KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Hattem - Dorpsweg 23-25

Gemeente Hattem

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Hattem - Dorpsweg 23-25

Gemeente Hattem

TOELICHTING

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.0244.BPDorpsweg2325-0002**
Projectnummer:	**K23148**
Titel:	**Hattem - Dorpsweg 23-25**

Status	**Datum**
Concept:	
Voorontwerp:	
Ontwerp:	
Vastgesteld:	

Projectleider:

Auteur:

Inhoudsopgave

TOELICHTING **6**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**

1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.3 Vigerende planologische situatie 7
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie **10**

2.1 Ontwikkeling Hattem 10
2.2 Huidige situatie planlocatie 11
2.3 Toekomstige situatie planlocatie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **14**

3.1 Rijksbeleid 14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 16
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland 17
3.3 Gemeentelijk beleid 18
3.3.1 Omgevingsvisie Hattem 2024 18
3.3.2 Woonvisie 19
3.3.3 Welstandsnota 2005 19

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten **20**

4.1 Flora en fauna 20
4.1.1 Wettelijk kader 20
4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten 21
4.1.3 Conclusie 21
4.2 Stikstofdepositie 21
4.2.1 Wettelijk kader 21
4.2.2 Beoordeling 22
4.2.3 Conclusie 22
4.3 Bodemkwaliteit 22
4.3.1 Wettelijk kader 22
4.3.2 Resultaten onderzoek 22
4.3.3 Conclusie 23
4.4 Cultuurhistorie en archeologie 23
4.4.1 Wettelijk kader 23

4.4.2 Cultuurhistorie 23
4.4.3 Archeologie 23
4.4.4 Conclusie 23
4.5 Luchtkwaliteit 24
4.5.1 Wettelijk kader 24
4.5.2 Beoordeling 24
4.5.3 Conclusie 25
4.6 Parkeren en verkeer 26
4.6.1 Parkeren 26
4.6.2 Verkeer 26
4.6.3 Conclusie 27
4.7 Geluidhinder 27
4.7.1 Wettelijk kader 27
4.7.2 Onderzoek / beoordeling 27
4.7.3 Conclusie 28
4.8 Bedrijven en milieuzonering 28
4.8.1 Wettelijk kader 28
4.8.2 Onderzoek / beoordeling 29
4.8.3 Conclusie 29
4.9 Externe veiligheid 30
4.9.1 Wettelijk kader 30
4.9.2 Onderzoek / beoordeling 31
4.9.3 Conclusie 32
4.10 Kabels en leidingen 33
4.11 Water 33
4.11.1 Inleiding 33
4.11.2 Beleidskader 33
4.11.3 Watertoets 34
4.11.4 Conclusie 35
4.12 M.e.r.-beoordeling 35
4.12.1 Wettelijk kader 35
4.12.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 35
4.12.3 Conclusie 35
4.13 Molenbiotoop 36
4.13.1 Wettelijk kader 36
4.13.2 Beoordeling 36

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 37

5.1 Inleiding 37
5.2 Inleidende regels 37
5.2.1 Begrippen 37
5.2.2 Wijze van meten 37
5.3 Bestemmingsregels 38
5.3.1 Opbouw bestemmingen 38
5.3.2 Bestemmingen 38
5.4 Algemene regels 38
5.4.1 Anti-dubbeltelregel 38

5.4.2 Overige algemene regels 38
5.5 Overgangs- en slotregels 39
5.5.1 Overgangsregel 39
5.5.2 Slotregel 39

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 40

6.1 Economische uitvoerbaarheid 40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40
6.2.1 Overleg met omwonenden 40
6.2.2 Overleg met overheidsinstanties 40

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfslocatie aan de Dorpsweg 23-25 in Hattem te amoveren ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex. De bedrijfsbebouwing, bestaande uit een tankstation, garage/showroom en bedrijfswoning, maakt plaats voor een appartementencomplex dat ruimte biedt voor 7 woningen.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat wonen op deze wijze binnen de bedrijfsbestemming niet is toegestaan. Om dit toch planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsweg 23-25 te Hattem, ten westen van het historisch centrum van Hattem. De planlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Hattem, sectie D, nummers 3647, 3649 en 5344. Onderstaand figuur geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1: Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding planlocatie (bron: kadastralekaart.nl)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kom Hattem'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Hattem op 10 juni 2013.

In het bestemmingsplan 'Kom Hattem' kent het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'detailhandel' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
b. bedrijven die zijn genoemd in onderstaande tabel, ter plaatse van de aanduiding:

aanduiding	SBI-code	uit ten hoogste categorie
'specifieke vorm van bedrijf - 1'	1092	4.1
'specifieke vorm van bedrijf - 2'	41, 42, 43 nr. 2	3.1
'specifieke vorm van bedrijf - 3'	2562, 3311	3.1

met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

c. detailhandel in aan de bedrijfsvoering gerelateerde goederen, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg';
e. een sterilisatietoren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sterilisatietoren';
f. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
g. 4 woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

met daaraan ondergeschikt:

h. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

i. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.

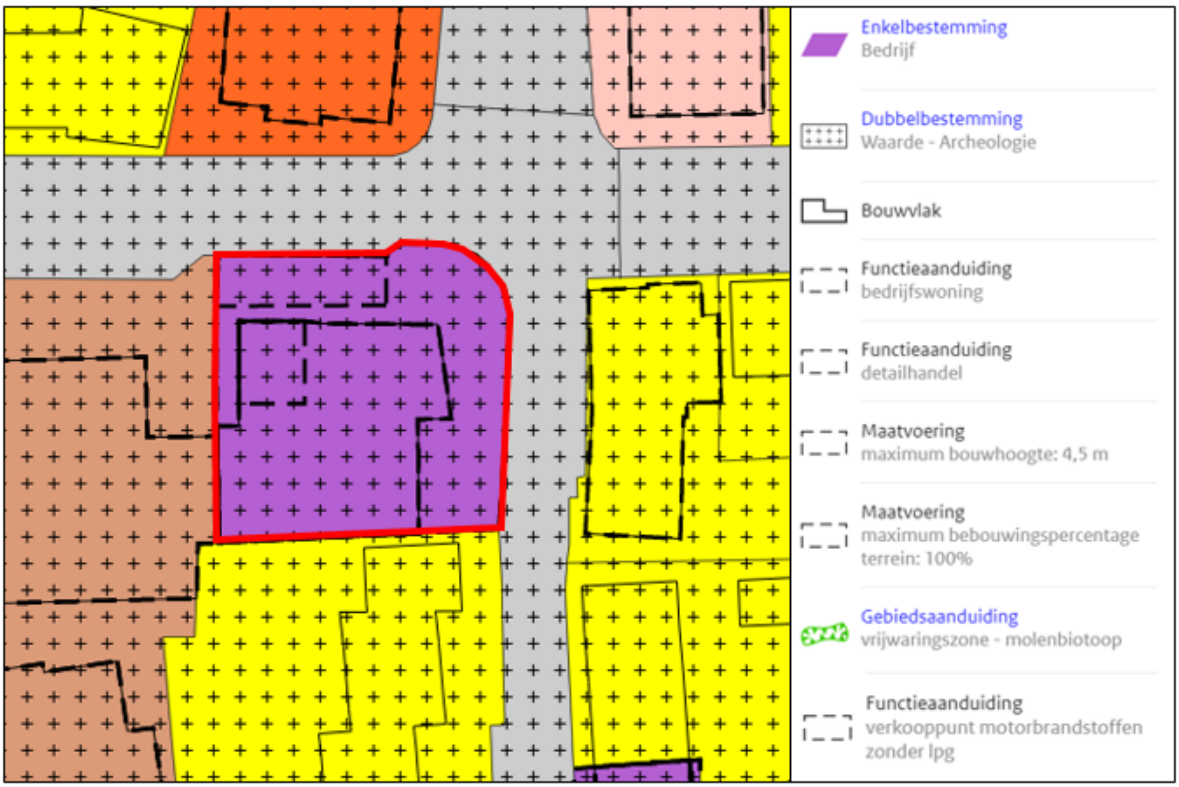
Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en waarvoor dieper dan 0,50 m te rekenen van het maaiveld in de bodem zal worden geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Gebiedsaanduiding - 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt dat de gronden, onverminderd het in deze regels bepaalde ten aanzien van de voor deze gronden geldende bestemmingen, mede zijn bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

