KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Hattem - Kerkstraat 27-29-31

Gemeente Hattem

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Hattem - Kerkstraat 27-29-31

Gemeente Hattem

TOELICHTING

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Ontwikkelingsmaatschappij Hattem B.V.
dhr. R. Bakker

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

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

PLANGEGEVENS:

IDN:	
Projectnummer:	**NL.IMRO.0244.bpKerkstraat27-0003**
Titel:	**Hattem - Kerkstraat 27-29-31**

Status	**Datum**
Concept:	
Voorontwerp:	14-08-2020
Ontwerp:	14-01-2021
Vastgesteld:	13-09-2021

Projectleider:	ir. R. den Heijer
Auteur:	R. de Jong MSc

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 9

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie **11**

2.1 Ontstaan Hattem 11
2.2 Ontwikkeling Hattem 11
2.3 Huidige situatie planlocatie 12
2.4 Toekomstige situatie planlocatie 14

Hoofdstuk 3 Beleidskader **17**

3.1 Rijksbeleid 17
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 17
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 17
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 18
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 19
3.2 Provinciaal beleid 20
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 20
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland 20
3.3 Gemeentelijk beleid 21
3.3.1 Structuurvisie 21
3.3.2 Woonvisie 22
3.3.3 Welstandsnota 2005 22

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten **23**

4.1 Flora en fauna 23
4.1.1 Wettelijk kader 23
4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten 24
4.1.3 Conclusie 25
4.2 Stikstofdepositie 25
4.2.1 Wettelijk kader 25
4.2.2 Beoordeling 25
4.2.3 Conclusie 25
4.3 Bodemkwaliteit 25
4.3.1 Wettelijk kader 25
4.3.2 Resultaten onderzoek 26
4.3.3 Conclusie 26

4.4 Cultuurhistorie en archeologie 26
4.4.1 Wettelijk kader 26
4.4.2 Cultuurhistorie 26
4.4.3 Archeologie 27
4.4.4 Conclusie 27
4.5 Luchtkwaliteit 27
4.5.1 Wettelijk kader 27
4.5.2 Beoordeling 28
4.5.3 Conclusie 29
4.6 Parkeren en verkeer 29
4.6.1 Parkeren 29
4.6.2 Verkeer 30
4.6.3 Conclusie 30
4.7 Geluidhinder 30
4.7.1 Wettelijk kader 30
4.7.2 Onderzoek / beoordeling 31
4.7.3 Conclusie 31
4.8 Bedrijven en milieuzonering 31
4.8.1 Wettelijk kader 31
4.8.2 Onderzoek / beoordeling 32
4.8.3 Conclusie 32
4.9 Externe veiligheid 32
4.9.1 Wettelijk kader 32
4.9.2 Onderzoek / beoordeling 34
4.9.3 Conclusie 36
4.10 Kabels en leidingen 36
4.11 Water 36
4.11.1 Inleiding 36
4.11.2 Beleidskader 36
4.11.3 Watertoets 37
4.11.4 Conclusie 38
4.12 M.e.r.-beoordeling 38
4.12.1 Wettelijk kader 38
4.12.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 38
4.12.3 Conclusie 38
4.13 Molenbiotoop 39
4.13.1 Wettelijk kader 39
4.13.2 Beoordeling 39

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 41

5.1 Inleiding 41
5.2 Inleidende regels 41
5.2.1 Begrippen 41
5.2.2 Wijze van meten 41
5.3 Bestemmingsregels 42
5.3.1 Opbouw bestemmingen 42
5.3.2 Bestemmingen 42

5.4 Algemene regels 42
5.4.1 Anti-dubbeltelregel 42
5.4.2 Overige algemene regels 42
5.5 Overgangs- en slotregels 43
5.5.1 Overgangsregel 43
5.5.2 Slotregel 43

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 44

6.1 Economische uitvoerbaarheid 44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44
6.2.1 Overleg met omwonenden 44
6.2.2 Overleg met overheidsinstanties 44

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

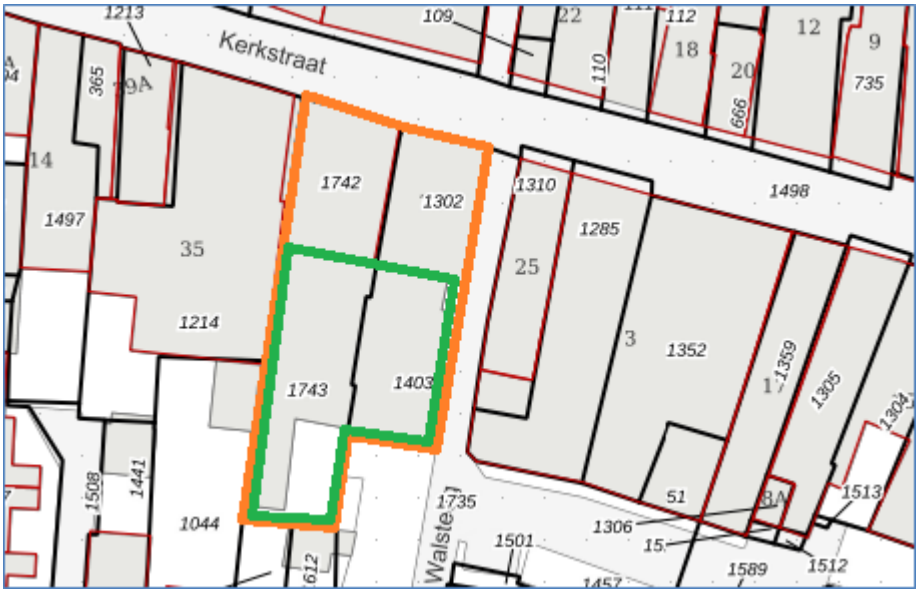
1.1 Aanleiding

In de binnenstad van de historische kern Hattem ligt aan de Kerkstraat 27, 29 en 31 een geschakeld winkelpand. De initiatiefnemer is voornemens om de achter deze winkelpanden gelegen gebouwen te verwijderen en opnieuw op te bouwen. In de nieuwe panden worden negen appartementen gerealiseerd.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat wonen op de begane grond in het centrum van Hattem 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 achter de panden aan de Kerkstraat 27, 29 en 31 (hierna: Kerkstraat) en naast de Derde Walsteeg in Hattem. De locatie ligt in de historische binnenstad en wordt voornamelijk omgeven door winkels met daarboven de mogelijkheid om te wonen. De planlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Hattem, sectie E, nummers 1302, 1403, 1742 en 1743. De nieuw te ontwikkelen appartementen zijn gesitueerd op een deel van de genoemde percelen (1403 en 1743) en deze bestemmingsplanwijziging heeft dan ook betrekking op dit deel van het plangebied. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 400 m^2. In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur: Uitsnede kadastrale kaart met in groen aanduiding planlocatie (bron: perceelloep.nl)



Figuur: Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Hattem op 3 juni 2013.

