PvdA/GroenLinks

Vragen bestemmingsplan buitengebied dd: 6 oktober 2022

(beantwoording is cursief weergegeven)

1. Op een deel van de initiatieven heeft de gemeente de initiatiefnemer reeds een brief gestuurd met een reactie op het voorgenomen besluit om het bestemmingsplan buitengebied door de raad te laten accorderen.
   Vraag 1: Wat is de status van deze antwoorden? Met andere woorden: Kunnen de initiatiefnemers met de antwoorden al starten met hun initiatieven.

   In de brieven (aan alle initiatiefnemers) is aangegeven dat het gaat om voorstellen, waar nog besluitvorming over plaats moet vinden. Dat is in de gesprekken op 4 en 6 oktober herhaald. Initiatiefnemers kunnen dus nog niet starten. Zowel per mail als in de gesprekken is gewezen op de mogelijkheid om in te spreken bij de commissie ARZ als met het niet eens is met de voorstellen.

2. Veel terreinen hebben de status wonen i.p.v. agrarisch gekregen. Op zich logisch gezien het feit dat er steeds minder agrarische bedrijven zijn. Juridisch gezien kan de status wonen voordelen hebben geeft de VLMH in 1 van haar reacties op het bestemmingsplan aan.
   Vraag 2: Klopt het dat als een perceel de status wonen krijgt er dan naast dat je er dan gewoon mag wonen meer voordelen heeft boven agrarisch of anders gezegd dat het risico dat er daardoor in de toekomst meer gebouwd gaat worden toe gaat nemen?

Dit klopt over het algemeen niet. Bij functieverandering wordt afgesproken dat overtollige bebouwing wordt gesloopt (zie Notitie beoordeling initiatieven o.a. nr 52). Met een reguliere woonbestemming wordt de oppervlakte bijgebouwen beperkt tot 150 m^2. Omdat er over het algemeen bij agrarische bedrijven meer bebouwing aanwezig is, zijn er in de praktijk geen mogelijkheden voor uitbreiding van bebouwing.,

3. Aantal woningen in het buitengebied.80 woningen heeft U bepaald als zijnde daar is ruimte voor. In de notitie krijgen 33 woningen goedkeuring. Terwijl er 42 in de lijst stonden. Blijkbaar zijn er 9 vervallen?
Vraag 3a. Wat houdt het getal 33 in en wat het getal 42?
Vraag 3b. Een deel van deze woningen is ook vervanging van oude gebouwen. Hoeveel woningen vervallen er? En is dat getal 80 een plus getal of het totaal nieuwe woningen los van het aantal gesloopte woningen? En wilt U dus 80 woningen echt nieuw bouwen?
De getallen zijn bedoeld om een overzicht te geven van de woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (na verdere procedure inzake vergunningverlening). In de Notitie beoordeling initiatieven is aangegeven waarom voor een aantal (9) woningen wordt voorgesteld alsnog geen medewerking te verlenen n.a.v. vaststelling Omgevingsvisie, gesprekken met de raad, zienswijzen, aanvullend advies). Het getal van 80 is bedoeld als bovengrens, invulling is afhankelijk van particuliere initiatieven. Inzet van het college is om – in lijn met de Omgevingsvisie – zoveel mogelijk woningen binnen de bebouwde kom te realiseren.

U verwacht een aantal initiatieven positief te kunnen beoordelen, maar er ontbreekt nog input om de afwegingskaders te kunnen beoordelen.
Vraag 3c: Over hoeveel initiatieven gaat het hier? Waar komen de andere 47 woningen?

Dit gaat om circa 10 initiatieven, overigens worden die wel meegenomen in het Chw bestemmingsplan, maar dan achter een hekje (omgevings-vergunning bestemmingsplanactiviteit). Welke dat zijn kunt u nalezen in de informatie bij de excursie van 26 augustus 2022 (in de tabel is steeds tussen haakjes (informatie) aangegeven). Waar de andere woningen komen is afhankelijk van de initiatieven die zich aandienen. De ruimte is begrensd door de aanduiding van de te beschermen kwaliteiten in het Chw bestemmingsplan en het Afwegingskader (in het schuifje Ruimtelijke inpassing: op de plekken waar agrarisch tot aan de rijweg is opgenomen, de groene onderbroken lijn, kan in ieder geval niet gebouwd worden).

4. Vraag 4: Waar verwacht U dat de overige woningen …. t/m 80 dan gebouwd kunnen worden? Of anders waar in de documenten kunnen wij herleiden zien waar deze woningen kunnen komen en de prognose van 80 dus op gebaseerd is?

