toegankelijkheid van het gebied ten opzichte van de voorgaande situatie met bouwmarkt. In het LOP is de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied reeds als opgave meegenomen. Immers in de opgaven genoemd in paragraaf 3.3.5 wordt het 'Inpassen Hezenbergpark (nu Hattense Loo genoemd) en initiatieven rond de golfbaan' specifiek benoemd. Ten tijde van het Landschapsontwikkelingsplan was men al bekend met de voorgenomen plannen van woningbouw op de locatie en deze zijn dan ook als zodanig opgenomen in het ontwikkelingsplan. De plannen zoals deze voorliggen zijn dus in overeenstemming met het Landschapsontwikkelingsplan. Als sturende maatregel wordt aangegeven dat eigenaren moeten worden gestimuleerd de aanwezige hekwerken en andere obstakels aan te passen of te verwijderen. Dit sluit aan bij het voorgestane beeld van het plangebied zoals beschreven in het

beeldkwaliteitsplan. Het landschapsonwikkelingsplan LOP zal worden toegevoegd als gemeentelijk relevant beleid.

Ad 5. Als gemeente maken wij ons sterk om onze bijdrage te leveren aan de realisatie van de Hattemer Poort. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming in woonbestemming is naar onze mening een kwaliteitsverbetering voor dit gebied.

Hattemerpoort

De Hattemerpoort vormt een ecologische verbinding tussen de Veluwe en de IJsselvallei en maakt deel uit van de robuuste ecologische verbingszone 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 Hattemerpoort. 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 Hattemerpoort 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. (zie Notitie 'Aanvulling en actualisatie EHS en NB-wet herinrichtingproject Hezenbergerweg te Hattem, 26-08-2008 en Notitie 'Reactie op beroepsgronden ecologie Hezenbergerweg', 16 december 2009).

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

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 (provincie Gelderland, 2006)" 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 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn niet aan de orde.

De gemeente ziet voorgenomen ontwikkeling met de kwaliteit zoals ook beschreven in het beeldkwaliteitsplan ten opzichte van de (gesloopte) bouwmarkt als een kwaliteitsimpuls voor het gebied.

In de beoordeling van het vorige plan met zes woongebouwen met in totaal 30 appartementen heeft de Raad van State dd. 1 september 2010 uitspraak gedaan mede over de potentiële waarden van het gebied dat als zoekgebied deel uitmaakt van de Hattemer Poort. De Afdeling oordeelde destijds in navolging van de gemeente de ligging in het zoekgebied Hattemer Poort geen probleem. Daarbij is van belang dat het plangebied slechts een relatief klein deel van de Hattemer Poort betreft alsmede dat de concrete invulling van de Hattemer Poort, wat betreft de inrichting voor natuur, thans meer in zuidelijke richting ten opzichte van het plangebied wordt gezocht.

In het Uitvoeringsprogramma Hattemerpoort ligt het gebied in de zogenaamde Kanaalzone. Kern van de visie voor dit gebied zijn de volgende punten:

- Optimaal inrichten van de "flessenhals"
- Verder faciliteren van het wild door aanpassingen op de wegen en het kanaal.
- Aandacht voor recreatie in combinatie met cultuurhistorie.

Zoals reeds aangegeven zijn wij van mening dat een woonbestemming een kwaliteitsverbetering is voor het gebied ten opzichte van de vigerende bouwmarktbestemming en zien de nieuwe invulling van het gebied als een bijdrage aan het vergroten van de groene invulling (denk aan de afname van 50% van de bouwmarktbebouwing en – niet te vergeten – het terugdringen van de (juridische) bebouwingsmogelijkheid van 70% van het plangebied naar 11,7%) en toegankelijkheid van het gebied. De verkeersbewegingen, licht en activiteiten in de avond in het gebied zijn, gezien het aantal (van naar verwachting 10-15) woningen, beperkt en zullen geen beperkende factor zijn voor wildmigratie. Het aantal verkeersbewegingen (en type materieel) en de mate van activiteit op de locatie was ten tijde van de vestiging van de bouwmarkt groter dan bij voorgenomen invulling (muv. het weekend).

De beperkende factoren in het gebied voor wildpassage zoals ook genoemd in het Uitvoeringsprogramma Hattemerpoort zijn met name de doorgaande drukke Apeldoornseweg/ Groteweg en het Apeldoorns Kanaal met bijhorende weg op de Kanaaldijk aan de oostzijde van het Kanaal.

Naast het feit dat wij van mening zijn dat de wijziging van de bestemming conform voorliggend bestemmingsplan wel degelijk een kwaliteitsverbetering is ten opzichte van de vigerende mogelijkheden, is het zo dat in het LOP, naast de Opgave en Maatregelen zoals door indiener genoemd ten aanzien van de realisatie van de Hattemer Poort, tevens het 'Inpassen Hezenbergpark (dit is het oude project, we hebben nu het Hattemse Loo) en initiatieven rond de golfbaan' specifiek is benoemd. De plannen voor het plangebied zijn derhalve in overeenstemming met het Landschapsontwikkelingsplan.

Ten aanzien van de vereveningsbijdrage: Het Hattemse Loo met maximaal 15 vrijstaande woningen past in zijn ruimtelijke opzet en landschappelijke, groene inpassing nog beter in de omgeving dan het plan Hezenberg met zes woonblokken. De met het bestemmingsplan Hattemse Loo te behalen ruimtelijke kwaliteit / landschappelijke inpassing in combinatie met de gegarandeerde vereveningsbijdrage vormen voor de provincie een goede motivering om ten behoeve van dit concrete bestemmingsplan af te wijken van het provinciale functieveranderingsbeleid.. Concreet komt het erop neer dat de vereveningsbijdrage ten opzichte van het vorige plan voor 75% wordt gereduceerd. Deze compensatie komt ten goede aan de Hattemerpoort en wordt in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Hattem en initiatiefnemer geregeld. Ad.6: Het is ons duidelijk dat indiener de voorkeur heeft voor minder bebouwing in het gebied. Wij wensen ook een kwaliteitsverbetering van het gebied hetgeen met de lage bebouwingsdichtheid in een groene setting conform vastgesteld beeldkwaliteitsplan wordt gegarandeerd.