Bouwregels behorend aan de gebiedsaanduiding bepalen de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, deze is nader uitgewerkt in 4.13 Molenbiotoop. Indien genoodzaakt dient hiervan afgeweken te worden.



Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan met aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Hattem

Ter plaatse van het plangebied geldt ook het paraplu bestemmingsplan ‘Parkeren gemeente Hattem’. In dit bestemmingsplan is geregeld dat voldaan moet worden aan de geldende parkeernormen. De regeling van dit parapluplan wordt overgenomen in voorliggend plan.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in strijd met het bestemmingsplan 'Kom Hattem', omdat wonen slechts is toegestaan in de vorm van bedrijfswoningen ter plaatse van bijbehorende aanduiding, danwel ter plaatse van de aanduiding 'wonen' in beperkte mate. Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van 7 appartementen waarmee het niet voldoet aan het geldend bestemmingsplan.

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Hattem - Dorpsweg 23-25' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1000 (IDN nummer: NL.IMRO.0244.BPDorpsweg2325-0002);
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten

grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Ontwikkeling Hattem

De binnenstad van Hattem heeft haar oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur nagenoeg behouden. Van de oorspronkelijke vier poorten en een tiental verdedigingspoorten is echter alleen de binnenpoort van de 14e eeuwse Dijkpoort overgebleven. De Hoenwaardse poort in het oosten, de Nieuwstadspoort in het zuiden en de Dorpspoort of Heerderpoort in het westen zijn verdwenen. De toegangen tot het stadje worden echter nog als vanouds gevormd door de Dorpsweg vanuit het westen, de Ridderstraat in het oosten en de Dijkpoort in het noorden. In het zuidoosten vormt ten behoeve van een verbinding met de nieuwe wijk de Daendelspoort in de stadsmuur een toegangsmogelijkheid voor voetgangers. In de Middeleeuwen was hier de Nieuwstadspoort.

Het stadsgezicht van Hattem is ondanks het wegvallen van het grootste deel van de verdedigingswerken en het kasteel historisch bezien nog betrekkelijk gaaf en heeft een historisch karakter. De oude kern ligt nog bijna geheel binnen de oude gracht. De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet met het Middeleeuwse stratenpatroon, waarbij straten en stegen samenkomen op een centraal gelegen marktplein met kerk, is nog nagenoeg volledig in het huidige stadsplan terug te vinden. Ook de plek waar het kasteel heeft gestaan is nog zichtbaar in het huidige ruimtelijke patroon (Tinneplein). De hoofdstraten Kerkstraat, Achterstraat, Ridderstraat, Kruisstraat en Adelaarshoek lopen in oost-west richting. De profielen zijn smal, waardoor de beleving van de openbare ruimte erg stedelijk is.

Rond de besloten bebouwingsstructuur van het centrum ligt een groene krans met de historische vestingsgracht. De stadsomwalling bestaande uit muren, wallen met boombeplanting, grachten en stadstuinen vertonen de sporen van de in het verleden uitgevoerde slechtingen en de doorverkoop aan particulieren. Door die snipperverkaveling is hier en daar een kleine schaal van het groen ontstaan, die prettig aansluit op de kleinschaligheid van de binnenstad. Behoud van deze kleinschaligheid en de groene karakteristieke uitstraling rondom de oude stad is van groot belang, net als het zicht op de gerestaureerde vestingwerken en verrassende stadsgezichten. Naast de stadsomwalling is er weinig groen te vinden in de binnenstad. Alleen om de Grote Kerk en op het Tinnenplein staan enkele bomen. Doordat de hoeveelheid groen wordt gecompenseerd aan de randen wordt dit niet als een gemis gezien. Het versterkt het stedelijk karakter van de binnenstad. Doordat bovendien tussen het straatpeil van de oude binnenstad en het IJsseldal een hoogteverschil van 2 tot 4 meter aanwezig is, wordt de oude stad nog eens extra gemarkeerd en als een versterkte plaats ten opzichte van het buitengebied herkend.

De schaal van de bebouwing in de binnenstad is gaaf gebleven. De bebouwing is in maat en verschijningsvorm zeer bescheiden. Echter in de directe omgeving van de Grote Kerk vertoont de bebouwing meer allure. Dit heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met de Hanzetijd (16e eeuw) toen rijke kooplieden zich in deze omgeving vestigden. De hoogte van de bebouwing loopt naar het centrum op en is aan de zijden van de wallen lager. Langs de hoofdwegen bestaat de bebouwing in het algemeen uit twee bouwlagen met kap die loodrecht op de weg staat. Langs de secundaire straten en stegen is de bebouwing vaak slechts in één verdieping met kap uitgevoerd evenwijdig aan de weg. In het algemeen zijn de gebouwen aan elkaar gebouwd. Er zijn echter nog situaties aan te wijzen aan de noordzijde van de Achterstraat en de zuidzijde van de Kerkstraat, waar het in het verleden, bijvoorbeeld in verband met een doelmatige bedrijfsvoering, nog nodig was om een vrije en open toegang tot het achtererf te hebben. Deze doorgangen werden aan de straatzijde vaak met een kleine poort, waar een deur in zat, afgesloten. Samen met de steegjes zorgen deze inkijkjes op het binnenterrein voor verrassende en afwisselende beelden.

De bebouwing is voorzien van een uniforme dakbedekking met oud-Hollandse pannen. De kappen bestaan voornamelijk uit schilddaken, waarvan de nokrichting hoofdzakelijk loodrecht staat op de voorgevel. Doordat de gebouwen individueel zijn gebouwd, zijn er speelse afwisselingen in hoogten en heeft elk gebouw haar eigen uitstraling gekregen. Hierdoor is een levendig straatbeeld ontstaan.

De binnenstad heeft een gemêleerd karakter. Langs de buitenranden van het plangebied (Grote en Kleine Gracht, Geldersedijk en Bevrijdingsweg) bevinden zich voornamelijk woningen. Langs de Nieuweweg worden de woningen afgewisseld met enkele winkels. Binnen de vestingsgracht bevinden

zich langs de Kerkstraat, de Achterstraat, de Kruisstraat en de Ridderstraat diverse uiteenlopende functies, variërend van winkels tot horecagelegenheden, kantoren en musea. Deze verschillende functies zijn verspreid over de diverse bebouwingslinten, met een concentratie van horecagelegenheden rond de Grote Kerk op de Markt. De Grote Kerk, ook wel St. Andreaskerk genoemd, functioneert als een markant oriëntatiepunt in het hart van de binnenstad.