   Zie hiervoor, het is van belang om in het bestemmingsplan de te beschermen kwaliteiten aan te geven. Het aantal van 80 is een inschatting op basis van de ingediende initiatieven en ontwikkelingsmogelijkheden voor de komende jaren.

5. De afwegingskaders. Ruimtelijke inpassing
   Bij de toelichting op het mengpaneel geeft U aan dat de ruimtelijke inpassing een hard criterium is. Dat onderschrijven wij.

Vraag 5a: Maar hoe komt U vervolgens tot deze beoordeling?
Dat volgt uit de beschrijving van dit onderdeel in het Afwegingskader. In de omschrijving van het schuifje Ruimtelijke inpassing is bijvoorbeeld als voorwaarde opgenomen dat niet mag worden gebouwd op de plekken waar 'agrarisch tot aan de rijweg' is opgenomen. Dit is niet voor meerdere uitleg vatbaar. Als het initiatief wel op zo'n locatie is geprojecteerd dan volgt een weigering en wordt niet getoetst aan de andere onderdelen van het mengpaneel. Daarnaast zijn in de tabel die onderdeel uitmaakt van dit onderdeel van het Afwegingskader, aanvullende voorwaardelijke eisen aan de

ontwikkeling opgenomen, zoals bijvoorbeeld 'Ontsluiting via de Oostersedijk (Komgebied) of de Geldersedijk of Ierstweg (Oeverwal)'. Ook als niet aan deze voorwaardelijke eisen wordt voldaan, volgt weigering van medewerking aan het initiatief.

Vraag 5b: Of wie doet die beoordeling nu/straks?
Zoals altijd wordt de beoordeling ambtelijk voorbereid en ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd. De Notitie beoordeling initiatieven is aan uw raad voorgelegd om het proces inzichtelijk te maken.

Vraag 5c: De 6 hieronder genoemde kaders geven nou niet directe harde, concrete in te vullen kaders maar blijven afhankelijk van wie het in mag vullen. Hoe kan dat gaan werken?

Zie hiervoor, de praktijk leert dat het werkbaar is (Notitie beoordeling initiatieven), maar dat er ook altijd ruimte is voor discussie en interpretatie. Dat past ook in de geest van de Omgevingswet om meer ruimte te bieden voor maatwerk en ontwikkeling.

- Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema
  - Initiatief sluit aan bij het beoogde programma
  - Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe
  - Bij afname tussenruimte landschap of recreatieve meerwaarde
  - Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing
  - Voegt doorgaande landelijke routes toe

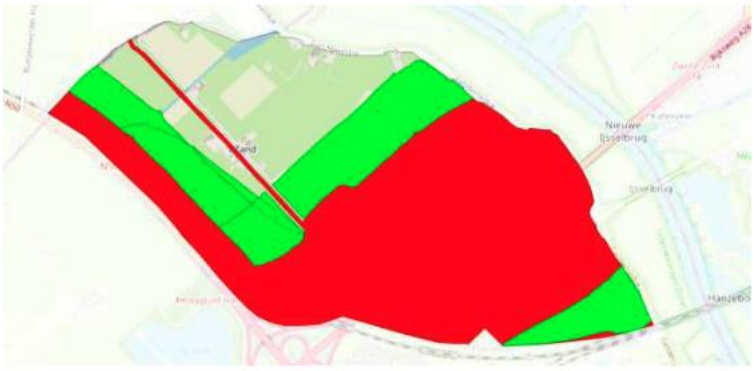
  Een voorbeeld: Het initiatief scoort 3x een vinkje en 3x een kruisje en scoort 'standaard' op dit thema. (Concreet voorbeeld van een initiatief?)

  In 1 geval is de conclusie : Afwijzen.
  In een ander geval kan het initiatief na aanvullende info meegenomen worden. Aan wie laat U deze beslissing over?
  Aan het college van B&W, waarbij zoals hiervoor aangegeven het vinkje van de ruimtelijke inpassing zwaar weegt, de optelsom van belang is en voor de meeste elementen van het mengpaneel ook een ondergrens niet mag worden overschreden

2. Wonen nabij bedrijvigheid
Vraag 6: Welk initiatief heeft U op basis van dit criterium afgewezen?
Geen

3. Geluidbelasting door infrastructuur
Als voorbeeld pagina 31 van het afwegingskader waarin U een rood vlak tekent. Betekent dit dat in het rode gebied alle initiatieven afgewezen worden?