Met minder woningen ontstaat een niet haalbaar en verkoopbaar plan en zal het gebied niet tot herontwikkeling komen. Bovendien blijft dan de ongewenste vigerende bedrijfsbestemming voor een bouwmarkt gehandhaafd.

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.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Een samenvatting van relevante onderdelen uit het Landschapsontwikkelingsplan en het Uitvoeringsprogramma Hattemer Poort worden aan de toelichting toegevoegd.

Zienswijze 2

Gelderse Natuur en milieu Federatie, Jansbuitensingel 14, 6811 AB ARNHEM

Samenvatting van de reactie:

1. Rijksbeleid: er heeft geen toetsing plaatsgevonden aan de ladder duurzame ontwikkeling uit het Bro.
2. Provinciaal beleid: het plan voldoet niet aan het provinciaal beleid waarin als randvoorwaarde voor functieverandering geldt dat het terugbouwen van een woongebouw met meerdere wooneenheden. Niet is aangetoond dat dit nieuwbouwproject nodig is. Het plan is in strijd met het kwalitatief woningbouwprogramma van de provincie in combinatie met de huidige situatie in de woningmarkt.
3. Beeldkwaliteit en landschap: Het bestemmingsplan waarborgt onvoldoende de gestelde groene inrichting van het gebied. Zeker ook in combinatie met vergunningvrij bouwen. De bestemming 'Groen' is onvoldoende breed, daarnaast kunnen hier ook speelterreinen, nutsvoorzieningen, wegen en paden in worden opgericht. Bovendien garandeert de bestemming 'Woongebied' in onvoldoende mate de groene setting van het gebied. Immers vergunningvrij en met verharding kan het hele gebied worden 'verhard'. Dit leidt tot een groot contrast met het omliggende landschap en staat haaks op de doelstellingen van het functieveranderingsbeleid van de provincie en de regio om een landschappelijke kwaliteitsimpuls te bewerkstelligen. De boskamertjes zijn geen afspiegeling van de omliggende kernkwaliteiten van het kampenlandschap met kampen van 1,5-2 ha. Voorliggend plan sluit niet aan bij het ruimtelijk beleid van de gemeente voor andere villa's in de omgeving.
4. Ecologie en EHS: er zal sprake zijn van externe werking van het plan op de omgeving. De groeninrichting in het bestemmingsplan is niet zeker en daarmee de verbetering voor de fauna ook. Een houtsingel is niet te realiseren op een 3 meter brede strook. Hier is minimaal 6-10 meter voor nodig. Op grond van de regels is een groene inrichting van het gebied door de gemeente niet af te dwingen noch te handhaven.

Reactie gemeente:

Ad.1: Doel van 'de ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

Trede 1: is er een regionale behoefte?

De regiogemeenten voor de Noord-Veluwe (Hattem, Elburg, Epe, Ermelo, Harderwijk, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten) en de provincie Gelderland hebben voor de periode 2010 - 2019 het Kwalitatief Woonprogramma voor de regio vastgesteld (KWP3). In het KWP3 worden vraag en aanbod regionaal op elkaar afgestemd. 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). 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 in overeenstemming met de behoefte aan dit soort woningen in de regio Noord Veluwe zoals neergelegd in het KWP3.

De ligging en kwaliteit van de locatie vraagt om woningen in het dure segment. Inmiddels zijn er van de 14 kavels 7 verkocht en 3 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. Door onzekerheid over de planning van de procedure wachten een aantal belangstellenden af.

Trede 2: Is het in het plan voorziene deel van de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Voorop staat dat in dit geval een bestaande stedelijke ontwikkeling van een bedrijfsterrein wordt getransformeerd of geherstructureerd naar een ander soort stedelijke ontwikkeling voor woningbouw. De met het plan beoogde ontwikkeling beschouwen wij als een vooruitgang met het oog op de

omringende landelijke en natuurwaarden. De functie Wonen (in de vorm van woningen op ruime kavels) is een meer gewenste invulling van het gebied dan de vigerende functie van bedrijvigheid.

Er is geen mogelijkheid deze woningbehoefte van 10-15 vrijstaande woningen op ruime kavels op te vangen in ander bestaand stedelijk gebied in de regio. Het plangebied betreft ook een unieke situatie van een van oudsher aanwezig bedrijfsterrein in een landelijke omgeving die wordt heringericht ten behoeve van woningbouw. De voorziene duurdere woningbouw in een landelijke omgeving op ruime kavels is een aantrekkelijke woonvorm en nu juist geschikt in een landelijke setting in plaats van (ander) bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Met de ligging nabij de Apeldoornseweg is het gebied goed ontsloten. Het betreft ook een initiatief van maximaal 15 woningen. Afgezet tegen de voorheen aanwezige bouwmarkt zal de ontsluiting van het plangebied geen problemen opleveren. Multimodale ontsluiting is voor dit beperkt aantal woningen niet noodzakelijk.

Conclusie: De ontwikkeling van Hattemse Loo voldoet aan de ladder duurzame stedelijke ontwikkeling uit het Bro.