Boven de verschillende functies wordt veelal gewoond, wat een positief effect heeft op de sociale veiligheid. Daarnaast zorgt het wonen boven winkels voor een verlevendiging van de binnenstad op momenten, dat de winkels gesloten zijn. Langs de overige straten in de binnenstad zijn (grondgebonden) woningen gerealiseerd.

2.2 Huidige situatie planlocatie

Binnen het plangebied aan de Dorpsweg is een garagebedrijf gevestigd met bijbehorend tankstation en bedrijfswoning. Het tankstation is gelegen langs de Dorpsweg met daar achter de bedrijfswoning en, op de hoek gelegen, de showroom van het garagebedrijf. Het werkplaats gedeelte van het garagebedrijf is gepositioneerd achter de showroom met de voorgevel aan de Eijerdijk. De bedrijfsbebouwing uit 1988 heeft een oppervlak van circa 500 m^2 en bestaat uit een enkele bouwlaag, de bedrijfswoning uit 1932 heeft een oppervlak van circa 167 m^2 en betreft een vrijstaande woning bestaande uit twee bouwlagen.

Het plangebied is gelegen op de hoek Dorpsweg - Eijerdijk en wordt begrensd door een kerk aan de zijde van de Dorpsweg en woningen aan de zijde van de Eijerdijk. In de verdere omgeving zijn verschillende functies gelegen zoals basisscholen, kinderdagopvang, verzorgingscentrum, cafetaria, supermarkt, sportvereniging, kantoorlocaties en woningen.

Het plangebied is eveneens op korte afstand gelegen van het historisch centrum van Hattem en valt binnen de molenbiotoop van molen 'De Fortuin' gelegen binnen de oude stadsgrenzen.



Figuur 3: aangezicht plangebied vanaf Dorpsweg (bron: Google Maps)

2.3 Toekomstige situatie planlocatie

Planvoornemen is om aan de Dorpsweg 23 - 25 een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 7 gelijkvloerse seniorenappartementen in het hogere segment. Het rechthoekige volume bestaat uit drie verdiepingen, waarbij de bovenste verdieping aan de straatzijden terugspringt om zo aansluiting te vinden bij de gebouwen met kap in de directe omgeving. De loggia's die de buitenruimtes van de appartementen vormen, organiseren het volume, delen het op en geven de gevel schaal.

Het hogste punt van het gebouw bevindt zich op 10,3 meter boven maaiveld. Door het verspringen van de hoogtes zal tevens een deel een maximale hoogte van 8,7 meter boven maaiveld hebben.

Het volume spiegelt de relatie tot de Dorpsweg van het naastgelegen appartementengebouw, waardoor er tussen de kleinschalige woningen aan Eijerdijk en het voorgestelde volume meer ruimte ontstaat. Daarnaast volgt het volume de glooiing van de Eijerdijk door een halve verdieping naar beneden te verspringen. Naast de woning op Eijerdijk nr. 4 is een groene ruimte gereserveerd, zodat richting deze woning afstand wordt gecreëerd en ze optisch loskomt van de perceelgrens.

Op de hoek van de kruising tussen de Dorpsweg en de Eijerdijk is een stedenbouwkundig gebaar gemaakt door deze niet te bebouwen, maar open te laten zodat er hier ruimte ontstaat. Deze ruimte markeert de ingang van het appartementengebouw en wordt tegelijkertijd onderdeel van een reeks bestaande semi-publieke open ruimtes die rondom de school en de kerk liggen. Dit gebaar draagt bij aan de meerwaarde van deze belangrijke kruising binnen het dorp en geeft haar ruimte. Daarnaast versterkt de ingreep het verspringend beeld van het volume van het appartementengebouw zelf, die daarmee een genuanceerde relatie tot de naastgelegen bebouwing aangaat.



Figuur 4: Impressie toekomstige situatie

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op het ommuurde achtererf achter het gebouw, aan de Eijerdijk-zijde. Door gebruik te maken van de glooiing, en de split-level indeling van het appartementengebouw staat een deel van de auto's onder de appartementen. De andere plekken zijn geplaatst tussen bomen die het perceel vergroenen en tegelijkertijd voor privacy zorgen richting de naastgelegen woningen.

Duurzaamheid

Door het plaatsen van bomen op het achtererf, het pleintje bij de ingang, en het realiseren van een groene ruimte aan de Eijerdijk, krijgt het perceel een groene uitstraling. Zonnepanelen in combinatie met sedum begroeiing zorgen voor een daklandschap dat energie opwekt en bijdraagt aan waterberging. De ambitie is om de appartementen energieneutraal uit te voeren.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de definitieve Nationale Omgevingsvisie (NOVI) aangeboden aan de Kamer. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland. Gesteld wordt dat grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw Nederland flink zullen veranderen. De opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties.

De NOVI biedt perspectief om de grote opgaven aan te pakken en om zo het land mooier en sterker te maken. Omgevingskwaliteit is hierbij het kernbegrip, oftewel ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Hierbij worden maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu in acht genomen.

In de visie worden enkele prioriteiten genoemd, waar een zorgvuldige afweging van belangen voor nodig is. Hierbij wordt integraal gewerkt, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. De prioriteiten zijn de volgende:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de NOVI worden richtingen meegegeven waarbij het Rijk bij de inpassing van bijvoorbeeld energie infrastructuur vraagt om aandacht te hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving.

Daarnaast geldt dat het grote woningtekort bij uitstek een opgave is die zowel voor de korte als langere termijn inzet van alle partijen vraagt, lokaal, regionaal, provinciaal en van het Rijk. Het inlopen van het woningtekort vraagt van de gezamenlijke overheden om ruimte te bieden of te creëren voor het in een hoog tempo ontwikkelen van voldoende plannen met de juiste kwaliteiten. De uitdaging is dit zo te doen dat steden en stedelijke regio's, en hun bewoners, hier sterker en gezonder uitkomen.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een herontwikkeling naar wonen van beperkte omvang. De ontwikkeling draagt bij aan het inlopen van het woningtekort. Daarnaast vergroot het de leefbaarheid van de kern Hattem. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro wordt een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

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

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van circa 7 appartementen, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

Conclusie

Met voorliggend bestemmingsplan worden de 7 appartementen mogelijk gemaakt, een laddertoets is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De visie is vastgesteld door Provinciale Staten op 19 december 2018. De visie is in werking getreden op 1 maart 2019. In de omgevingsvisie wordt beschreven wat de provincie wil en moet veranderen en ontwikkelen om het Gelderland van nu door te kunnen geven aan de volgende generaties. De provincie zet daarom een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Met 'Gezond en veilig' wordt een gezonde leefomgeving met schone en frisse lucht, een schoon milieu, voldoende schoon en veilig (drink)water en de bescherming van flora en fauna bedoeld. Daarnaast wordt ermee bedoeld dat de provincie is voorbereid op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen.