Alle initiatieven waarvoor na het vaststellen van het Chw bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en die binnen de rode vlakken zijn geprojecteerd, zullen worden afgewezen. Voor de initiatieven die tijdens de voorbereiding van het Chw bestemmingsplan zijn aangemeld en die binnen dit gebied zijn geprojecteerd is een procedure in het kader van de Interimwet Stad en Milieubenadering doorlopen. Deze mogelijkheid staat niet open voor initiatieven die na het in werking treden van het Chw bestemmingsplan worden ingediend.



4. Duurzame energie
In onze beleving is duurzame energie een minimale voorwaarde om een initiatief goed te keuren. Dat is toch inherent aan nieuw bouwen?
Vraag 7: Beoordeelt U dit item niet te positief?

Dit thema wordt zeker niet te licht beoordeeld in het afwegingskader, er wordt alleen een plus gegeven als er een bijzondere inspanning op gebied van duurzame energie wordt geleverd.

5. Natuurwaarden
De natuurwaarden die leiden tot punten om een positief beoordeeld initiatief te krijgen lijken in onze ogen moeilijk te borgen.
Vraag 8a: Hoe borgt U dat de initiatieven ook werkelijk een positieve natuurwaarde opleveren nu en in de toekomst?

Vraag 8b: Heeft U ook middelen om op dit item te handhaven?
Vraag 8c: Wat is beleefbare natuur als iemand een nieuw huis bouwt? Heeft U een voorbeeld van een initiatief waar dat van toepassing is?
Voor natuurinclusief bouwen zijn nog geen harde normen bepaald. Het Afwegingskader is ook bedoeld om mensen te stimuleren om over de meerwaarde van hun project na te denken. In de raadsinformatie is aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor borging, privaatrechtelijk en bestuursrechtelijk.

Beleefbare natuur is in het algemeen natuur waar door gewandeld kan worden of op een andere manier actief van genoten kan worden.

6. Recreatie en sport
Geen vraag:

6. VLMH: Vraag 9: Gaat U met VLMH in gesprek over dit bestemmingsplan?
   De afgelopen jaren is veel overleg gevoerd met alle betrokkenen, ook met de VLMH. We waarderen de inbreng van de VLMH en andere partijen en bekijken deze steeds zorgvuldig. We zitten nu in de eindfase van het proces, waarbij het accent ligt op het verwerken van de laatste verbeteringen. Waar er onduidelijkheid is over de bedoeling wordt contact gelegd met betrokkenen.
   De VLMH heeft naar de fracties een groot aantal mails verstuurd waaruit een grote kennis op het gebied van wet en regelgeving t.a.v. ruimtelijke ordening blijkt. Kennis die onze fractie niet heeft. Er is in onze ogen een gezamenlijke ambitie van onze fractie, het college maar ook de VLMH. Deze is mooi verwoord in de "raadsinformatie"

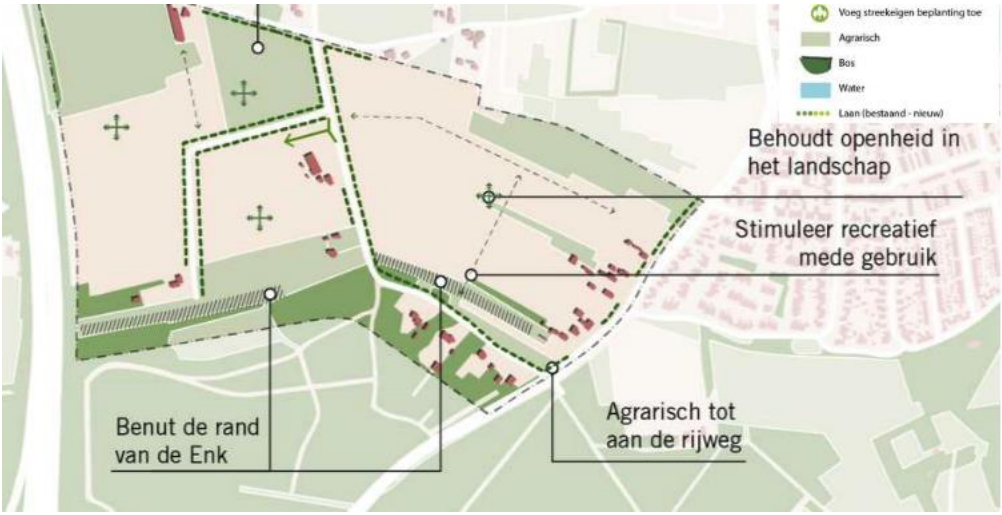
   "Vanuit ingediende zienswijzen en gesprekken met de raad is ook duidelijk geworden dat de focus op de kwaliteiten die **we** in het buitengebied willen behouden of versterken, zoals ook beschreven in de Omgevingsvisie, stevig verankerd moeten worden. Initiatieven moeten passen in ons landschap. Hattem is trots op haar ruimtelijke kwaliteit en dit plan voor het buitengebied draagt daaraan bij."