In het bestemmingsplan 'Binnenstad' kent het plangebied de enkelbestemming 'Centrum' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en de functieaanduiding 'kantoor uitgesloten'.

Enkelbestemming 'Centrum'

De voor ' Centrum ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
b. dienstverlening;
c. maatschappelijke voorzieningen;
d. wonen op de verdieping(en);
e. wonen op de begane grond indien sprake is van wonen als bestaand gebruik;
f. bedrijven van categorie A als genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging;
g. kantoor, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' de kantoorfunctie uitsluitend op de verdieping is toegestaan;
h. cultuur met de functie museum;
i. evenementen;

met daarbijbehorende:

j. gebouwen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
l. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
m. nutsvoorzieningen;
n. tuinen;
o. erven;
p. terreinen;
q. wegen en paden;

r. parkeervoorzieningen;
s. waterhuishoudkundige voorzieningen;
t. groenvoorzieningen;

met dien verstande dat:

u. voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte.

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.

Op de voor ' Waarde - Archeologie ' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd. Dit is niet van toepassing op:

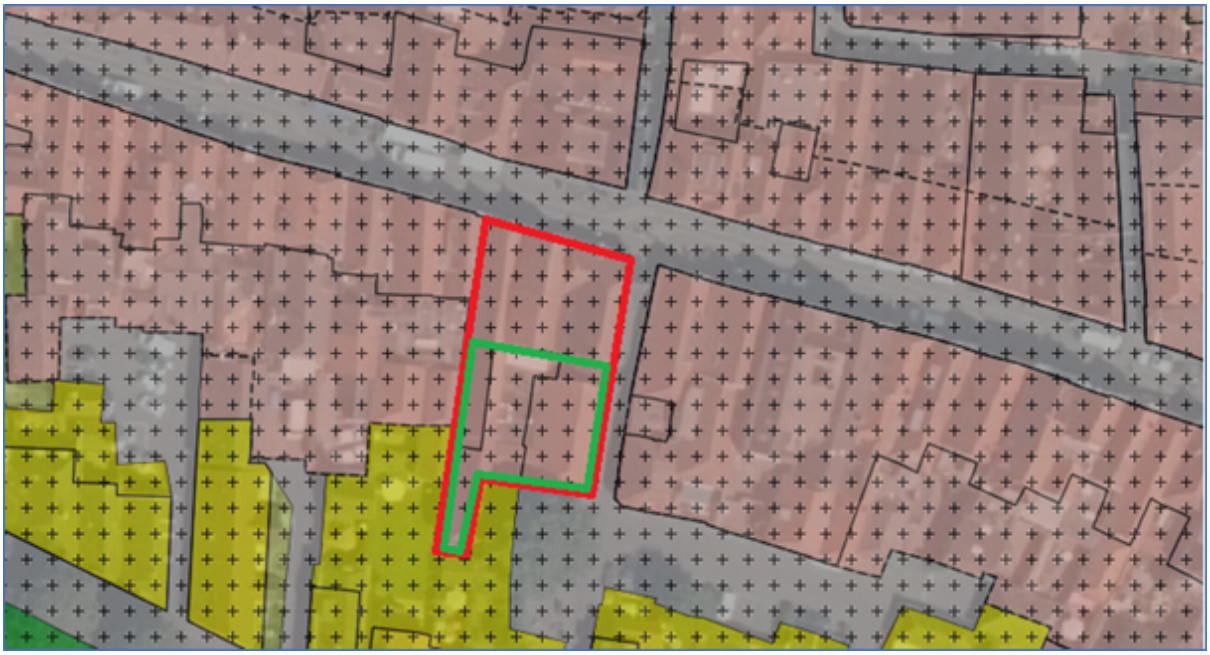
a. bouwwerken met een oppervlakte van niet meer dan 30 m² en een diepte van minder dan 0,5 m;
b. bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie

De voor ' Waarde - Cultuurhistorie ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming, het herstel en/of de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied van het stadsgezicht en de bebouwing daarin. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de genoemde waarden. Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning wordt advies ingewonnen bij de monumentencommissie dan wel een ter zake deskundige.

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.



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

Conclusie

Onderhavig initiatief is in strijd met het bestemmingsplan 'Binnenstad', omdat wonen slechts is toegestaan op de verdieping(en). Voorliggend initiatief voorziet onder andere in het realiseren van woningen op de begane grond. Daarnaast geldt dat er bouwkundige veranderingen plaatsvinden met betrekking tot de gevels, op gronden die zijn bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie'.

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Hattem - Kerkstraat 27-29-31' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1000 (IDN nummer: NL.IMRO.0244.bpKerkstraat27-0003);
- 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 Ontstaan Hattem

Hattem is gelegen op de grens van de beboste omgeving van de Veluwe en het open polderlandschap van de rivier de IJssel. Het stadje werd gevestigd op een natuurlijke zandrug, die enkele meters boven de omgeving uitsteekt, op de kruising van de handelsroute te land tussen Duitsland en Utrecht en de route over de IJssel. De hoge ligging is bij hoog water een rustgevend idee.

In oude archiefstukken wordt het bestaan van de nederzetting Hattem al in 891 genoemd. De kern van het dorp is rond 1170 ruim een kilometer naar het oosten opgeschoven. Vanwege groei van de bevolking werd Hattem in 1176 kerkelijke zelfstandigheid verleend door de bisschop van Utrecht. In 1299 kreeg de nederzetting stadsrechten. Het kleine stadje (hooguit 400 meter in doorsnede) op de strategische plek werd vervolgens van stadsmuren en stadspoorten voorzien. Terwijl aan het eind van de hoofdstraten de poorten lagen, werden aan het uiteinde van de stegen torens, bastions of andere uitbouwen in de stadsmuren gebouwd.