'Schoon en welvarend' betekent dat de provincie een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat kent, dat goed bereikbaar is en een goed functionerende arbeidsmarkt heeft met daarbij behorende goede kennis- en onderwijsinstellingen. Het betekent ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen en het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Aan deze ambitie worden met behulp van de volgende zeven onderwerpen nader richting gegeven:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie; sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Economisch vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen die locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. In paragraaf 3.1.3 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegelicht.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd, mensen worden ouder en wonen steeds langer alleen en zelfstandig. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van woningen die Gelderland nodig heeft in 2050 staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Er zal een goede balans moeten bestaan tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën en specifieke doelgroepen. De provincie Gelderland streeft ernaar een duurzaam woon- en leefklimaat te

creëren dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Op deze manier versterkt de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland. De ambitie is dan ook om in elk woonmilieu en van elk woontype de woningcapaciteit te vergroten, passend bij de diversiteit aan woningvraag in de provincie Gelderland. Voor ieder een passende, duurzame woning. Hierbij zal de al bestaande bebouwde omgeving optimaal worden benut.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De woningen zullen duurzaam zijn en het plan voorziet in geschikte woningen voor een specifieke doelgroep, namelijk het hogere segment.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Bij de Omgevingsvisie is een omgevingsverordening opgenomen. Deze voorziet niet in nieuw beleid, en is daarmee beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Op 19 december 2018 is, gelijktijdig met de Omgevingsvisie, Actualisatieplan 6 van de Omgevingsverordening vastgesteld. Nadien zijn meerdere actualisaties en consolidaties vastgesteld, waarvan de meest actuele op 21 december 2022.

Uit de kaarten blijkt dat de regels met betrekking tot Erfgoed relevant zijn. De planlocatie valt binnen de regels voor Molenbiotopen. De regels zijn als volgt geformuleerd:

a. In bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.
b. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor de molens staande en gelegen in het Nederlands Openluchtmuseum te Arnhem.



Figuur 5: Uitsnede kaart met aanduiding planlocatie binnen begrenzing molenbiotoop (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

De planlocatie valt binnen de begrenzing van een molenbiotoop. In paragraaf 4.13 wordt dit onderdeel nader toegelicht. Hieruit blijkt dat er strijdigheid is met de provinciale omgevingsverordening waardoor een afwijking ten aanzien van de molenbiotoop verleend dient te worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Hattem 2024

Op 7 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Hattem de Omgevingsvisie 'Duurzaam Hattem' vastgesteld. In de omgevingsvisie zet de gemeente de koers uit voor de gemeente Hattem op weg naar 2040. De belangrijkste opgave voor de toekomst is de verschillende kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken. De stip op de horizon is dat Hattem in 2040 nog altijd dat karaktervolle Hanzestadje is tussen Veluwe en IJssel met 15.000 Hattemers.

Om hier invulling aan te geven worden in de Omgevingsvisie drie thema's gehanteerd:

- Vitale samenleving;
- Samen duurzaam;
- Levendig landschap tussen Veluwe en Ijssel.

Vitale samenleving

De gemeente Hattem wil ook in 2040 een vitale samenleving zijn waar mensen hun hele leven samen gezond en gelukkig wonen: een leven lang Hattem! Om dat te bereiken richt de gemeente zich op een aantal thema's: gezondheid, veiligheid, erfgoed, kunst en cultuur, toegankelijkheid, maatschappelijke voorzieningen, werk en een passend woningaanbod.

Voor voorliggend plan is met name een passend woningaanbod van belang. Uitgangspunt is dat Hattemers een leven lang prettig in Hattem kunnen wonen en leven. Dit betekent dat (betaalbare) woningen en levensloopbestendige woningen nodig zijn voor jong en oud. Om te kunnen voorzien in de autonome groei zullen er tot 2040 volgens de huidige prognoses circa 600 woningen gebouwd moeten worden in Hattem. Aanvullen daarop dienen er, ten behoeve van de regionale behoefte, circa 500 extra woningen gebouwd te worden. Hierdoor komt de totale woningbouwopgave voor Hattem tot 2040 op 1.100 woningen. Deze opgave kan volledig binnen of aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van Hattem gerealiseerd worden.

Binnen de Omgevingsvisie is het grondgebied van de gemeente Hattem ingedeeld in diverse deelgebieden. Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van de 'woongebieden'. Binnen de woongebieden is een gedifferentieerd en aantrekkelijk woningaanbod aanwezig, voor zowel gezinnen, jongeren als ouderen. Door de nabijheid van de oude binnenstad heeft wonen in Hattem een stedelijk tintje, maar de woongebieden van Hattem voelen prettig dorps aan. De gemeente gaat bij woningbouw primair uit van 'inbreiding' binnen bestaand stedelijk gebied.

Samen duurzaam

Om ook voor toekomstige generaties een vitale stad te kunnen zijn gaat de gemeente een grote verduurzamingsslag maken. Dat is nodig om een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken en in stand te houden. Daarbij richt de gemeente zich op het zoveel mogelijk tegengaan van klimaatverandering. Hiervoor is het belangrijk dat wordt omgeschakeld naar duurzame vormen van energieopwekking en tegelijkertijd het energieverbruik in de gemeente wordt teruggedrongen. Ook is het nodig dat we ons aanpassen aan de klimaatverandering (klimaatbestendig worden) en dat we omschakelen naar een circulaire samenleving.

Levendig landschap tussen Veluwe en IJssel

Ook in 2040 wil de gemeente onderdeel zijn van een levendig landschap tussen Veluwe en IJssel, op

een knooppunt van robuuste ruimtelijke structuren en verbindingen. Daarbij gaat het om landschappelijke structuren in het buitengebied en om groenstructuren in de stad, met daarbinnen een grote afwisseling aan natuurwaarden en toeristisch-recreatieve mogelijkheden.

Het streven is de landschappelijke structuren te behouden of terug te brengen en de belevingswaarde en ecologische waarde ervan te vergroten, voor Hattemers en voor bezoekers van buiten.

Conclusie

Het planvoornemen om een appartementencomplex met 7 woningen te realiseren voorziet in de binnenstedelijke opvulling van de woningbehoefte. Het complex zorgt voor de toepassing van een hogere dichtheid waarbij het pand, qua aard en omvang, een dorpskarakter krijgt. Op deze manier wordt op passende wijze invulling gegeven aan de behoefte waarbij aansluiting met de omgeving wordt gezocht.

3.3.2 Woonvisie

In 2015 heeft de gemeente Hattem een woonvisie opgesteld. Middels de woonvisie wordt richting gegeven aan de woonontwikkeling binnen de gemeente. Daarnaast geeft het een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan het wonen in de gemeente. Hierbij gaat het onder meer om de omvang en kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma. In de introductie wordt genoemd dat er sprake is van een vraag en transactieprijs-daling van woningen. Gezien de huidige omstandigheden, waarbij de vraag naar woningen en daarmee ook de prijs oploopt, kan worden getwijfeld aan de actualiteit van de woonvisie. In 2017 en 2019 zijn woningmarktonderzoeken uitgevoerd. Het blijkt dat er een groot tekort is aan appartementen in Hattem die geschikt zijn voor één en twee persoonshuishoudens. Het gaat hierbij om zowel huur als om koop. Bij de woningzoekenden gaat het voor een belangrijk deel om senioren (65+), maar ook in andere leeftijdcategorieën (waaronder jongeren) is behoefte aan appartementen.