Daar is de afgelopen 6 jaar veel tijd en aandacht aan besteed en dat doen we ook nu met de reacties en vragen die via de fracties zijn ingediend.

VLMH heeft ook aangegeven dat er duidelijk verbeteringen in het plan zitten maar dat er ook nog e.e.a. verbeterd moet worden. Onze wens: Ga in gesprek!

Zie hiervoor, we zullen ook deze reactie zorgvuldig behandelen en zijn de afgelopen periode regelmatig met de VLMH in gesprek geweest. Ook mailberichten van de VLMH, nog los van de ingediende officiële zienswijze, hebben geleid tot ambtshalve aanpassingen in het Chw bestemmingsplan.

7. Specifieke vragen:



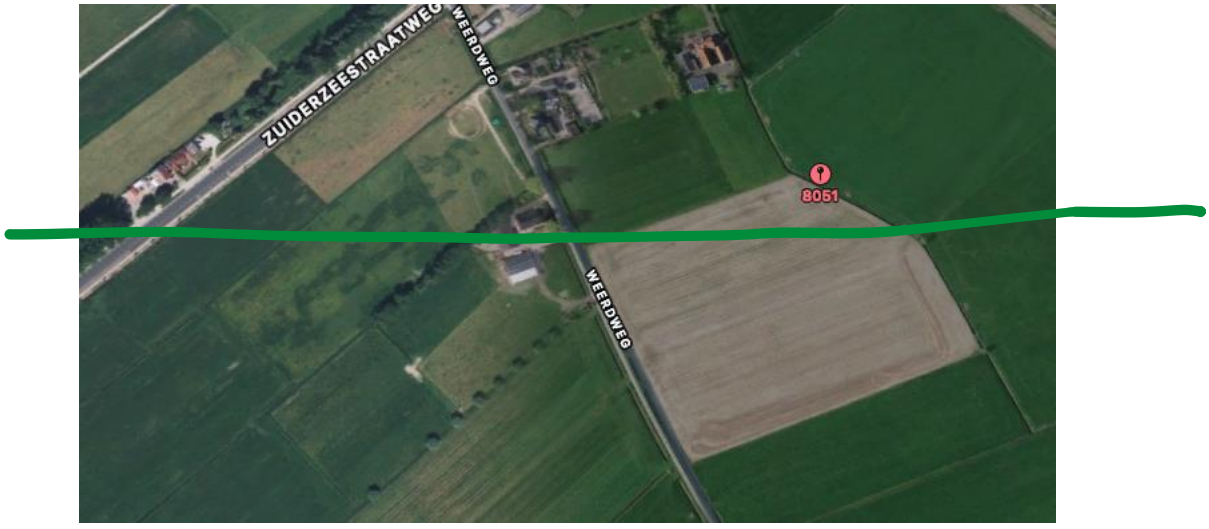
Vraag 10: Wat bedoelt U met "Benut de rand van de Enk" in dit bestemmingsplan?

Het gaat hier om het realiseren van een goede overgang naar het Bosgebied. Eerder is geconstateerd dat de aanduiding onduidelijk is. Hij zal alsnog worden geschrapt en als ambtshalve wijziging worden opgenomen in de Reactienota.

In het bosgebied wordt bij initiatief 37 aangegeven dat Molecaten een groepsaccommodatie tot een kantoor wil vormen. Aan de Koeweg staat ook een kantoorgebouw.
Vraag 11: Krijgt dat gebouw dan ook een andere functie en wat is die functie dan?

Zoals uit het Chw bestemmingsplan kan worden opgemaakt, is bij de voorbereiding op het vaststellen van het Chw bestemmingsplan geen initiatief ingediend voor het genoemde kantoorgebouw aan de Koeweg. Het Chw bestemmingsplan biedt - buiten de mogelijkheden voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning na het van kracht worden van het plan - dan ook geen ruimte voor dit initiatief.