Ad.2: De verantwoording ten aanzien van het functieveranderingsbeleid is opgenomen in paragraaf 2.2.6 van het bestemmingsplan, zie verder de beantwoording hiervoor van inspraakreactie 2, ad vraag 1 en de beantwoording van zienswijze 1, ad vraag 1.

De woningen liggen in het duurdere segment. De kavelprijzen - exclusief woning - starten vanaf circa € 250.000. De ligging en kwaliteit van de locatie vraagt om woningen in het dure segment. Inmiddels zijn er van de 14 kavels 7 verkocht en 3 optanten. Dit geeft aan dat er duidelijk voorzien wordt in een behoefte die binnen de regio niet kan worden ingevuld.

Op welke wijze strijdigheid bestaat tussen het huidige plan en het kwalitatief woningbouwprogramma van de provincie is niet geconcretiseerd, zodat deze niet nader kan worden beschouwd.

Ad.3: Een groene inrichting is niet afdwingbaar. Niettemin kan worden verwacht dat rondom vrijstaande woningen in het landelijk gebied groene tuinen zullen worden gerealiseerd zoals dat overal in den lande is aan te treffen. Voor de kopers van de beoogde vrijstaande landelijk gelegen woningen op grote kavels zal dat niet anders zijn. De nieuwe inrichting zal een enorme verbetering zijn ten opzichte van de situatie van de bouwmarkt waarin het hele terrein was verhard en bovendien nog veel meer vergunbare en vergunningvrije bebouwing mogelijk was. Wat betreft het vergunningvrij bouwen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, ad vraag 2.

Dat sprake is van een landschappelijke kwaliteitsimpuls staat voor de gemeente vast. De voorgenomen invulling van het gebied met villa's in een groene setting is een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit en toegankelijkheid van het gebied ten opzichte van de voorgaande situatie met bouwmarkt.

De onderbouwing van de boskamers is verwoord bij de beantwoording van zienswijze 1, ad vraag 3 en in het Beeldkwaliteitsplan voor het gebied.

De groene omranding van het plangebied wordt gerealiseerd binnen de bestemming Groen van voorliggend plan. Aan de noord- en westzijde van het plangebied sluit deze groenstrook aan op de groen/bosstrook rondom het golfterrein en heeft hiermee voldoende breedte. Aan de oost en zuidzijde heeft de groenstrook een breedte van 3 meter. Dit is voldoende voor een houtwal.

Indiener merkt op dat voorliggend plan niet aansluit bij het ruimtelijk beleid van de gemeente voor andere villa's in de omgeving bijvoorbeeld de woningen aan de Apeldoornseweg. In zijn algemeenheid kunnen wij opmerken dat wij geen specifiek beleid hebben omtrent de kavelgrootte van villa's (of andere woningen) binnen de gemeente.

Ad.4: In de periode 2007, 2008, 2009 en 2011 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. Inmiddels is het plan gewijzigd naar de ontwikkeling van maximaal 15 vrijstaande villa's. Deze wijziging is in begin 2013 beoordeeld in een memo (Goutbeek, 2013) en is geconcludeerd dat de conclusies hetzelfde konden blijven. Alle rapportages zijn gebundeld in een nieuwe rapportage waarin bovendien wordt uitgegaan van het uiteindelijke ontwerp dat nu gepland is (de 15 villa's). Dit document is als Bijlage 11 bij het bestemmingsplan gevoegd.

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. Uit de samenvattende rapportage is gebleken dat de genoemde kenmerkende waarden ook door de nieuwe inrichting niet aangetast worden. In de toetsing aan het EHS-beleid (de kernkwaliteiten) zit de toetsing van effecten van de ontwikkeling op de omgeving (binnen de EHS). Hiermee is verankerd dat niet alleen gekeken wordt naar de effecten op de ontwikkellocatie zelf, maar ook naar de effecten op de omgeving (de externe werking). In de toetsing is dus al rekening gehouden met de omgeving.

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 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).

Het klopt dat een groene inrichting van het gebied niet afdwingbaar is. Echter de gemeente zal wel het Beeldkwaliteitsplan als referentie gebruiken bij de beoordeling van bouwplannen voor het gebied.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Toelichting wordt aangevuld met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Zienswijze 3

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 reactie:

1. Een ruimtelijke onderbouwing van de gemeente voor de bouw van 15 woningen ontbreekt voor dit stuk buitengebied/EHS. Er staan in Hattem meer dan genoeg dure woningen te koop om in de behoefte te voorzien. Indiener is niet tegen een woonbestemming, echter dan in een woning of woongebouw. In een overleg is aangegeven dat men zich niet zal verzetten tegen maximaal 5 woningen langs de Konijnenbergerweg. Meer dan vijf woningen schaadt de migratiemogelijkheden en het groene karakter van de woonomgeving (EHS), visueel en door hinder van licht, geluid en verkeer. Het huidige plan is in strijd met Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en het verdraagt zich niet met de uitspraak van de Afdeling.
2. De Afdelingsuitspraak: de realisatie van 15 woningen is in strijd met de bedoeling van het functieveranderingsbeleid en de interpretatie van de rechter ten aanzien van het toestaan van meerdere wooneenheden. De druk op de omgeving vermindert niet.
3. Een verbetering? Ten onrechte wordt het huidige plan Hattemse Loo een verbetering genoemd vergeleken met Hezenberg Park. Er is geen sprake van een forse reductie ten opzicht van het voorgaande plan. De intensiteit van het gebruik van het terrein neemt niet af. Het hele terrein blijft bebouwd met een dichtheid en bouwhoogte die in de omgeving niet voorkomt en niet thuishoort in het buitengebied.
4. Ligging: de locatie grenst aan twee zijden aan het golfterrein en niet aan andere sportterreinen (p. 20 toelichting). Van belang is dat het plangebied een schakel vormt voor flora en fauna om de brug over het Apeldoorns Kanaal te bereiken. De kans om uitwisseling van plant en dier hier te bevorderen in de Hattemerpoort wordt door de geplande bebouwing en bewoning teniet gedaan.
5. Rijksbeleid: Hattemer Poort. Er is onvoldoende rekening gehouden met de ligging in de Hattemer Poort (uitwisseling plant en dier). Ecogroen gaat uit van verkeerde uitgangspunten (ligging buiten Hattemerpoort, senioren als nieuwe bewoners en geaccepteerd plan). Tenslotte is de mogelijkheid van beroep en bedrijf aan huis niet door Ecogroen meegenomen. Het advies van ecogroen biedt onvoldoende basis voor de conclusie dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die in de Hattemerpoort en de EHS gelden.
6. Provinciaal beleid: Door de realisatie van het plan zal met name in de avonden en weekeinden de drukte, licht- en geluidhinder toenemen. Het plan voldoet niet aan het functieveranderingsbeleid. Het plan voldoet niet aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland: nieuwe bebouwing mag alleen al het leidt tot een substantiele vermindering van het bebouwde oppervlakte. Gezien de vergunningvrije bijbouwmogelijkheden en de afwijkingsmogelijkheden zal 50% reductie niet worden gehaald. Tevens is geen sprake van een verkleining van het bestemmingsvlak. Is over de nieuwe plannen contact geweest met de provincie? Het bouwen van woonwijken in het buitengebied is in strijd met de provinciale Verordening en provinciale doelen. Wij zullen de provincie om een aanwijzing vragen als de gemeente zijn verantwoordelijkheid voor de EHS en stiltebeleid niet neemt.
7. Gemeentelijk beleid: het is met het plan onzeker of de gewenste reductie van 50% bebouwing wel wordt bereikt. Het functieveranderingsbeleid beperkt die 50% niet tot vergunningplichtige gebouwen. De bedoeling is dat de feitelijk bebouwde oppervlakte met 50% afneemt en verrommeling wordt tegengegaan.
8. Bodemonderzoek: wij vertrouwen er op dat de gemeente zal toezien op de naleving van het saneringsplan en dat verontreiniging wordt gesaneerd.
9. Ecologisch onderzoek:
 - a. de druk op de omgeving zal groter zijn dan in het Ecologisch onderzoek aangenomen. Immers de woningen zijn bedoeld voor gezinnen. Dit in tegenstelling tot het HezenbergPark plan dat bedoeld was voor senioren. Het uitgangspunt van 2,2 mensen per villa is niet reeel.
 - b. Ecogroen heeft geen rekening gehouden met beroep/ bedrijf aan huis, terwijl dat extra bezoekers en verkeer kan trekken. Een nieuwe toets gebaseerd op de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan moet worden gedaan.
 - c. Ophoging van de grond als middel tegen wateroverlast is een slecht idee aangezien dit een onnatuurlijke bobbel in het landschap geeft.

- d. Flora en fauna zullen hinder ondervinden van de nieuwe activiteiten in het gebied. Ontheffing is niet aangevraagd
- e. Stiltebeleid: de consequenties voor het stiltebeleidsgebied worden slechts besproken in het verouderde advies van Ecogroen van 2008. Ten onrechte wordt de vergelijking gemaakt met een volledig in bedrijf zijnde bouwmaterialenhandel. De activiteiten zijn reeds in 2005 beëindigd. Ook hoeft de geluidproductie van de bouwmaterialenhandel niet meer te zijn dan van 15 villa's. Het geluidsonderzoek gaat ten onrechte uit van het wegvallen van vrachtverkeer en is dus niet bruikbaar. Het plan verdraagt zich niet met het stiltebeleid dat hier geldt.