In 1401 schonk hertog Willem van Gelre een grote uiterwaard, de Hoenwaard aan de burgers voor gemeenschappelijke beweiding en baksteenfabricage. Aangezien het recht van weiden verbonden was aan de eigendommen binnen de stad, zijn de Hattemse boeren eeuwenlang verplicht geweest binnen de stad te blijven wonen. Het "binnen de stadsmuren" van 1401 is tot in de jaren vijftig van deze eeuw letterlijk genomen en in de stad overwinterden dan ook enkele honderden koeien. Pas na 1945 is een begin gemaakt met de overbrenging van boerderijen naar de Hoenwaard. Willem van Gelre bouwde een kasteel (Sint Lucia) met de grootste torens en dikste muren van Nederland. De steenbakkerij moet mede hierdoor een behoorlijke omvang hebben gekregen.

Rond 1600 is Hattem aangesloten geweest bij het Hanzeverbond. Naast Hasselt, Zwolle, Kampen, Deventer, Zutphen en Doesburg is het één van de zeven Hanzesteden aan de IJssel. Terwijl in de eerste helft van de 17e eeuw een bloeiperiode zich voordeed, waarin verscheidene nu nog resterende mooie panden werden gebouwd, is Hattems welvaren daarna ingezakt. Oorzaken daarvan waren de malaise in de landbouw, de pestepidemie van 1656, alsmede de bezetting van de Munstersen en Fransen in 1672 en 1673. Door grote stadsbranden tijdens de aanvallen en belegeringen van de Spanjaarden zijn aanzienlijke delen van de stad in de as gelegd. Na de tachtigjarige oorlog verloor de vesting haar betekenis.

2.2 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 14^{e} 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. Het is daar 's zomers dan ook gezellig vertoeven op de diverse terrassen. 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.

2.3 Huidige situatie planlocatie

Op de planlocatie aan de Kerkstraat in de historische binnenstad van Hattem staan de drie panden met een centrumfunctie. De panden komen alle drie voor op de Rijksmonumentenregister en zijn oorspronkelijk gebouwd als woonhuis in de 17^{e} eeuw. Later zijn de panden in gebruik genomen voor detailhandel. Achter de winkels is ruimte ingericht als magazijn. De panden (Kerkstraat 27 en Kerkstraat 29 en 31) zijn samengevoegd waardoor er een groot winkeloppervlakte is ontstaan. Het pand wordt op het moment van schrijven gebruikt door Ter Stal. Gezien het grote winkeloppervlakte en het daar bijbehorende magazijn is het niet gelukt een geschikte huurder te vinden die ook interesse heeft in de huur van de magazijnruimte.

Het pand ligt op de hoek van de Derde Walsteeg en de Kerkstraat. De achterzijde, waar de appartementen worden gerealiseerd, grenst aan een binnenpleintje, waar ruimte is voor onder andere het

parkeren van fietsen en auto's. Uit archieftekeningen blijkt dat de magazijnen in 1967 zijn gebouwd en in 2008 voor het laatst zijn verbouwd. De bebouwing is dus een stuk nieuwer dan de 17e eeuwse panden langs de Kerkstraat.



Figuur: Zuidelijke gevel planlocatie



Figuur: Planlocatie van binnen en vanaf de Kerkstraat



Figuur: Plattegrond begane grond met aanduiding planlocatie

2.4 Toekomstige situatie planlocatie

In de gewenste situatie worden de twee magazijnen die gelegen zijn achter de winkelpanden gesloopt en opnieuw opgebouwd tot (starters)woningen. In totaal worden op deze manier negen appartementen gerealiseerd. Elk appartement krijg een eigen voordeur ofwel een gezamenlijke entreezone. De appartementen variëren in grootte, maar zullen ongeveer 45 - 50 m^2 gebruiksoppervlakte krijgen. Ieder appartement krijgt één slaapkamer en een keuken en woongedeelte in één. De appartementen zullen worden aangeboden op de huurmarkt binnen de prijscategorie € 850 tot € 900.

De appartementen zijn te bereiken via de achterzijde vanaf de Derde Walsteeg. Om voor voldoende daglicht en een goede bereikbaarheid te zorgen wordt het deel wat de twee magazijnen verbindt verwijderd. Hierdoor ontstaat er een binnenpleintje waarop de voordeuren uitkomen.

Daarnaast wordt de nieuw te bouwen gevel van het magazijn direct grenzend aan de Derde Walsteeg omhoog doorgetrokken en wordt de goothoogte verhoogd. Dit gedeelte heeft geen aanduiding als Rijksmonument, Wel sluit de goothoogte hiermee goed aan op de goothoogte van het Rijksmonument aan de Kerkstraat 27. Hierdoor kunnen er ook ramen worden gerealiseerd in de badkamers op de begane grond en de eerste verdieping. Het magazijn gedeelte aan de westzijde van het perceel zal worden voorzien van grote raampartijen, om zo veel natuurlijk daglicht binnen te laten treden.

Op het gebied van duurzaamheid geldt dat de negen appartementen geen gasaansluiting zullen krijgen. Hiermee wordt het gebruik van deze fossiele energiebron niet mogelijk. Tevens zal het nieuwe pand goed worden geïsoleerd, waarmee het energieverbruik erg laag zal zijn.

Op onderstaande figuren is de gewenste situatie weergegeven. Het betreft impressie beelden. De werkelijke situatie kan hiervan afwijken.





Figuur: Impressie toekomstige situatie

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, circulair 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 is bij uitstek een opgave die zowel voor de korte als langere termijn inzet van alle partijen vraagt, lokaal, regionaal, provinciaal en aan de zijkant 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 historische kern Hattem. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een herontwikkeling naar wonen van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de SVIR. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

3.1.3 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 worden 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.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 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 herontwikkeling van bestaande bebouwing tot negen kleine appartementen en de sanering van overtollige bebouwing, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

Conclusie

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het doorlopen van de laddertoets voor voorliggend initiatief niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Het woord 'gaaf' heeft twee betekenissen. Gaaf betekent mooi, en gaat over wat - historisch en landschappelijk gezien - heel mooi en ongeschonden is. Gaaf verwijst ook naar wat nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties, het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat bij de verschillende provinciale uitdagingen centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat, wordt richting gegeven aan de focuspunten.