Aan de Weerdweg zijn een aantal initiatieven. Een deel keurt U goed en een deel keurt U af.
Vraag 12: Kunt U uitleggen hoe en waarom er zo gekozen is?



Slecht getekende zichtlijn Zuiderzeestraatweg ➔ Rode Brug.

Zuidelijk van de lijn met de Weerdweg is er vrij zicht vanuit de Zuiderzeestraatweg richting de Rode Brug. In onze ogen een waardevolle zichtlijn. Initiatieven noordelijk van de groen getekende lijn

zouden dan juist goedgekeurd kunnen worden want ze doen geen afbreuk aan de zichtlijn naar de rode brug. U heeft hier vanwege andere doorkijk afgekeurd?

De initiatieven aan de oostkant van de Weerdweg zijn afgewezen vanwege het open karakter van het landschap en omdat het gaat om nieuwe bouwlocaties. Aan de westkant gaat het om een bestaande bouwlocatie en een combinatie van sloop en nieuwbouw, vandaar dat deze anders beoordeeld is. Zie ook Notitie beoordeling initiatieven.

Vraag 13: Klopt het dat voor het gehele buitengebied geldt dat er maximaal 11m hoog gebouwd mag worden? Is dat de absolute grens of mag daar 10% op afgeweken worden?

Naar aanleiding van de discussie met de raad is de maximale bebouwingshoogte voor woningen op 11 meter bepaald. Voor andere gebouwen en bouwwerken is nog een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Dit is in het Chw bestemmingsplan een harde beperking van de bouwhoogte. Hiervan kan alleen op grond van een buitenplanse omgevingsvergunning worden afgeweken.

Vraag 14: Als dit plan geaccordeerd wordt gelden dan deze kaders voor het buitengebied of gelden deze kaders dan voor heel de gemeente Hattem? *De kaders gelden alleen voor het plangebied, zoals dat in het Chw bestemmingsplan op kaart is aangegeven. Dus niet voor de uiterwaarden, bedrijventerrein en de bebouwde kom.*

Bij initiatief 3 geeft U als commentaar in de notitie met de beoordeling van de initiatieven: Het op termijn mogelijk gebruik als mantelzorgwoning is vergunning vrij, daarbij is (als het zover is) een noodzakelijkheidsverklaring van de huisarts nodig.

De verklaring van de huisarts is een eis die is opgenomen in de landelijke regeling voor het vergunningvrij bouwen van een mantelzorg-woning (op grond van het Besluit omgevingsrecht). In het Chw bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen voor mantelzorg-woningen, omdat dit regelgeving is die los staat van het plan. De gemeente kan hiervan niet afwijken.

Vraag 15a: Zijn de huisartsen op de hoogte van een noodzakelijkheids-verklaring? en indien ja.

Het is een landelijke regeling die ook in Hattem al wordt toegepast. Het is niet met zekerheid te zeggen dat alle huisartsen op de hoogte zijn. Wij stellen voor de huisartsen in Hattem actief te informeren over de regeling bij vaststelling van het Chw bestemmingsplan Buitengebied

Vraag 15b) Willen de huisartsen ook meewerken aan deze noodzakelijkheidsverklaring? *Hij wordt al toegepast, dus ja.*

Vraag 16: Over initiatief 14. Vuursteenberg.
VLMH geeft daar duidelijk aan dat er grote bezwaren zijn om dit initiatief goed te keuren. Wij begrijpen deze bezwaren zeer en vragen U hier nog eens goed naar te kijken.
We hebben zorgvuldig naar dit initiatief gekeken. Vanwege de combinatie van sloop van een oude agrarische schuur met asbestdak en nieuwbouw van een woning is ons oordeel dat er per saldo sprake is van kwaliteitswinst. Het is nu aan de raad om te beoordelen of de kwaliteiten van de enk hiermee voldoende beschermd zijn en waar nodig extra bescherming aan te brengen.

==========begin mail VLMH bij ==========

In een enkel geval is zo'n aanpassing onderdeel van een initiatief, maar wordt dit u niet duidelijk gemaakt. Omdat de tekst van de toelichting voor dit voorbeeld van belang is noem ik één van deze initiatieven bij naam: Vuursteenberg 11.