10. De voorschriften:

- a. Algemeen: diverse malen wordt in de reactienota het gemeentelijk standpunt verdedigd met 'Hattemer standaard' en 'goed gebruik'. Het gaat echter niet om een normatieve stadsuitbreiding maar om een bijzondere plek in de EHS en de Hattemer Poort, die extra bescherming behoeft. Hier kunnen andere eisen worden gesteld, m'n voor de inrichting van de tuinen die migratie zou moeten bevorderen.
- b. 1.13 – functionele ondergeschiktheid is niet vereist. In combinatie met de vrije mogelijkheden van beroep en bedrijf aan huis en de kavelgrootte is er gevaar voor wildgroei aan kantoren en bedrijfjes in de tuin en dus versterking.
- c. Art. 3 Groen, 3.1c en d kunnen vervallen. Beloofde hagen langs de weg zijn niet opgenomen.
- d. Art. 4 15 villa's is teveel. 4-5 villa's is het maximum.
- e. 4.1c biedt veel mogelijkheden ook de tuin te verharderen of te bebouwen. Door het voorschrijven van een tuin kan de gemeente laten zien dat zij haar EHS-opdracht en ambities serieus neemt. In het bestemmingsplan 'Het Veen 2005' zijn ook tuinbestemmingen rond villa's opgenomen en hebben de percelen aan de Konijnenbergweg aan de even kant deels de bestemming Bos. Hattemse Loo wijkt dus af van de omgeving en is niet passend.
- f. 4.1d 'met omgevingsvergunning te bouwen gebouwen' dient te worden vervangen door bebouwing zodat ook bijgebouwen hieronder vallen. Hierdoor kan worden voorkomen dat meer dan de 50% norm wordt gebouwd. Over handhaving dient te worden nagedacht. De bepaling van een maximale oppervlakte van wat per kavel mag worden gebouwd lijkt aangewezen ter voorkoming van problemen, deze was in het concept-bestemmingsplan nog opgenomen.
- g. Bouwhoogte van 11,5 m is te hoog. In de omgeving is 8 meter gebruikelijk. Volgens de reactienota kunnen er dan drie bouwlagen worden gebouwd. Gelet op de definitie van bouwlaag kan er dan nog een onderbouw en een zolder worden gebouwd. Er is ook geen goothoogte voorgeschreven. Ook de hoogte van de bijgebouwen valt uit de toom (8 meter), hier si reductie geboden. Aansluiting moet worden gezocht met de maten in het Veen 2005 voor villa's en bijgebouwen.
- h. 4.4.1 onder 5 maakt beroep of bedrijf met verkeersaantrekkende werking pas onmogelijk als er extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn of een verkeersonveilige situatie ontstaat. Dit zal niet gauw het geval zijn en is moeilijk te handhaven. Ieder autoaantrekkelijk beroep of bedrijf dient te worden verboden. Het Ecogroenadvies dient hierop te worden herzien.
- i. Art. 6. Het begrip 'bouwgrens' is niet gedefinieerd en leidt tot onduidelijkheid ten aanzien van het gezamenlijk te bebouwen oppervlakte (1700 m²). Artikel 4.1 blijft wel onverkort geleden.
- j. Art 8.1a. geeft mogelijkheid tot 10% hoger bouwen (12,65 m?) en een vierde bouwlaag?
- k. Art 8.1b. geeft mogelijkheid voor evt. plaatsen van bv zonnepanelen met een extra hoogte van 3 m.
- l. Art 8.1c. in het Hezenbergparkplan waren sirenes en lichtmasten verboden. Dit dient hier weer te worden opgenomen. Dit geldt ook voor verbod op hoge kunstwerken.
- m. Art 8.1e wat is de bedoeling van overschrijding van de bestemmingsgrens. Ook hier dient een borging voor de maximale bebouwingsmogelijkheid van 1700 m² te worden opgenomen.
- n. Een bijlage waarin wordt vastgelegd hoeveel iedere eigenaar mag bouwen wordt gemist.

11. BKP: er zijn 14 kavels ingetekend in plaats van 15.

Reactie gemeente:

Ad.1: De onderbouwing van het aantal te bouwen woningen is gegeven in onze reactie op zienswijze 1 van indiener 1.

Ten aanzien van de bouw in de EHS zijn in de periode 2007¹, 2008², 2009³ en 2011⁴ 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. Alle ecologische onderzoeken zijn gebundeld in een nieuwe rapportage waarin bovendien wordt uitgegaan van het uiteindelijke ontwerp dat nu gepland is (de 15 villa's). Dit document is als Bijlage 11 bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ten aanzien van migratiemogelijkheden het volgende:

Omdat ten tijde van de bouwmaterialenhandel de huidige locatie geheel omsloten was door hekwerk, vormde 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. Het hek om de locatie is inmiddels al verwijderd.

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.

Ad 2. De onderbouwing van het aantal te bouwen woningen is gegeven in onze reactie op zienswijze 1 van indiener 1.

Ad 3. Het huidige bouwplan Hattemse Loo is mede na overleg tussen de initiatiefnemer met omwonenden en Vereniging Landschap en Milieu Hattem tot stand gekomen. Op initiatief van de initiatiefnemer zijn er een aantal overleggen geweest. Dit heeft geleid tot het laten vervallen van het appartementengebouw dat op de meeste weerstand stuitte. Ook heeft de initiatiefnemer een voorstel gedaan voor een maximum aantal woningen, maar hier werd geen overeenstemming met de omwonenden en Vereniging Landschap en Milieu Hattem over bereikt. Het maximaal te bebouwen oppervlakte in het plan Hattemse Loo is lager dan in het plan Hezenberg Park. Immers in het plan Hezenberg Park was het te bebouwen oppervlak woonbebouwing 2.606 m² terwijl in het plan voor de Hattemse Loo het maximaal te bebouwen oppervlak 1.700 m² is. Het plan wijzigt ook in de

¹ Wallink M. en I. Veeman (2007). Quickscan 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

bouwmassa('s) die op de locatie worden gebouwd. In plaatse van een of meerdere woongebouwen met meerdere wooneenheden worden in het plangebied nu maximaal 15 woningen gebouwd. Deze meerdere maar kleinere bouwvolumes passen beter in het omliggende landschap. Ook de toegestane bouwhoogte is nu lager dan in de situatie met wooneenheden (In het plan Hezenberg Park was de maximale bouwhoogte 13 meter terwijl in het plan voor de Hattemse Loo de maximale bouwhoogte voor de woningen 11,5 m is).

Ad 4. Het is juist dat het plangebied aan twee zijden grenst aan het golfterrein. De sportterreinen liggen in de directe omgeving van het plangebied en sluiten aan op het golfterrein. Dit zal worden aangepast in de toelichting.

Voor de beoordeling van de migratiemogelijkheden wordt verwezen naar onze reactie op uw zienswijze 1.

Ad 5. In 2007 is door EcoGroen Advies, op basis van een door de gemeente Hattem aangeleverde kaart, ten onrechte gesteld dat de locatie buiten de Hattemerpoort ligt. Dit is in de rapportage uit 2009 (Veeman, 2009) al hersteld. Resumerend kan dus gesteld worden dat de locatie binnen de zogenaamde zoekzone van de Hattemerpoort ligt (bron: Kernkwaliteiten en Omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur). In het document Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur worden geen specifieke waarden genoemd waaraan ontwikkelingen getoetst moeten worden binnen een dergelijke poort, 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 in 2009 en 2011 al getoetst als zijnde onderdeel van de EHS en dus aan de kenmerkende waarden (zie verwijzingen hierboven). Uit deze toetsingen is gebleken dat geen van de in het document Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur genoemde kenmerkende waarden worden aangetast.

In de beoordeling van het vorige plan met zes woongebouwen met in totaal 30 appartementen heeft de Raad van State dd. 1 september 2010 uitspraak gedaan mede over de potentiële waarden van het gebied dat als zoekgebied deel uitmaakt van de Hattemer Poort. De Afdeling oordeelde destijds in navolging van de gemeente de ligging in het zoekgebied Hattemer Poort geen probleem. Daarbij is van belang dat het plangebied slechts een relatief klein deel van de Hattemer Poort betreft alsmede dat de concrete invulling van de Hattemer Poort, wat betreft de inrichting voor natuur, thans meer in zuidelijke richting ten opzichte van het plangebied wordt gezocht.

Ook voor de Hattemerpoort geldt dat 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 op deze locatie de gewenste ontwikkeling uitgevoerd kan worden.

In de samenvattende eindrapportage van Ecogroen van december 2013 is de mogelijkheid van beroep en bedrijf aan huis meegenomen. Echter voor de advisering van Ecogroen is het feit dat de woningen ook mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen minder relevant. Het aantal verkeersbewegingen wordt gezien in een bepaalde bandbreedte, waarbinnen het al dan niet toegestaan zijn van aan huis verbonden beroepen/bedrijven zich ruimschoots afspeelt. Tevens is de voorwaarde in het plan opgenomen dat een aan-huis verbonden beroep of bedrijf geen verkeersaantrekkende werking mag optreden waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn of een verkeersonveilige situatie ontstaat.

Ad 6. De onderbouwing ten aanzien van het functieveranderingsbeleid is opgenomen in onze reactie op zienswijze 1 van indiener 1.

Het is juist dat in de avonden en weekenden de drukte, licht- en geluidhinder in het gebied zal toenemen. Naar onze mening zal deze drukte, licht- en geluidhinder echter beperkt zijn gezien het lage woningdichtheid en personendichtheid in het gebied. Bovendien neemt deze drukte, licht en geluidhinder gedurende de week af. Immers de regelmatige aan- en afvoer van bouwmaterialen is met het beëindigen van de bouwmarkthandel ten einde gekomen en is met voorliggend bestemmingsplan ook niet meer mogelijk. Bovendien staat hier staat een algehele kwaliteitsverbetering van het gebied tegenover.

De voormalige bebouwing betreft een totaal oppervlakte van 3.815 m². Per saldo zal sprake zijn van maximaal 1.700 m² nieuwbouw voor wat betreft vergunningplichtige gebouwen. Hoeveel per kavel

kan worden gebouwd wordt in de koopcontracten vastgelegd. Het vergunningsvrij bouwen is wettelijk geregeld en geldt voor een ieder dus ook voor de toekomstige bewoners van Hattemse Loo. (Zie ook reactie op zienswijze 1 ad 2/3) Het bestemmingsvlak is verkleind aangezien het maximaal bebouwingsvlak is vastgelegd. Deze is de helft van voormalig aanwezige bebouwing.

Wij zijn van mening dat wij niet in strijd handelen met de provinciale Verordening danwel doelen. Voor het bouwen van meer dan één woongebouw is ontheffing door de provincie verleend.

Ad 7. Voor de reactie op de gewenste reductie van 50% wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2 onder 6.

Ad 8. Als vanzelfsprekend zal de gemeente toezien op de naleving van het saneringsplan en dat verontreiniging wordt gesaneerd.

Ad 9. Ecologisch onderzoek:

- a. De aannahme 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 flats naar een plan van maximaal 15 woonhuizen. In het oorspronkelijke onderzoek uit 2007 was sprake van zes flatgebouwen met elk vijf wooneenheden (=30). De bewoondichtheid is bepaald aan de hand van de meest recente cijfers van het CBS, namelijk de demografische kerncijfers per gemeente 2012 (CBS, 2012). Voor de gemeente Hattem geldt een gemiddeld aantal personen per huishouden van 2,44 (voor heel Gelderland geldt overigens een gemiddelde van 2,28). Daarnaast wordt waar nodig een range aangehouden, omdat de villa's wellicht niet representatief zijn ten opzichte van het gemiddelde. Het maximum dat hiervoor aangehouden wordt is gemiddeld vijf personen per woning.

Wanneer uitgegaan wordt van een extreme situatie, bv. twee bewoners per flat en vijf bewoners per woning blijft het verschil beperkt (60 vs. 75 bewoners). Het daadwerkelijke aantal zal hier ergens tussen in liggen. Het aantal mensen en dus de verschillen in toename van verstoring is dusdanig beperkt, dat dit op deze locatie niet zal leiden tot significante verschillen in verstoringdruk, zeker wanneer ook rekening gehouden wordt met de al bestaande verstoringdruk. Dus hoewel de aannahme wellicht niet deugt, zal het inhoudelijk in de EHS-toetsing aan de kenmerkende waarden geen verschil maken. Dit is bevestigd in de rapportage van Ecogroen.

- b. Voor onze reactie op de mogelijkheid van beroep/ bedrijf aan huis wordt verwezen naar zienswijze 3, ad 5.
- c. Het plangebied wordt niet opgehoogd.
- d. Er zijn in het plangebied geen beschermde soorten aangetroffen waarvoor een ontheffing Flora- en faunawet aan de orde is. Ook worden door de geplande inrichting geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten uit de omgeving waarvoor een ontheffing noodzakelijk is. Er vindt geen vernieling of verstoring plaats van vaste rust- of verblijfplaatsen, essentiële vlieg- of foerageergebieden of groeiplaatsen. De weg langs het plangebied vormt geen essentiële vliegroute voor vleermuizen om zich te kunnen verplaatsen uit de richting van de Apeldoornse weg richting de Kanaaldijk (en andersom). De omgeving biedt ruim voldoende alternatieven die niet resulteren in langere vliegtijden of andere belemmeringen. Verstoring van vleermuizen is gezien vanuit de Flora- en faunawet dan ook niet aan de orde en een ontheffingsaanvraag daarmee ook niet.
- e. Stiltebeleid: 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. Dat de afgelopen 8 jaar geen activiteiten op de locatie zijn geweest doet niets af aan de vigerende mogelijkheden op de locatie.

Het akoestisch onderzoek is aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerking over het onjuiste uitgangspunt van het wegvallen van vrachtverkeer. Mét en zonder vrachtverkeer blijft de geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde. **Het plan zal op dit punt worden aangepast.**

Ad 10. De voorschriften:

- a. Wij delen de mening dat het plangebied een bijzondere en waardevolle plek in onze gemeente is. Dit vormt de basis voor de planvorming voor dit gebied. Wij zijn blij dat de kwaliteit in het gebied zal verbeteren met de realisatie van de Hattemse Loo. De inrichting van tuinen staat een ieder vrij. Het Beeldkwaliteitsplan geeft hiervoor wel een handreiking. De openheid van het terrein zal een toename van de migratie tot gevolg hebben. Zie hiervoor ook onze reactie op uw zienswijze 1.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de met omgevingsvergunning te bouwen gebouwen in het hele plangebied mag niet meer bedragen dan 1.700 m². Hieronder vallen ook de met een omgevingsvergunning te bouwen bijgebouwen, waarin al dan niet een aan huis verbonden beroep kan worden uitgeoefend. Indiener wijst op de vergunningsvrije bouw mogelijkheden en vreest verstening. Toch zijn de vergunningsvrije bouw mogelijkheden geen reden om de gezamenlijke oppervlakte verder te beperken. Het is een bewuste keuze om in het bestemmingsplan de bouw mogelijkheden neer te leggen die de raad ruimtelijk aanvaardbaar vindt. Immers, als er minder bouw mogelijkheden worden opgenomen dan ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht, dan zou een omgevingsvergunning voor het bouwen geweigerd moeten worden, terwijl het ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Dit is ongewenst. Dat er daarnaast vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn is een gegeven. Deze vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Zie ook de reactie op zienswijze 6 van indiener 3.
- c. Akkoord met het grotendeels laten vervallen van 3.1c en d **Het plan zal op dit punt worden aangepast**. Er wordt opgemerkt dat de beloofde hagen langs de weg niet zijn opgenomen. Dit is juist. In het openbaar gebied komen geen hagen, deze zullen op de particuliere terreinen moeten komen. Dit is niet afdwingbaar en daarom niet opgenomen in de regels. Gezien het karakter van het gebied en het soort woningen dat hier wordt voorzien kunnen we er van uitgaan dat sprake zal zijn van ruime en groene voortuinen. Dit sluit aan bij de gedachte van het gebied. De randen van het gebied worden wel groen ingeplant. Ten aanzien van de breedte van de bestemming Groen wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze 3 van indiener 2.
- d. Art. 4 voor de reactie op het aantal woningen wordt verwezen naar reactie op zienswijze 1 van indiener 1.
- a. De bestemming Woongebied is een globale bestemming. Hiervoor is gekozen ten behoeve van de flexibiliteit. Het bestemmingsplan gaat uit van een maximum van 15 woningen. Mochten zich kopers aandienen die een grotere kavel willen, waardoor er minder woningen kunnen worden gebouwd, dan moet dit mogelijk zijn. Bij het vastleggen van een tuinbestemming is dit niet mogelijk. Overigens mag ook grond met een tuinbestemming worden ingericht als verhard erf. We verwachten echter dat kopers van een perceel op deze locatie met deze omvang op zoek zijn naar ruimte en groen en dus niet tot volledige verharding van de tuin zullen overgaan.
- b. De zinsnede “met omgevingsvergunning te bouwen gebouwen” omvat niet alleen de hoofdgebouwen, maar ook de bijgebouwen. Een bijgebouw is immers ook een gebouw. Overigens dient dit ook te gelden voor overkappingen. **Het plan zal op dit punt worden aangepast**. Hoeveel per kavel kan worden gebouwd wordt in de koopcontracten vastgelegd. Het vergunningvrij bouwen is wettelijk geregeld en geldt voor een ieder dus ook voor de toekomstige bewoners van Hattemse Loo.
- c. Aangevoerd wordt dat de bouwhoogtes van hoofdgebouw en bijgebouw niet passend zijn in het gebied. In het voorontwerpplan was de maximale bouwhoogte 12,5 m. Hierdoor waren 4 bouwlagen mogelijk. Dat is niet passend voor dit gebied. De bouwhoogte is op 11,5 m gezet, zodat maximaal 3 bouwlagen mogelijk zijn, waarbij de bovenste bouwlaag al dan niet is ondergebracht in een kap. Dit is wel passend voor het gebied. Al zijn de woningen zuidelijk grenzend aan het plangebied lager, in de directe omgeving van het plangebied worden vergelijkbare hoogten aangetroffen (bijvoorbeeld langs de Konijnenbergerweg richting Apeldoornseweg, rond de sportvelden en de villawijk westelijk van de Apeldoornseweg). Ongeacht of wel of geen zolder in het gebouw aanwezig is, blijft de maximale bouwhoogte 11,5 m. Onderkelding van gebouwen behoort tot de mogelijkheden. Daarmee kan een woning veel ruimte bevatten, maar voor permanente woningen is dat akkoord.

- d. Een aan verbonden beroep of bedrijf is toegestaan onder voorwaarden. Eén van de zorgen bij aan huis verbonden beroepen/bedrijven is de verkeersaantrekkendheid. Een voorwaarde dat het beroep/bedrijf niet verkeersaantrekkend mag zijn, is niet realistisch, want dan zou er geen enkele klant of leverancier mogen langskomen. Het gaat erom dat het beroep/bedrijf niet zodanig verkeersaantrekkend is, dat dit problemen geeft. Om dit concreet te maken is de voorwaarde opgenomen dat het beroep/bedrijf niet zodanig verkeersaantrekkend mag zijn dat extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn of dat een verkeersonveilige situatie ontstaat. Ten aanzien van de advisering door Ecogroen: voor de advisering van Ecogroen is het feit dat de woningen ook mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen minder relevant. Het aantal verkeersbewegingen wordt gezien in een bepaalde bandbreedte, waarbinnen het al dan niet toegestaan zijn van aan huis verbonden beroepen/bedrijven zich ruimschoots afspeelt. Ook overigens brengt het gebruik voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven geen ecologisch relevante verschillen met zich, mede gelet op het feit dat uit de rapportages van Ecogroen bij de verschillende inrichtingsontwerpen voor het gebied steeds blijkt dat er ecologisch geen problemen zijn. Het benoemen van aan huis verbonden beroepen/bedrijven in de rapportage is dan ook niet noodzakelijk.
 - e. Art. 6. Indieners hebben de vrees dat de gezamenlijke bouwoppervlakte groter zal zijn dan 1.700 m² bij gebruikmaking van artikel 6.1. In artikel 6.1 staat dat de bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen. Dit is een gemeentelijke standaardbepaling. In de meeste bestemmingsplannen komt de bouwgrens overeen met de bouwvlakgrens. Omdat in dit plan geen bouwvlakken zijn opgenomen en ook geen andere bouwgrenzen zijn aangegeven, is deze bepaling voor onderhavig plangebied van weinig betekenis. Overigens zegt artikel 6.1 alleen iets over de plaats waar de ondergeschikte bouwwerken mogen worden gebouwd, niet over de oppervlakte. De in artikel 4.1 genoemde oppervlakte van 1.700 m² is dan ook onverkort van toepassing.
 - f. Art 8.1a. geeft de mogelijkheid om van de in de regels gegeven maten en afmetingen af te wijken tot 10%. De mogelijkheid voor het verhogen van de bouwhoogte met 10% is niet wenselijk en deze mogelijkheid wordt uit het plan gehaald. **Het plan zal op dit punt worden aangepast.** Overigens, gebruikmaking van de mogelijkheden van artikel 8 mag geen automatisme zijn. Steeds dient te worden afgewogen of afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld. Een omgevingsvergunning is vereist.
 - g. Artikel 8.1.b biedt de mogelijkheid om van het plan af te wijken ten behoeve van bepaalde bouwwerken, waaronder zonnepanelen. Ook hiervoor geldt dat gebruikmaking van deze bevoegdheid geen automatisme mag zijn. Wat zonnepanelen betreft boet deze bepaling aan betekenis in door de opkomst van in dakpannen verwerkte zonnepaneelcellen, waardoor een fraaier resultaat wordt bereikt. Een omgevingsvergunning is vereist.
 - h. Art 8.1c. In beginsel telt de oppervlakte van nutsgebouwen mee bij de maat van 1.700 m². Immers, de regel in 4.1 onder d ziet niet alleen op onderdeel a, maar ook op de onderdelen b en c. Mogelijk wordt dit duidelijker als ook in de bouwregels de maximale oppervlaktemaat wordt vermeld. **Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.** Wat sirenes en lichtmasten betreft: het gaat te ver om in dit gebied een verbod op te nemen voor deze bouwwerken. Ook de ontsluitingsweg mag 's avonds en 's nachts verlicht worden. Het gebruik van armatuur zonder zijstraling heeft daarbij de voorkeur, maar is niet zodanig gewenst dat opname als voorwaardelijke verplichting is aangewezen. Een omgevingsvergunning is vereist.
 - i. Art 8.1e is een standaardbepaling en gewenst bij plannen met gedetailleerde bestemmingen. In onderhavig plan, waarbij de enige bestemmingsgrens grenst aan de bestemming Groen, is deze bepaling inderdaad niet gewenst. **Artikel 8.1 onder e zal worden geschrapt.**
 - j. Hoeveel iedere eigenaar mag bouwen wordt vastgelegd in de koopcontracten, dit maakt een bijlage in het bestemmingsplan overbodig.
12. Het is juist dat in het BKP een verkaveling is opgenomen met 14 kavels. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid van maximaal 15 kavels maar minder behoort natuurlijk ook tot de mogelijkheid.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

In de toelichting zal de omschrijving van de ligging van het plangebied worden aangepast en in de bijlage is een aangepast akoestisch onderzoek opgenomen (conclusies blijven ongewijzigd).

Aanpassingen in de regels:

- Art. 3.1. c en d wordt geschrapt
- Art. 4.1 d De zinsnede “met omgevingsvergunning te bouwen gebouwen” omvat niet alleen de hoofdgebouwen, maar alle met omgevingsvergunning te bouwen bouwwerken. Dit is aangepast.
- Art. 8.1a: de mogelijkheid om de bouwhoogte met 10% te vergroten is verwijderd.
- Art 8.1c. In beginsel telt de oppervlakte van nutsgebouwen mee bij de maat van 1.700 m2. Dit is verduidelijkt door ook in de bouwregels de maximale oppervlaktemaat te vermelden.
- Art 8.1e zal worden geschrapt.