Middels de gewenste ontwikkeling wordt voorzien in appartementen voor één en/of twee persoonshuishoudens. Voor de planlocatie ligt hierbij de nadruk op appartementen van het hogere segment. De appartementen zullen met name voorzien in een doorstroommogelijkheid voor de senioren die momenteel in ruime woningen zitten.

3.3.3 Welstandsnota 2005

In de Welstandsnota van Hattem uit 2005 is vastgesteld hoe het welstandstoezicht in de gemeente is geregeld. Tevens geeft de nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het aanzicht van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte vormen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde. Bovendien heeft dit een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat.

Het plangebied is gelegen in deelgebied 5 (historische stadsrand en linten). Het beleid in dit deelgebied is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. Het beleid is daarbij gericht op het behoud van het afwisselend beeld van de bebouwing. Het deelgebied valt voor wat betreft het welstandsbeleid onder welstandsniveau 2. Daarvoor is een aantal welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota. Voor alle welstandscriteria wordt verwezen naar de welstandsnota.

Het plan is voorgelegd aan de welstandscommisie, daar is het plan akkoord bevonden. Bij verdere realisatie zal, indien gewenst, het plan nogmaals de welstandscommisie passeren.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten, zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

Europese regelgeving

De twee Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992) vormen samen de belangrijkste natuurbeschermingswetgeving op Europees niveau. De Vogelrichtlijn heeft tot doel in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De EU-lidstaten zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Habitatrichtlijn waarborgt de biologische diversiteit door het in stand houden van natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en van natuurlijke habitats. Beide richtlijnen verplichten de lidstaten tot het aanwijzen van te beschermen gebieden, zogeheten speciale beschermingszones. Het netwerk van speciale beschermingszones die op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn aangewezen wordt over het algemeen als Natura 2000 aangeduid. Een Natura 2000-gebied kan uit een Vogelrichtlijngebied, een Habitatrichtlijngebied of een combinatie van beide bestaan. Bij een gecombineerd Vogelrichtlijn- en

Habitatrichtlijngebied kan elk onderdeel zijn eigen begrenzing hebben, afhankelijk van de aanwezige natuurwaarden.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

De ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een perceel aan de Dorpsweg 23-25, daarbij wordt de bestaande bebouwing gesloopt om plaats te maken voor een nieuw appartementencomplex. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 3 mei 2023 door Foreest Groen Consult BV een quickscan natuuronderzoek uitgevoerd. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies van de quickscan, voor de gehele rapportage wordt verwezen naar Bijlage 1.

Quickscan natuuronderzoek

- Het pand is in principe geschikt voor de huismus en gierzwaluw, eveneens zijn er huismussen in de omgeving gesignaleerd. Om die reden kan de aanwezigheid hiervan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- Het pand is in principe geschikt voor de vleermuis. Om die reden kan de aanwezigheid hiervan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- Overige flora en fauna zijn niet aanwezig of worden niet onevenredig aangetast door de ontwikkeling.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden te allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Nader onderzoek vleermuis, huismus, gierzwaluw

Naar aanleiding van de quickscan, zoals hierboven is uiteengezet, is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen (verblijfplaatsen), huismussen en de gierzwaluw. Het volledige rapport is te vinden in Bijlage 10.

Uit het nader onderzoek blijkt dat het slopen van de gebouwen en de nieuwbouw van het appartementencomplex niet leidt tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de vliegroutes van vleermuizen. Tevens zijn geen paar-, zomer-, kraam- of winterverblijven aangetroffen.

Tevens leidt het slopen van de gebouwen en de nieuwbouw niet tot een overtreding voor wat betreft de huismus. Tijdens het nader onderzoek werden de struiken op locatie niet door huismussen gebruikt.

Tot slot zijn tijdens het nader onderzoek geen broedparen van de gierzwaluw aangetroffen in het gebouw. Ook hier is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat op het gebied van flora & fauna geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.2 Stikstofdepositie

4.2.1 Wettelijk kader

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), welke in juli 2015 van kracht werd, berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit tot een significante toename leidde van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden. Deze waarden bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold,

totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 6 novemberr 2023 (versie 2023.0.1) kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de realisatiefase, als de gebruikersfase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

4.2.2 Beoordeling

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Rijntakken (circa 200 meter) en de Veluwe (circa 1.000 meter).

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening voor de gebruikers- en realisatiefase uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat in beide fases er geen overschrijding van de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt. De berekening en bijbehorende bijlagen zijn te vinden in bijlage 2, 3, 4 en 5.

4.2.3 Conclusie

Op het gebied van stikstof zijn geen belemmeringen aanwezig voor het initiatief.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.3.2 Resultaten onderzoek

Voorliggend initiatief voorziet in een functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'. Ten aanzien van het initiatief zullen er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De toekomstige planologisch geldende functie van de locatie betreft een milieugevoelige functie, aangezien er hierbij meerdere personen voor langere tijd in het pand aanwezig kunnen zijn.

Er is op 27 februari 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door RPS advies- en ingenieursbureau bv. Uit het onderzoek blijkt dat er in de grond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten PCB en/of minerale olie is aangetoond. Dit biedt geen reden voor nader onderzoek. Wanneer bij de sloop van de opstallen en de bouw van het appartementencomplex (graaf)werkzaamheden in de sterke grondwaterverontreiniging plaatsvinden, wordt dit gezien als saneringswerkzaamheden en dient vooraf een plan van aanpak opgesteld te worden.

De rapportage van de onderzoeken is toegevoegd als Bijlage 6.

4.3.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek blijken er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen te zijn voor onderhavig initiatief. Na het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op locatie wordt een eindsituatiebodemonderzoek uitgevoerd.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.4.2 Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing binnen het plangebied is vrij recent, de bedrijfsbebouwing komt uit 1988 en de bedrijfwoning uit 1932. Op basis van de Archeologische Waarderingskaart van de gemeente Hattem komt het plangebied niet direct naar voren, wel wordt de Eijerdijk tussen de Dorpsweg en de Verlengde Parklaan benoemd als archeologisch waardevol. In het geval van de Eijerdijk gaat het puur om mogelijk aanwezige archeologische resten en niet zozeer cultuurhistorische bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.4.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De gronden ter plaatse van de gewenste ontwikkeling zijn volgens het bestemmingsplan 'Kom Hattem' verwachtingsgebied voor archeologische vondsten. Er geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Er geldt dat er geen bouwwerken gebouwd mogen worden zonder onderzoek, tenzij de bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m^2 en een diepte minder dan 0,5 meter. De gewenste ontwikkeling wordt op reeds verstoorde grond gebouwd, echter wordt de nieuwe bebouwing mogelijk dieper gerealiseerd. Om een beter beeld te krijgen van de situatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is in eerste instantie een bureauonderzoek uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek gold in het plangebied een verwachting voor resten uit het (Laat)-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Om deze verwachting te toetsen is door middel van boringen een veldonderzoek uitgevoerd. Rondom het bestaande woonhuis zijn vier verkennende boringen gezet. In deze boringen is geen plaggendek aangetroffen. De huidige bebouwing heeft het plaggendek en de top van de C-horizont reeds verstoord. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het volledige rapport is te vinden in Bijlage 7.