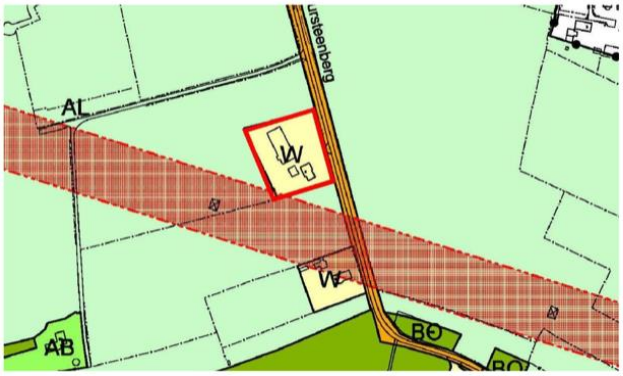
Het initiatief ligt in de 'open enken', het deel van de Enkgronden dat volgens het laatste onderzoek van Kuiper open dient te blijven en waar geen bebouwing toegevoegd dient te worden. Bij dit initiatief wordt een schuur omgezet naar een (tweede) woning. Dit kan onder bestaand beleid. Bij sloop van de schuur kan 50% van die bebouwing als woning neergezet worden. De schuur staat op bestemming 'wonen'. De toelichting stelt "In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben de betreffende gronden de bestemming Woondoeleinden.":

Zo ziet het er nu uit op googlemaps, afbeelding 1



En de bijbehorende afbeelding uit de toelichting, afbeelding 2:

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben de betreffende gronden de bestemming Woondoeleinden.



Figuur 6.29 - Uitsnede geldend bestemmingsplan

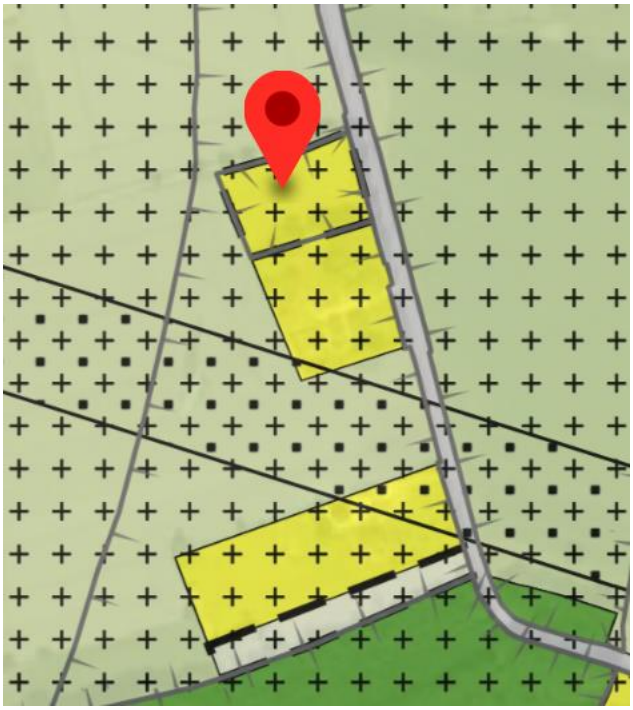
Maar dit is niet wat er gebeurt. De nieuwe plankaart voegt namelijk maar liefst bijna 2700 m2 aan bestemming ‘wonen' toe, naast de bestaande bestemming wonen met de schuur. De toelichting vertelt u dit niet. Het gaat om gronden die nu nog als 'agrarisch met landschappelijke waarden' bestemd zijn. Hieronder ziet u een van onze afbeelding We hebben de oude en nieuwe plankaart op elkaar gelegd. Het groene vlak (nieuw bestemd wonen) staat niet op de plankaart uit 2007.

Afbeelding 3:



En in afbeelding 4 volgt de nieuwe plankaart. De rode ballon staat in het nieuwe stuk. Of te wel: náást het blok bestemming wonen waarop nu de te slopen schuur staat. Het staat overigens ook zo aangegeven op de kaart met initiatieven in de bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Afbeelding 4:



De toelichting motiveert de toestemming voor het initiatief met de aanwezige bebouwing in de buurt. Deze toelichting staat haaks op het latere onderzoek van Kuipers (en de gebiedanalyse die behoort bij het bestemmingsplan).

Op afbeelding 3 staat ook een blauw vlak. Dit is een nieuw stuk bestemming wonen dat niet behoort tot een initiatief en niet beschreven wordt in de toelichting. Nu is het bestemd als agrarisch met landschappelijke waarden. Er staat geen bebouwing. Er zijn talrijke van dergelijke aanpassingen te vinden. De gemeente kent onze kaart, we hebben de gemeente een concept doen toekomen.

==========einde mail VLMH==========