De ambities op het gebied van de woon- en leefomgeving zijn in een aparte paragraaf toegelicht. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan de gezondheid. Goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. Er wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland. Bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied is het uitgangspunt. Het liefst wordt er getransformeerd, maar als het nodig is wordt uitbreiding aan de rand van steden of dorpen toegestaan.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootse deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Deze moeten worden verduurzaamd, en bij nieuwe woningen wordt duurzaamheid meteen toegepast. Om tot voldoende aanbod te komen gaat de provincie in gesprek met de Gelderse regio's en worden regionale afspraken gemaakt over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.3.

Conclusie

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

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.

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: 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 geen strijdigheid is met de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

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

Op het gebied van wonen geldt het volgende: De basis voor het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma is het Kwalitatief Woonprogramma (KWPII). Het KWP is in regionaal verband onder regie van de provincie opgesteld (dit is reeds verouderd). Met name het kwalitatieve aspect bij de bouw van woningen is van belang (woningbouw moet aansluiten op de huidige en toekomstige vraag). Ten tijde van het opstellen van de structuurvisie waren er diverse inbreidingslocaties in beeld en er is ook genoemd dat functieverandering kan bijdragen aan het toevoegen van woningen.

Gezien de datering (2010) is de structuurvisie en de bijbehorende uitvoeringsparagraaf niet meer volledig relevant voor de gewenste ontwikkeling.

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 kleinere appartementen. De appartementen zullen met name voorzien in de toevoeging van woningen in het goedkope en betaalbare segment. Hierbij wordt bij huur uitgegaan van een spreiding tot 1.000 euro per maand. De appartementen zullen worden verhuurd in de prijscategorie 850 tot 900 euro.

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.

De planlocatie is gelegen in deelgebied 4 (historische stadskern). 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. De historische stadskern met bijzondere waarden op het gebied van cultuurhistorie en stedenbouw is van cruciale betekenis voor Hattem. De stadskern is zichtbaar vanuit het open landschap in het oosten en het noorden. Bovendien is de gehele historische stad aangewezen als beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet. Het deelgebied valt voor wat betreft het welstandsbeleid daarom integraal onder welstandsniveau 1.

Het plan is reeds voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en deze heeft het als volgt beoordeeld:

"Als reactie op het eerdere gesprek met de commissie is ervoor gekozen het programma te verkleinen en plattegronden te optimaliseren. Bij het vrijstaande volume heeft het laten zakken van de goot een positief effect op de kwaliteit van de omgeving en past beter in het historische beeld en de historische opbouw van de binnenstad van Hattem. Het toepassen van een zadelkap op het volume geeft daarnaast meer samenhang en rust. Het laten vervallen van het bouwvolume op de kop van het besloten hofje geeft meer ruimte voor de bestaande boom en geeft "lucht" aan het plan en zal een positieve invloed hebben op de woonkwaliteit. De commissie is benieuwd naar de verdere uitwerking van de architectuur van de woningen. Tot slot, complimenten voor de manier waarop de plek is onderzocht en de consequenties die men er voor het ontwerp aan verbonden heeft. Wij zien verdere planvorming met enthousiasme tegemoet."

Conclusie

Het plan is niet strijdig met het gemeentelijk beleid. Het toevoegen van negen huurappartementen voor kleine huishoudens op een inbreidingslocatie draagt bij aan het inlopen van het tekort aan huurappartementen in Hattem voor deze doelgroep. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het cultuurhistorische beleid en het beleid omtrent verkeer en parkeren.

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 bestaande bebouwing tot negen zelfstandige, kleine appartementen. De planlocatie is niet gelegen binnen de begrenzing van het Gelders Natuur Netwerk. Ook is het niet gelegen binnen een Groene Ontwikkelingszone (GO). Er is, gezien de aard van de werkzaamheden, waarbij onder andere spouwmuren worden doorbroken en bestaande bebouwing wordt gesaneerd, een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Ecoresult B.V. Een deskundig ecoloog heeft op 13-03-2020 een veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 1.

De belangrijkste conclusies uit de quickscan zijn de volgende:

- De planlocatie is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten in gebouwen. Het gaat hierbij om de huismus. Aanvullend veldonderzoek is daardoor nodig om te bepalen of voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus in het plangebied aanwezig zijn.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen vogels met niet-jaarrond beschermde nesten, zoals spreeuw, ekster, zwarte kraai, koolmees en pimpelmees. Indien er binnen het broedseizoen wordt gewerkt (periode 15 maart - 15 augustus) is het nodig dat voorafgaand aan de werkzaamheden de locatie wordt gecontroleerd door een deskundig ecologie. Dit geldt ook voor de algemene broedvogels.
- Voor vleermuizen is het plangebied potentieel geschikt voor de aanwezigheid van geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen. Aanvullend onderzoek is daarom noodzakelijk om te bepalen of zomer-, kraam-, paar- en winterverblijfplaatsen aanwezig zijn. De onderzoeksperiode en het aantal veldbezoeken zal worden bepaald conform de eisen die het bevoegd gezag stelt. Dit betreft ten minste 3 bezoeken in de periode van 15 mei t/m juli en 2 bezoeken in de periode van 15 augustus tot en met 15 september.

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd conform de aanbevelingen uit de quickscan. Op 1 mei en 12 mei is door Otte Groenadvies de planlocatie onderzocht op de aanwezigheid van huismussen. Deze zijn niet waargenomen op de planlocatie. Op basis van de verrichte onderzoeksinspanning kan het voorkomen van vaste nest- en verblijfplaatsen van huismussen op de planlocatie worden uitgesloten. Voor meer informatie over het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Daarnaast heeft Otte Groenadvies een vleermuisonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2), waarbij het plangebied eveneens eenmalig is bezocht door een ecoloog van Bureau Biota (15-07-2020, avondbezoek, bijlage 3). Door de gehanteerde onderzoeksmethode is een goed beeld gekregen van de geschiktheid van het plangebied voor vleermuizen. De conclusies zijn de volgende:

- Verblijfplaatsen: Op basis van de verrichte onderzoeksinspanning kan het voorkomen van kraam/kolonie-, zomer,- paar,- en winterverblijfplaatsen in het plangebied worden uitgesloten;
- Vlieg- en mitigatieroute: Gezien de aantallen en frequenties waarop de vleermuizen gebruik maken van het plangebied als zijnde vliegroute, valt het gebruik van een essentiële vliegroute op basis van huidig onderzoek niet aangetroffen;
- Foerageergebied: Boven- en nabij de planlocatie zijn foeragerende vleermuizen waargenomen. In de omgeving zijn vergelijkbare locaties aanwezig. De planlocatie is niet van essentieel belang voor deze soort.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten 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.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd conform de aanbevelingen als genoemd in de quickscan flora en fauna en uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er geen sprake is van de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen en/of vleermuizen.

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 15 oktober 2020 (versie 2020) 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 Rijntakken (circa 200 meter) en de Veluwe (circa 1.000 meter). Overigens wordt met de stikstofdepositieberekening die is uitgevoerd de stikstofneerslag op alle Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekeningen blijkt dat er zowel in de nieuwe gebruikersfase als de realisatiefase geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebieden. De rekenresultaten zijn opgenomen als bijlagen 4, 5 en 6.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen strijdigheden met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

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 'centrum' 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. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

Er is op 12 maart 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door PJ Milieu B.V. Uit het onderzoek blijkt dat er in de grond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten vervuiling is aangetoond. Dit biedt geen reden voor nader onderzoek. Wel is er zintuiglijk in de grond ongesorteerd puin aangetroffen (baksteen, beton). Dit maakt het nodig een verkennend asbest in grond- / puinonderzoek uit te voeren.

Op 15 maart 2020 is een veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest. Tijdens de maaiveldinspectie is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ook uit de monsteranalyses blijkt dat er geen asbest is aangetroffen. Geconcludeerd kan worden dat er geen asbest is aangetroffen en/of aangetoond. De rapportage van de onderzoeken is toegevoegd als bijlage 7.

4.3.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek blijkt er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief.

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 panden aan de zijde van de Kerkstraat (27, 29 en 31) kennen een aanduiding als Rijksmonument. Een beschrijving van de geschiedenis van de drie panden is te vinden in de Archeologische Waarderingskaart van de gemeente Hattem. Daarnaast zijn diverse omliggende panden aangeduid als cultuurhistorisch waardevol (dit is opgenomen is de dubbelbestemming). De herontwikkeling heeft echter betrekking op de magazijnen achter de Rijksmonumenten. Deze panden kennen geen aanduiding als Rijksmomument. Dit deel is vrij recent gebouwd (1967). Vanuit de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt dat de parcellering/gevelindeling alsmede de kapvorm van gebouwen dient te worden afgestemd op het bestaande historische stadsbeeld. Daartoe dient een verticale geleding van panden te worden nagestreefd en dienen panden te worden voorzien van staande ramen die regelmatig over de gevel zijn verdeeld.

De gevel zal worden aangepast en de goot- en nokhoogte zal aansluiten bij het niveau van het Rijksmonument. Wel geldt dat de bestaande ruimte tussen beide panden behouden zal blijven, waardoor er geen schade zal worden aangebracht aan het Rijksmonument. Dit geldt ook voor de overige Rijksmonumenten. Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren. Er wordt middels de herontwikkeling beter aangesloten bij de historische bebouwing.

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 'Binnenstad' verwachtingsgebied voor archeologische vondsten. Er geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Er geldt dat er geen bouwwerken gebouwd mogen worden, tenzij de bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 30 m^2 en een diepte minder dan 0,5 meter. De gewenste ontwikkeling wordt deels op reeds verstoorde grond gebouwd. Voor de andere delen kan worden vastgesteld dat de fundering bestond uit putringen van beton. Dit funderingsprincipe wordt vanuit de binnenkant van de ringen aangebracht en zorgt voor een zeer beperkte verstoring. Dit betekent dat er nog een groot deel van het bodemarchief ongestoord in de bodem aanwezig kan zijn. Derhalve is er voor gekozen (in overleg met de gemeente) om te bestaande bouwwerken te slopen tot aan het maaiveld. Hierna zullen archeologische proefsleuven worden gegraven. Mochten er tijdens de onderzoekswerkzaamheden (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

Met de gewenste ontwikkeling worden de Rijksmomumenten niet aangetast. De gewenste ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen als geformuleerd in de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Omdat de ontwikkeling plaats vindt op beschermd archeologisch gebied, zullen er gedurende de sloopwerkzaamheden (tot aan het maaiveld) archeologische proefsleuven worden gegraven. Bij eventuele vondsten wordt dit terstond gemeld. Er zijn geen zwaarwegende belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie tegen de ontwikkeling van onderhavig initiatief.

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).

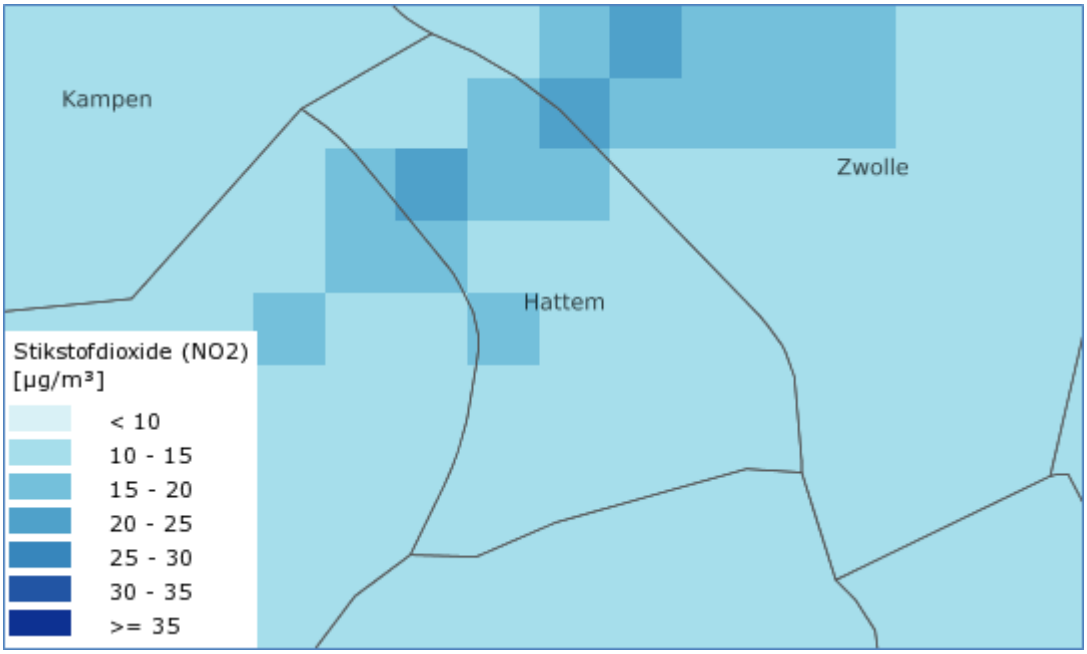
De Wet luchtkwaliteit maakt dus onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO2 en/of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (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

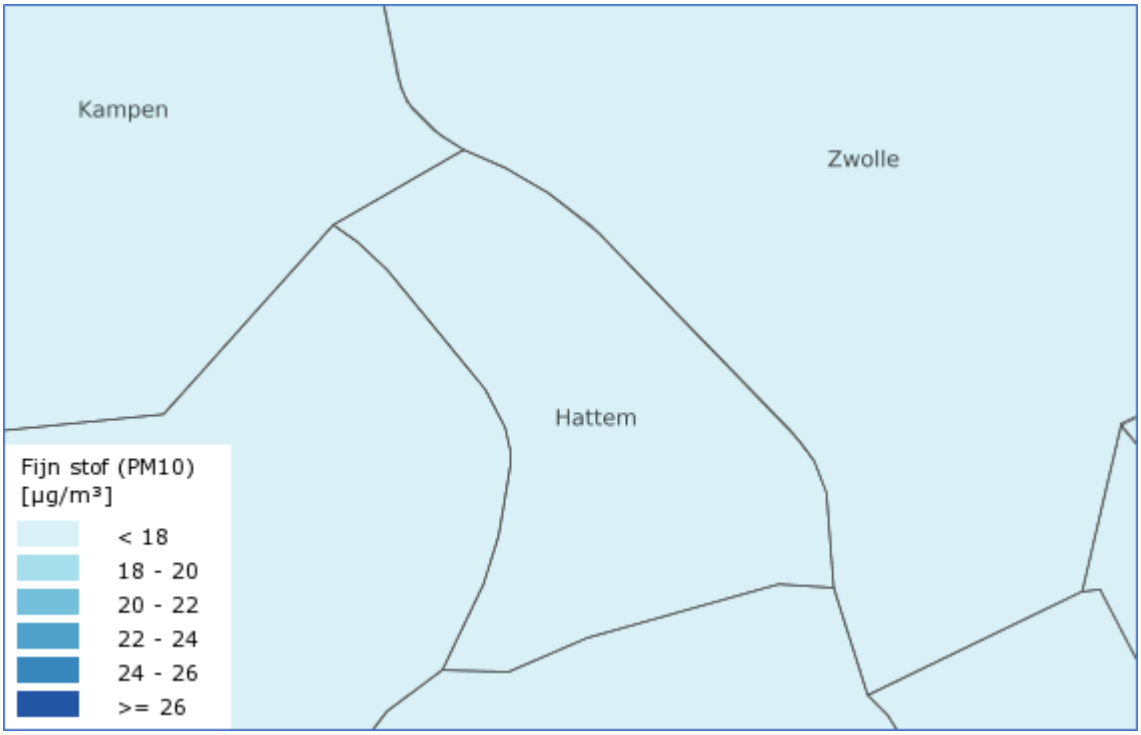
De ontwikkeling van negen kleine appartementen kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft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



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



Figuur: 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 is, om te voorzien in de drukste structurele parkeerbehoefte.

In de huidige situatie is de parkeerbehoefte vastgesteld op 37,9 parkeerplaatsen. Dit is gebaseerd op een winkelfunctie met een grootte van 882 m^2 (begane grond 560 m^2, kelder 56 m^2, bergingen 266 m^2). Voor winkelen/boodschappen in het centrum (buurt - en dorpscentrum) geldt een parkeernorm van 4,3 parkeerplaatsen per 100 m^2.

In de toekomstige situatie geldt een parkeerbehoefte van 31,3 parkeerplaatsen. De beschikbare winkelruimte zal afnemen tot 320 m^2. Hiervoor is de nieuwe parkeerbehoefte 13,7 parkeerplaatsen. Voor een huurhuis in de vrije sector (midden, goedkoop) geldt een parkeernorm van 1,6 per woning. Bij negen woningen is de parkeerbehoefte 14,4. Gezamenlijk is de parkeerbehoefte voor het gehele plangebied, inclusief de winkelfunctie 28,1 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie bedraagt de parkeerbehoefte 37,9 parkeerplaatsen. Dit is opgelost in de openbare ruimte. In de toekomstige situatie is er sprake van een afname in de parkeerbehoefte, namelijk van 9,8 parkeerplaatsen. Derhalve kan gesteld worden dat er in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen voor auto's beschikbaar zijn.

Daarnaast geldt dat er een parkeerbehoefte bestaat voor fietsen. Hiervoor is binnen het plangebied ruimte en in de Derde Walsteeg is een openbare fietsparkeerplaats waar gebruik van kan worden

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.

Voor het centrum van Hattem geldt dat de bereikbaarheid met de auto meer gerelateerd is aan de parkeermogelijkheden dan aan de doorstroming op de wegen. Voor bewoners en mensen die echt in het centrum moeten zijn met de auto wordt die mogelijkheid geboden.

Het plangebied wordt ontsloten via de Stadslaan, welke aansluit op de Derde Walsteeg. Dit is een 30 km/u-weg.

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 magazijnen. Deze behoren bij het winkelpand aan de Kerkstraat. Hierdoor is de verkeersaantrekkende beweging lastig te bepalen. Voor een huur appartement (midden/goedkoop) geldt een verkeersgeneratie van 3,7 tot 4,8 mvt/etmaal.

Gezamenlijk is de verkeersgeneratie dus maximaal 43,2 mvt/etmaal (bij negen huur appartementen). 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. Ook ligt de planlocatie niet binnen de geluidzone van wegverkeer. De dichtstbijzijnde 50 km/u-weg is gelegen op meer dan 200 meter. Rond de planlocatie zijn alleen 30 km/u-wegen gelegen. Deze kennen geen geluidszones op grond van de Wgh. Akoestisch onderzoek is dus niet noodzakelijk. Verder geldt dat gezien de ligging in het centrum, nabij een weg die alleen voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt en waar ook andere woningen gelegen zijn, een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

4.7.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

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 w oonw ijk 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 centrumfuncties en woonbestemmingen. Binnen de centrumfunctie zijn bedrijven tot en met categorie A toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Zo is wonen boven de winkels bijvoorbeeld toegestaan. De gewenste ontwikkeling wordt dus niet belemmerd door omliggende functies. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omliggende bedrijven én woningen.

4.8.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt de ontwikkeling van de appartementen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

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.

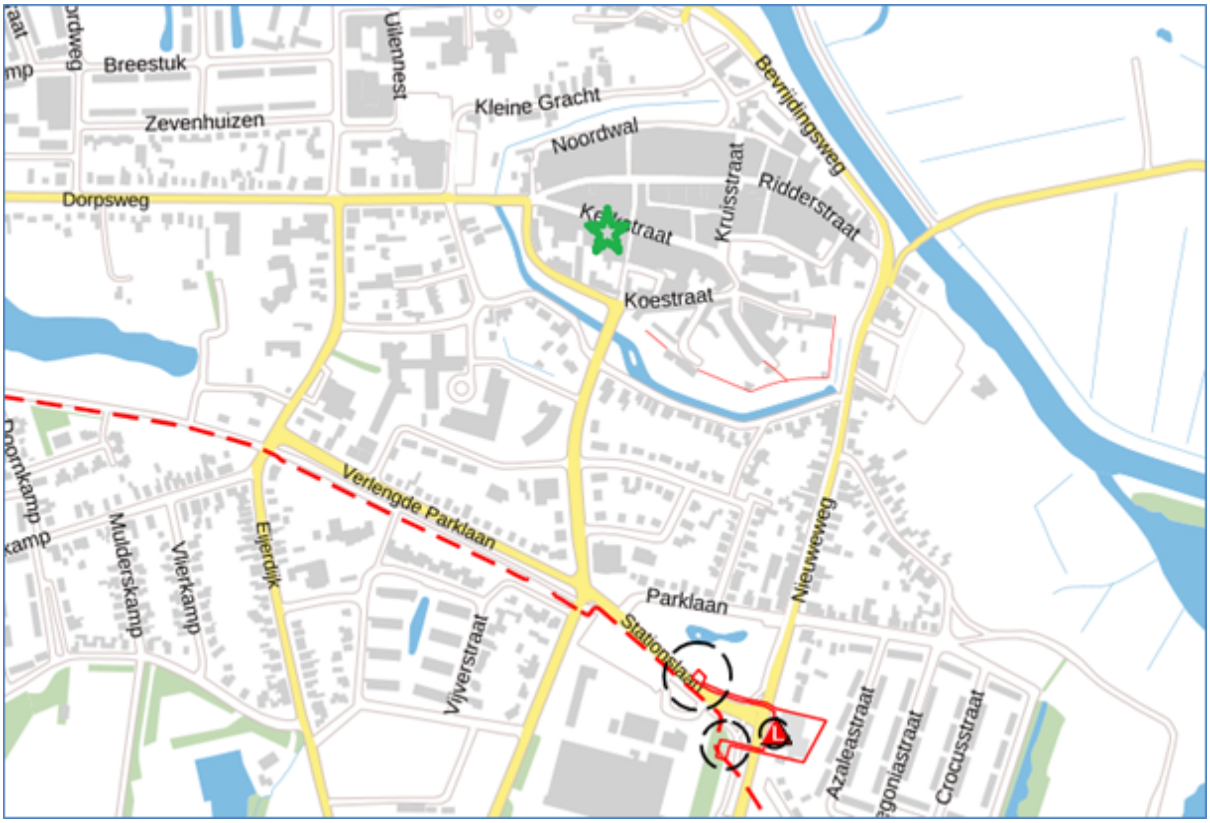
Beleidsvisie Externe veiligheid Hattem

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: 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 360 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. De dichtstbijzijnde inrichtingen zijn op ruim 400 meter afstand gelegen. Het LPG-tankstation aan de Nieuweweg 101 heeft een invloedsgebied van 160 meter.

Advies VNOG

De concepttekst met betrekking tot externe veiligheid is voorgelegd aan de VNOG (Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland). Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen het Bevi, Bevb en Bevt. Wel wordt opgemerkt dat het plangebied beperkt bereikbaar is. De straat is weliswaar voldoende breed, maar er kunnen op verschillende plekken fietsen geplaatst worden waardoor de snelle bereikbaarheid in gevaar kan komen. Met betrekking tot de bluswatervoorziening wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aantal ondergrondse brandkranen in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast kan de VNOG ook gebruik maken van waterwagens en van water uit de IJssel. De bluswatervoorziening is daarmee op orde.

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 'Binnenstad' 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 16 maart 2020 een digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bijgevoegd (8 en 9). Op basis van de watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelang is. De gemeente Hattem gaat in de binnenstad het regenwater scheiden van het afvalwater. In de ontwikkeling zal hier rekening mee worden gehouden. 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 negen kleine appartementen binnen de contouren van bestaande bebouwing. Wel geldt dat een deel van de bebouwing wordt verhoogd, waardoor bestaande muren en daken worden verwijderd.

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. Er zijn geen huismussen en/of vleermuizen aangetroffen. 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

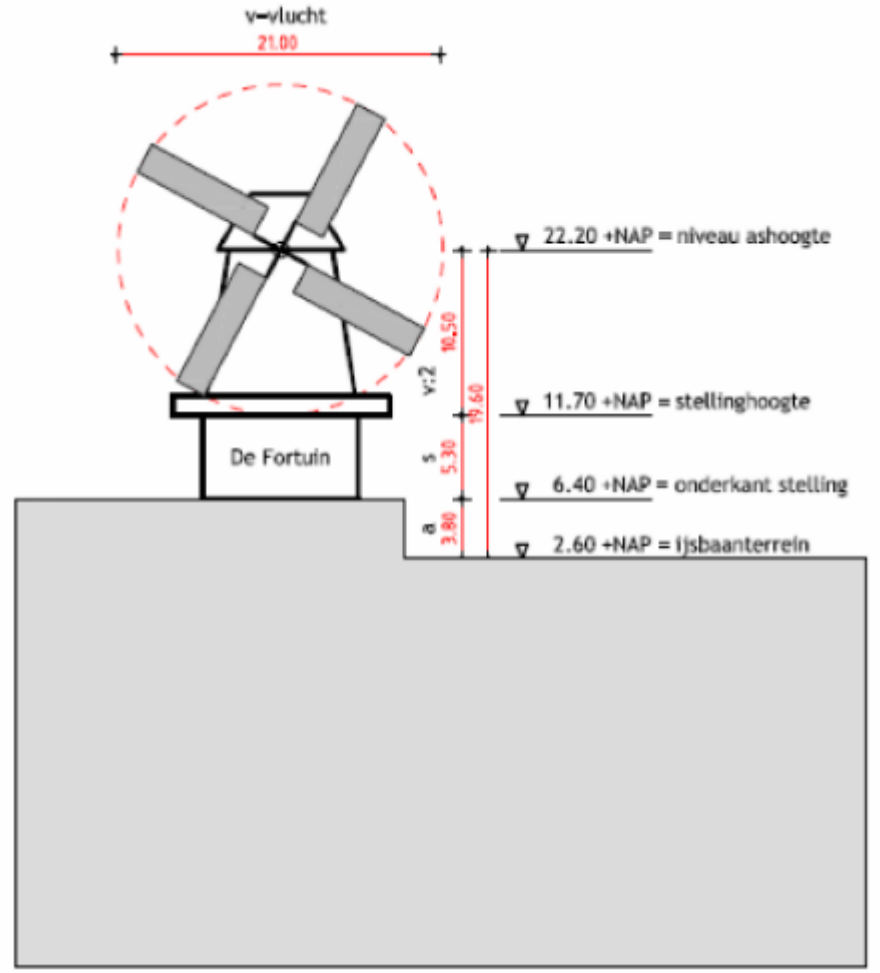
Voor een molen is voldoende vrije windvang belangrijk. Om dat belang te beschermen wordt er aan de omgeving van de molen een bouwbeperking opgelegd. Die bouwbeperking houdt in dat voordat gebouwd/verbouwd mag worden ook aan de belangen van de molen moet worden gedacht. Daarom is er een beschermingszone opgenomen rondom een molen: de molenbiotoop. Door toepassing van onderstaande formule is te berekenen hoe de obstakelhoogte van het gewenste bouwplan zich verhoudt tot de afstand tot de molen en op die manier de invloed van het obstakel op de windvang. Zo wordt het belang van het bouwplan afgewogen tot het belang van de molen.

In de formule wordt rekening gehouden met hoogteverschil in maaiveld tussen de molen en een bouwlocatie. Bij het berekenen van de maximale bouwhoogte geldt daarom de hoogte gemeten vanaf NAP als uitgangspunt.

De formule luidt als volgt: $Hx = (x/n + c * z) + (Hm - Hb)$

- Hx de toegelaten hoogte van obstakel x is
- x de afstand van obstakel x tot de molen is
- n een constante (voor open gebied 140, voor ruw gebied 75, voor gesloten gebied 50)
- c een constante van 0,2
- z askophoogte van de molen (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling begripsbepalingen)
- Hm de hoogte van het maaiveld van de molen boven NAP
- Hb de hoogte van het maaiveld van het bouwplan. Variaties in het maaiveld en / of door ophogen of afgraven t.b.v. het bouwplan is deze waarde variabel.

Nabij het plangebied is molen "De Fortuin" aanwezig, waarvoor de in de afbeelding zichtbare maten van toepassing zijn:



Er is een berekening uitgevoerd. Deze is te vinden in bijlage 10. Uit de berekening blijkt dat de toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Er is voor de gewenste ontwikkeling echter geen belemmering gezien de bouwhoogte van omliggende bebouwing.

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 'Binnenstad'.

Het bestemmingsplan 'Hattem - Kerkstraat 27-29-31' 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 juridisch 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 - Kerkstraat 27-29-31' 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 -1

De bestemming wonen-1 betreft woningen in beschermd stadsgezicht. Er geldt een maximale goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Bijbehorende bouwwerken mogen niet worden gebouwd. De bouwaanduiding 'gestapeld' geldt voor het gehele perceel.

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden met archeologische verwachtingswaarden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ter bescherming van de archeologische waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor nader aangegeven werken en werkzaamheden.

Waarde - Cultuurhistorie

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, bescherming, herstel en/of uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied van het beschermd stadsgezicht en de bebouwing daarin.

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.

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. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten. 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

Op 4 november 2020 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd over de ontwikkelingen op het perceel. Hiervoor zijn omwonenden persoonlijk middels een brief uitgenodigd. In de brief zijn de plannen en de procedure kort toegelicht. De brief is opgenomen als bijlage 11.

Op de informatiebijeenkomst is een presentatie gegeven door de initiatiefnemer. De plannen werden over het algemeen goed ontvangen en de aanwezigen zijn enthousiast dat er meer levendigheid in de stad komt. Punt van zorgen was het raam op het zuiden op de eerste verdieping van het gebouw met de maisonnettes. De angst bestaat dat de privacy van de daartegenover gelegen tuinen in het geding zal komen.

Op 6 november 2020 heeft de initiatiefnemer in de tuin van de bewoonster de situatie omtrent de positie van het raam bekeken. Op 12 november 2020 hebben de bewoners een brief gestuurd (bijlage 12) waarin zij bovenstaande zorg nogmaals kenbaar maken. De initiatiefnemer zal het raam verplaatsen naar de zijgevel. De briefschrijvers zullen hiervan op de hoogte worden gesteld. Zie een scan van de brief in de bijlage.

Op 16 november 2020 is met een bewoner gesproken. Deze bewoner was niet bij de informatiebijeenkomst aanwezig. Het wilde weten of er bij de nieuwbouw verder naar achteren (richting Zuidwal) wordt gebouwd. Dit is niet het geval.

Het plan is tevens voorgelegd aan de Ondernemersvereniging van Hattem (HAVO). Het bestuur geeft aan dat de plannen er goed uitzien, waarbij ze wel opmerkt dat aansluiting bij de historische panden verbeterd zou kunnen worden. Daarnaast bestaat er zorg over het parkeren van fietsen langs de muur in de Derde Walsteeg. De steeg zou dan dicht kunnen slippen en een rommelig aanzien krijgen. Dit wordt voorkomen door het plaatsen van aanduidingen dat het parkeren van fietsen verboden is.

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.

De provincie Gelderland heeft, in reactie op het concept bestemmingsplan, aangegeven dat er provinciale belangen een rol hebben bij dit bestemmingsplan. Het gaat om belang van voldoende en betaalbare woningbouw en het cultuurhistorisch belang van de molenbiotoop. De provincie geeft aan dat goed gemotiveerd is dat er geen sprake is van aantasting van het functioneren van de nabij gelegen molen en

dat de ontwikkeling bijdraagt aan de beschikbaarheid van appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens in Hattem.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

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

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