Mochten er tijdens de verdere werkzaamheden (mogelijke) waardevolle zaken worden aangetroffen, dan geldt ten alle tijde een meldingsplicht. Dit melden dient terstond te gebeuren. De bouwactiviteiten zullen dan worden stilgelegd.

4.4.4 Conclusie

Op het gebied van archeologie en cultuurhistorie zijn geen belemmeringen aanwezig.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

De luchtkwaliteitseisen staan gegeven in de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2). Als kan worden aangetoond dat aan één of een combinatie van voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid. Deze voorwaarden zijn:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide;
d. een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Besluiten en Regelingen welke gekoppeld zijn aan de Wet luchtkwaliteit zijn onder meer de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

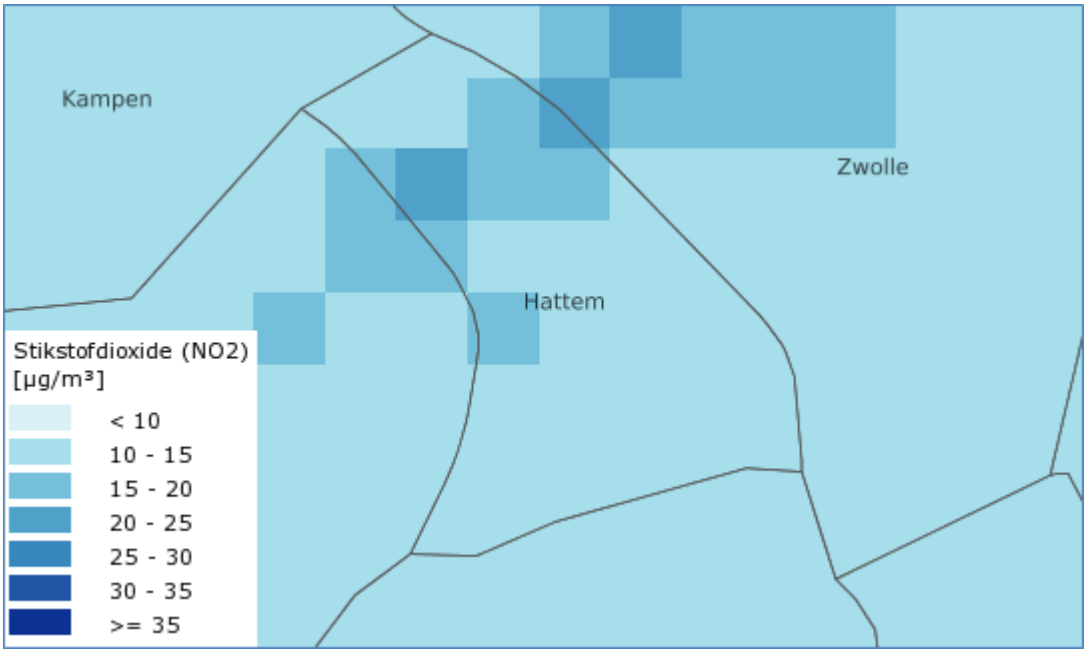
De Wet luchtkwaliteit maakt dus onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO2 en/of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO2 en/of PM10). Concreet betekent dit dat de toevoeging van 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantoorruimte aan een enkele ontsluitingsweg niet als relevant wordt bestempeld. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.5.2 Beoordeling

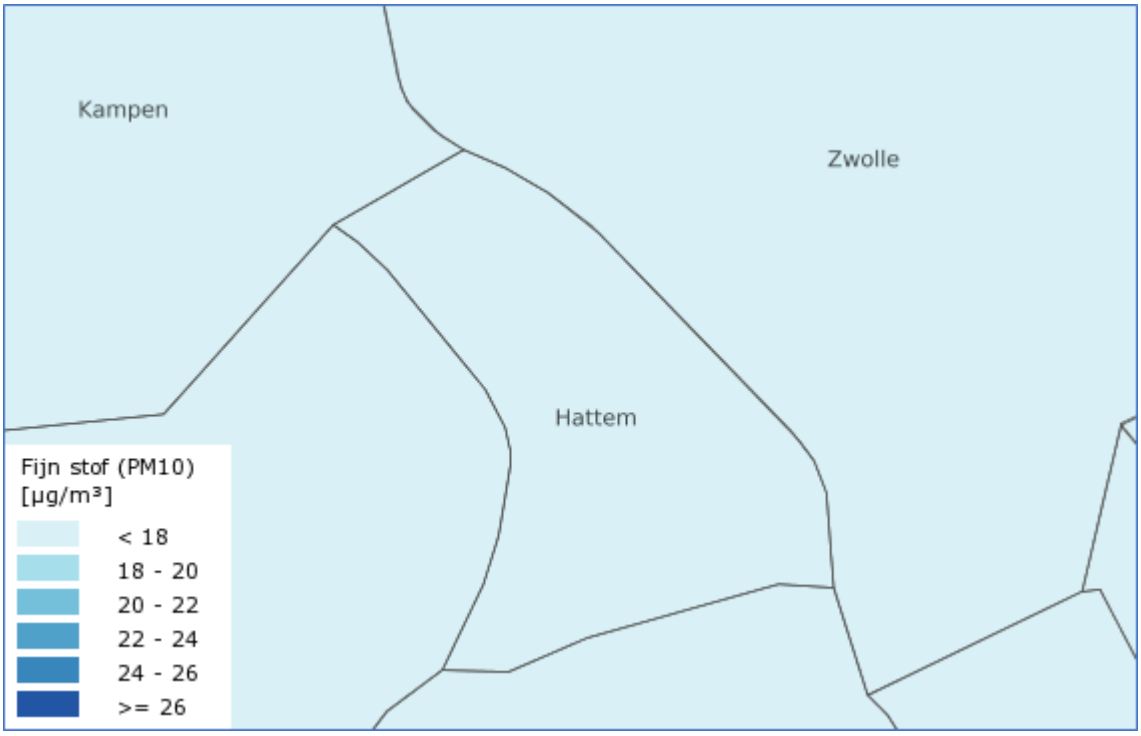
De ontwikkeling van 7 appartementen kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Goed woon- en leefklimaat

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Hiervoor is de "Grootschalige concentratie- en depositiekaart Nederland" van het RIVM geraadpleegd. Ten aanzien van de maatgevende aspecten, fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), is er voor Hattem het volgende te melden. Voor stikstofdioxide geldt dat de achtergrondconcentratie in Hattem 10-15 µg/m^3 (peiljaar 2020) betreft. Voor fijn stof betreft de achtergrondconcentratie < 18 µg/m3 (peiljaar 2015). Aangezien voor beide stoffen de grenswaarde van 40 µg/m^3 niet wordt overschreden, kan gesteld worden dat de plaatselijke luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat niet belemmert.



Figuur 6: Concentratie NO2 gegevens 2020 (bron: geodata.rivm.nl/gcn)



Figuur 7: Concentratie PM10 gegevens 2020 (bron: geodata.rivm.nl/gcn)

4.5.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.6 Parkeren en verkeer

4.6.1 Parkeren

In 2013 heeft de gemeente Hattem, gezamenlijk met de gemeenten Elburg, Oldebroek en Nunspeet een Nota Parkeernormen opgesteld. Het parkeren moet in bestemmingsplannen worden geregeld. Er wordt onderkend dat er een sterke groei van het autobezit is en dat de toename van de fysieke aanwezigheid in het straatbeeld ook leidt tot een toenemende vraag naar parkeergelegenheid. Het doel van de nota is om na functiewijzigingen en na verbouwingen op acceptabele loopafstand voldoende parkeercapaciteit te hebben, om te voorzien in de drukste structurele parkeerbehoefte.

In de huidige situatie is de parkeerbehoefte vastgesteld op 13,5 parkeerplaatsen. Dit is gebaseerd op een garagebedrijf (arbeidsintensief/bezoekersextensief) met een grootte van 500 m^2, daarvoor geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per 100 m^2. Voor de bedrijfswoning geldt een parkeerbehoefte van 2,5 per woning, uitgaande van koop, vrijstaand.

In de toekomstige situatie geldt een parkeerbehoefte van 16,1 parkeerplaatsen. Voor een koopappartement in het dure segment geldt een parkeernorm van 2,3 per woning. Bij 7 appartementen is de parkeerbehoefte 16,1 ofwel afgerond 17 parkeerplekken.

In de huidige situatie bedraagt de parkeerbehoefte 13,5 parkeerplaatsen, afgerond 14 parkeerplekken. Dit is opgelost in de openbare ruimte en op het eigen terrein. In de toekomstige situatie is er sprake van een toename in de parkeerbehoefte, namelijk van 2,6 parkeerplaatsen. De beoogde parkeerbehoefte wordt grotendeels op eigen terrein voorzien door de realisatie van 15 parkeerplekken, voor de overige behoefte van 1,1 plekken kan gebruik worden gemaakt van openbare ruimte zoals in de bestaande situatie.

Daarnaast geldt dat er een parkeerbehoefte bestaat voor fietsen. Hiervoor is binnen het plangebied ruimte gemaakt.

4.6.2 Verkeer

In 2018 heeft de gemeente Hattem het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Hattem 2018 opgesteld. Hierin staan de ambities, de uitwerking van beleid en de bijkomende opgaven omschreven. De laatste jaren is veel aandacht besteed aan het autoluw maken van de historische binnenstad. Hierdoor heeft het autoverkeer een minder dominante rol in het straatbeeld. In het nieuwe GVVP zijn de ambities verdeeld onder hoofdthema's:

- Verkeersveiligheid: Het beperken van het aantal (ernstige) verkeersslachtoffers (objectieve verkeersonveiligheid).
- Stimuleren van gewenste verkeersgedrag: Infrastructurele maatregelen, project, gedragsbeïnvloeding en educatie moeten tot gevolg hebben dat de noodzaak tot handhaving beperkt wordt.
- Bereikbaarheid fietsverkeer: Het optimaliseren en stimuleren van bereikbaarheid per fiets, zodat de fiets een volwaardig alternatief vormt voor de auto.
- Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer: Het behouden van een goede bereikbaarheid voor het gemotoriseerde verkeer.
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid voetgangers: Het optimaliseren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van voorzieningen voor voetgangers, specifiek ouderen en mensen met een beperking.
- Bereikbaarheid OV: Behouden goede OV-verbinden en het optimaliseren van de koppelingen met andere vervoerswijzen.
- Duurzaamheid: Bewustzijn bevorderen door gebruik duurzame, schone en gezonde vervoerswijzen en de elektrische auto stimuleren.
- Leefbaarheid: Het beperken van de (verkeers)hinder op en aan de drukke hoofdwegen in Hattem.
- Ruimtelijke kwaliteit: Het streven naar een mooie, sociale, functionele, leefbare en leesbare (logisch ingerichte) openbare ruimte waarin het gewenste gedrag zo veel mogelijk op een natuurlijke manier wordt afgedwongen.

Het plangebied wordt ontsloten via de Dorpsweg en de Eijerdijk, welke fungeren als hoofdontsluitingen

van Hattem. De Eijerdijk is een 30 km/uur weg. De Dorpsweg wordt nog heringericht en zal hierna ook een maximale rijsnelheid van 30 km/uur hebben.

De verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. In de huidige situatie zijn de gebouwen in gebruik als autogarage met bedrijfswoning. De verkeersaantrekkende werking voor een garagebedrijf (arbeidsintensief/bezoekersextensief) betreft maximaal 9,4 mvt per etmaal per 100 m^2, in het voorliggende geval betreft het maximaal 47 mvt pet etmaal. Voor de vrijstaande koop woning betreft de verkeersgeneratie maximaal 8,5 mvt pet etmaal. In de huidige situatie bedraagt de verkeersgeneratie 55,5 mvt per etmaal.

In de beoogde situatie betreft de maximale verkeersgeneratie per appartement (duur/koop) 7,7 mvt per etmaal, dit komt neer op een totaal van 53,9 mvt per etmaal. Daarmee komt de verkeersgeneratie lager uit dan de bestaande situatie.

Gezien de ligging van het plangebied en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied. In het GVVP werd ook al aangegeven dat er qua ontsluiting geen problemen zijn met de bereikbaarheid.

4.6.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. De parkeerbehoefte zal afnemen en de verkeersgeneratie zal waarschijnlijk enigszins toenemen ten opzichte van de feitelijke situatie, maar niet dermate dat er problemen zullen ontstaan.

4.7 Geluidhinder

4.7.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/u-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein.

Nabij het plangebied liggen enkele drukke wegen. Zodoende is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en het gemeentelijke geluidbeleid.

De nieuwe appartementen liggen binnen de bebouwde kom in de huidige geluidzones van de Dorpsweg (ten westen van de kruising) en de Eijerdijk. Door de adviseur verkeer van de gemeente Hattem is aangegeven dat na de zomer van 2023 deze twee wegen heringericht worden. Na de herinrichting wordt de maximale rijsnelheid verlaagd naar 30 km/uur. Voor de Dorpsweg (ten oosten van de kruising) en de Hollewand geldt al een maximale rijsnelheid van 30 km/uur.

Op het moment dat de nieuwe appartementen gerealiseerd worden, liggen deze niet in de geluidzone van een gezoneerde weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen op de nieuwe appartementen ten gevolge van de hiervoor genoemde wegen toch onderzocht. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen vanwege het verkeer op:

- De Dorpsweg en de Eijerdijk hoger zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximale ontheffing, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen;
- De Hollewand lager zal zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen.

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de 30 km-wegen, aanvaardbaar is. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan (en hoeft) voor de geluidbelasting van de Dorpsweg en de Eijerdijk geen hogere waardes te worden verleend.

Het volledige onderzoek is te raadplegen in Bijlage 8.

4.7.3 Conclusie

In de verdere uitwerking van het plan wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de naastgelegen kerk. In dit onderzoek zal aandacht zijn voor geluid afkomstig van de activiteiten behorende bij de kerk (activiteiten, kerkband, luiden van de kerkklokken, et cetera). Op het gebied van wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen met betrekking tot akoestiek.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Wettelijk kader

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype

'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

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

Tabel: Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, gelet op de afwisseling van verschillende functies en woonbestemmingen. In de directe omgeving van het plangebied zijn 2 bepalende functies gelegen namelijk het kerkgebouw grenzend aan het plangebied en het cateringbedrijf aan de overzijde van de Dorpsweg. Voor beide functies geldt categorie 2 met een verkleinde richtafstand van 10 meter. Het cateringbedrijf ligt op meer dan 10 meter afstand en vormt daardoor geen belemmering.

Het kerkgebouw is gepositioneerd op de erfgrens waardoor de afstand kleiner is dan 10 meter, namelijk circa 3 meter ten opzichte van de beoogde situatie. Deze afstand is gelijk aan de afstand tussen de huidige bedrijfswoning en het perceel van de kerk.

Nader onderzoek naar de geluidsbelasting vanaf de kerk zal worden uitgevoerd voordat het plan vastgesteld wordt.

Daarnaast geldt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omliggende bedrijven én woningen gezien er geen nieuwe milieuhinderproducerende functie toegevoegd wordt en er op korte afstand van om liggende bedrijfsmatige activiteiten reeds woningen zijn.

4.8.3 Conclusie

Nader onderzoek naar de geluidsbelasting vanuit de kerk moet worden uitgevoerd. De conclusies worden hiervan opgenomen in het bestemmingsplan als deze bekend zijn.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Beleidsvisie Externe veiligheid Hattem

De gemeente Hattem heeft haar externe veiligheidsbeleid vastgelegd in de Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Noord-Veluwe. Externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken van risico's die ontstaan door vervoer, opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen. De beleidsvisie biedt de gemeenten de mogelijkheid om op gestructureerde wijze keuzes te maken over externe veiligheid en met name in de samenhang tussen ruimtelijke ordening en externe veiligheid.

In het beleid wordt beschreven welke risicobronnen geïnventariseerd moeten worden en wanneer het persoonsgebonden risico en het groepsrisico moeten worden verantwoord. Daarnaast is opgenomen op welke wijze er sprake is van zelfredzaamheid bij eventuele calamiteiten.

4.9.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich binnen 200 meter van het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour. De hogedruk gasleiding ten zuiden van het plangebied (N-556-60-KR-005) met een diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 40 bar is gelegen op circa 220 meter. De PR 10^{-6} contour van deze buisleiding bedraagt nul meter. Ten aanzien van het groepsrisico bedraagt het invloedsgebied van een dergelijke leiding 95 meter. Het plangebied is buiten dit invloedsgebied gelegen, waardoor een herberekening van het groepsrisico ten aanzien van buisleidingen niet noodzakelijk is.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevantie inrichtingen gevestigd. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

4.9.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Kom Hattem' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.11.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater,

en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Waterplan Provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterschap Vallei en Veluwe

De planlocatie ligt binnen de begrenzing van het Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap heeft voor de periode 2016-2021 enkele ambities geformuleerd:

- Beschermen tegen overstromingen;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- Goede oppervlaktewaterkwaliteit;
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden;
- Het halen van de hoogst mogelijke waarde uit water;
- Het beheren van de afvalwaterketen en het watersysteem als één geheel met haar partners.

4.11.3 Watertoets

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is op 23 mei 2023 een digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als Bijlage 9 bijgevoegd. Op basis van de watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelang is. Daarnaast gelden er enkele algemene aandachtspunten:

- Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

- Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

- Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen

aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

4.11.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het waterschap adviseert positief over het voornemen.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

De planontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van 7 appartementen doormiddel van sloop-nieuwbouw. Bestaande bebouwing maakt plaats voor een appartementen complex dat qua aard en omvang passend is binnen het straatbeeld.

Plaats van het project

De planlocatie ligt op relatief korte afstand van Natura 2000-gebied. Een stikstofdepositieberekening heeft echter aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarnaast geldt dat de planlocatie niet valt binnen de begrenzing van GNN of GO. Een quickscan flora en fauna (als omschreven in paragraaf 4.1) heeft aangetoond dat de locatie potentieel geschikt is voor beschermde soorten.

Kenmerken van het potentiële effect

Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat er door de ontwikkeling geen sprake is van een negatieve invloed op beschermde soorten flora en fauna. De gewenste ontwikkeling zorgt niet voor een negatief effect op het milieu.

4.12.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r-procedure te doorlopen.

4.13 Molenbiotoop

4.13.1 Wettelijk kader

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van een molenbiotoop. Voor het behoud van molens en de ‘molenbiotopen’, dat wil zeggen de directe omgeving van molens die van belang is voor de windvang en het herkenbaar houden van de molenomgeving, is de Gelderse Molenverordening van kracht. In de molenverordening is onder andere bepaald dat het verboden is om zonder vergunning van Gedeputeerde Staten bouwwerken op te richten of te wijzigen van zodanige aard en omvang dat daardoor het normale of toekomstige gebruik van een molen met wind- of waterkracht wordt belemmerd of onmogelijk gemaakt. In de praktijk wordt hiervoor een gebied van 400 m rondom het middelpunt van de molen als toetsingsgebied gehanteerd.

In de uitvoeringsregeling van de Gelderse modelverordening zijn regels ter bepaling van de molenbiotoop opgenomen (artikel 4, lid 3). De uitvoeringsregeling bevat onder andere de volgende toetsingscriteria voor een vergunningaanvraag:

a. bouwhoogte van het obstakel;
b. breedte van het obstakel;

Het criterium voor bouwhoogte is verder uitgewerkt in de uitvoeringsregeling. Hierin is bepaald dat een formule moet worden gebruikt om te bepalen wat de toelaatbare hoogte is van nieuw op te richten of te wijzigen obstakels in verhouding met de afstand tot de windmolen. Verder is in artikel 2, lid 3 van de uitvoeringsregeling van de molenverordening bepaald dat bij onder andere bij een stellingmolen een obstakel is toegestaan indien de hoogte daarvan lager is dan het niveau van de stelling, over een uit de formule te berekenen afstand tot de molen, met een minimumafstand van 100 m.

4.13.2 Beoordeling

Nader onderzoek naar de relatie van het plan met betrekking tot de molenbiotoop wordt uitgevoerd voordat het plan kan worden vastgesteld. Resultaten van dit onderzoek worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Hattem'.

Het bestemmingsplan 'Hattem - Dorpsweg 23-25' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Hattem - Dorpsweg 23-25' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;

5.3.2 Bestemmingen

Wonen - Woongebouw

De bestemming wonen- Woongebouw betreft gestapelde woningen. Er geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter. De bouwaanduiding 'gestapeld' geldt voor het gehele perceel.

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden met archeologische verwachtingswaarden. Hierbij geldt dat voor bouwwerken groter dan 100 m^2 en dieper dan 0,5 meter een archeologisch onderzoek benodigd is. Ter bescherming van de archeologische waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor nader aangegeven werken en werkzaamheden.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Deze functieaanduiding is toegekend aan het plangebied waardoor de betreffende gronden mede zijn bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld. Hieronder vallen eveneens de algemene aanduidingsregels.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges, dit wordt afgestemd in een anterieure overeenkomst. Eventuele planschade is tevens opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Overleg met omwonenden

Initiatiefnemer is reeds in contact geweest met directe omwonenden om het plan toe te lichten. Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan volgt een informatieavond.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu