Informatie aan de Raad

Datum
9 mei 2023

Auteur(s)
S.F. Herder

Commissievergadering

Portefeuillehouder
K.D.J. Castelein

Keten
Ruimte

Raadsvergadering

Openbaar
ja

Onderwerp
Crisis- en herstelwet bestemmingsplan ‘t Veen

Inleiding

Het Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan ’t Veen gaat op 18 mei 2023 als ontwerp ter inzage. In deze informatiebrief lichten we een aantal kenmerken toe. Met de diverse toelichtingen die u al heeft gekregen in de afgelopen jaren, en met een mondelinge toelichting aan uw raad en de inloopavonden voor het grote publiek in het verschiet, kunt u zich een gedegen oordeel vormen van de werking van het Chw bestemmingsplan voor de beoogde transformatie van het bedrijventerrein naar duurzaam gemengd woongebied.

Kernboodschap

Waarom een Chw bestemmingsplan?

De ambitie is om van het verouderende bedrijventerrein een duurzaam en vitaal gemengd woongebied te maken voor wonen, werken, leren en recreëren. Met de transformatie kan ruim 11% aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Met de huidige planologische regels kan die ambitie niet worden bereikt. Met een regulier bestemmingsplan ook niet. Onze ambitie past in de doelstellingen van provincie en Rijk. Daarom hebben we van het ministerie van Binnenlandse Zaken toestemming gekregen om te experimenteren met regels uit de Omgevingswet op grond van de Crisis- en herstelwet. Daardoor kunnen we veel beter sturen op kwaliteit, op haalbaarheid, op samen optrekken van woon- en werkfuncties in tijdelijke situaties en op duurzaamheidsambities. Voor een complex transformatiegebied als ’t Veen is een Chw bestemmingsplan (‘verbrede reikwijdte’) hét instrument om de ambities te halen. Met de wijze waarop het bestemmingsplan is opgezet en door toepassing van de experimenteerruimte op met name kostenverhaal en milieuregels

Bestendige beleidslijn

Het Chw bestemmingsplan is de planologisch-juridische vertaling van de bestendige beleidslijn die u in de afgelopen 15 jaar hebt vastgesteld in onder meer de volgende documenten:

- Toekomstvisie Samenwerken aan 2025 (2007)
- Structuurvisie Hattem 2025 (2008)
- Ontwikkelingsperspectief 't Veen (2013)
- Woonvisie Hattem (2015)
- Klimaatnotitie Hattem 2018 - 2021 (2017)
- Ontwikkelkader ’t Veen - spelregels voor een duurzame transformatie (2019)
- Beleidskader hernieuwbare energie (2020)

- Omgevingsvisie Hattem 2040 (2021)

Hierna worden enkele elementen uit het nieuwe planologische kader uitgelicht, voor een goed begrip van de werking van het plan en de samenhang tussen onderdelen.

Verhouding bestemmingsplan en beleidsregel
Het Chw bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Bij de regels en de toelichting horen bijlagen, waaronder alle ruimtelijk relevant onderzoek. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan dat een bestemmingsplan kan vaststellen, zodat het rechtskracht verkrijgt. Een bestemmingsplan geldt voor 10 jaar, dit Chw bestemmingsplan voor 20 jaar.
Voor de beoordeling van initiatieven die door ontwikkelaars worden ingediend, wordt het Afwegingskader met de Veencirculator gehanteerd. Het afwegingskader bestaat uit drie stappen. Bij iedere stap zal voldaan moeten worden aan de gestelde voorwaarden. Voldoet een initiatiefnemer aan alle voorwaarden, dan kan hij een omgevingsvergunning ontvangen en hoeft hij geen bestemmingswijziging meer door. Het periodiek actualiseren en wijzigen van het Afwegingskader is een bevoegdheid van het college van B&W.

In de bijlage volgt een uitgebreidere toelichting op de werking van het Afwegingskader vanuit het perspectief van de initiatiefnemer.

Woningbouwprogramma
De geleidelijke transformatie van ’t Veen is een *organische ontwikkeling* in de zin van de Omgevingswet (in tegenstelling tot een *integrale ontwikkeling*). Hoofdkenmerk van organisch ontwikkelen is dat we niet exact weten wannéér woningen worden gerealiseerd en wélke woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling is zogenoemd *zonder eindbeeld* en *zonder tijdvak.* Niettemin hebben we een verplichting om een bepaald deel van het eindbeeld in de prijscategorie ‘bereikbaar’ te (laten) realiseren. Het gaat om 57% tot een prijs van € 355.000 VON (vrij op naam). Deze plicht komt voort uit de beschikking Woningbouwimpuls (WBI, 3e tranche) van het ministerie van BZK. Daarom is een woningbouwprogramma opgenomen in het Afwegingskader. Dit programma komt voort uit woningmarktonderzoek, is in lijn met de beschikking WBI en is gekoppeld aan het Woonprogramma (uitvoeringsprogramma van de Omgevingsvisie 2022, in voorbereiding). De prijzen zijn gekoppeld (ook in de regels van het Chw bestemmingsplan) aan de Nota Grondbeleid.

In totaal heeft het gebied een potentie van 643 woningen (conform WBI). In de prijscategorie ‘bereikbaar’ gaat het dan om 367 woningen (57%, afgerond). Bij de diverse prijscategorieën geldt een bandbreedte (zie tabel hieronder), die in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd. Dit leidt ertoe dat er geen programma in een ontwikkelveld gerealiseerd kan worden dat geen goedkope woningen bevat. Een ontwikkelveld bevat dus minimaal 15% goedkope woningen met een VON prijs tot € 220.000.
Gaat een ontwikkelaar bij de ontwikkeling van een veld op het minimum zitten van de categorieën goedkoop, betaalbaar en bereikbaar, dan komt hij daar niet mee uit. Immers, dan komt hij aan 50% bereikbaar, terwijl hij maar 45% duur maximaal mag toevoegen. Samen is dat 95% - hij zal dus nog 5% moeten toevoegen in de goedkopere categorieën.

In een ontwikkelveld moet daarnaast een minimum aantal woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat kleine percelen niet tot ontwikkeling kunnen komen.

Voor 't Veen gelden de volgende verdeelsleutels voor het totale woningaanbod binnen het deelgebied:

Categorie	Koop (VON)	Huur (€)	Band-breedte
Goedkoop	tot € 190.000 gestapeld tot € 220.000 grondgebonden	minder dan € 752/mnd	15-20 %
Betaalbaar	€ 220.000 - € 305.000	meer dan € 752/mnd - maximaal € 1.000 mnd	20-25 %
Bereikbaar (middelduur)	€ 305.000 - € 355.000		15-25 %
Duur	vanaf € 355.000	meer dan € 1.000 mnd	35-45 %

Aandeel Koop in 't Veen: 84%
Aandeel Huur in 't Veen: minimaal 16%

Mobiliteit
Hattemers zijn gemiddeld gewend om met de auto bij de deur te kunnen parkeren. Dat beeld past niet in de nieuwe, duurzame, gezonde & vitale en klimaatbestendige woonwijk 't Veen. In de wijk wordt de hoofdstructuur van de wegen zodanig gewijzigd dat de auto kan komen waar hij moet zijn en dat juist fietsers en voetgangers zich kriskras door de wijk kunnen en mogen bewegen. Initiatiefnemers krijgen in het Afwegingskader ook méér punten wanneer ze met alternatieve mobiliteitsconcepten komen die autogebruik terugdringen. Op het bespaarde ruimtebeslag kunnen dan mogelijk extra woningen of groen (weer extra punten) worden gerealiseerd.

Natuur en stikstof
Er is voor de ontwikkeling van 't Veen een voortoets opgesteld met daarin een stikstofberekening. Vanwege de nabijheid van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden De Veluwe en de Rijntakken is er een toename van de stikstofdepositie, dus groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Die toename is er echter slechts op een beperkt aantal hexagonen; op een veel groter aantal hexagonen is er sprake van een afname van de stikstofdepositie. Deze resultaten zijn afgestemd met de provincie Gelderland. Op advies van de provincie is een nadere onderbouwing opgesteld in de voortoets voor 't Veen (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan). Hiermee is een passende beoordeling niet nodig (en daarmee ook niet een MER) of een zogenaamde ADC-toets (een uitgebreid onderzoek waaruit moet blijken dat het algemeen belang van de realisatie van 't Veen voorgaat op de toename van stikstofdepositie). De herziene voortoets is opnieuw besproken met de provincie.
Ook wordt tijdens de terinzagelegging van het ontwerp een overleg gepland met de VLMH om de vereniging mee te nemen in de systematiek.

Wat betreft natuur noemen we hier twee elementen. Ten eerste de stedenbouwkundige essentie van de transformatie. De combinatie van woonmilieus, het verbinden van wijk aan omliggende natuur en vice versa, een minimaal percentage groen per woonmilieu, gekoppeld aan de thema's natuurinclusiviteit en klimaatbestendigheid, bieden garanties voor 'natuurlijk wonen' op 't Veen.
Ten tweede zullen voor de aanleg van de ondergrondse hoogspanningsverbinding bomen moeten worden gekapt. Dat is onvermijdelijk. Daartegenover staat dat op de plekken waar

nu nog leidingen hangen, nieuwe bomen geplant kunnen worden. Daarnaast ontstaat er minder verhard oppervlak, dus meer ruimte voor flora en fauna.

Financieel
In de regels van het Chw bestemmingsplan zijn rekenregels opgenomen die zullen leiden tot exploitatiebijdragen die betaald worden bij afgifte van de omgevingsvergunning. Daarbij is het uitgangspunt dat deze exploitatiebijdragen samen met de subsidies en de al begrote gemeentelijke bijdrage van € 2,3 miljoen voldoende dekking zullen bieden voor de totale gemeentelijke kosten (gemeentelijk deel van de verkabeling, hoofdinfrastructuur en plankosten).
Wanneer het college u het bestemmingsplan (inclusief beantwoording van eventuele zienswijzen) aanbiedt ter vaststelling, wordt ook de door uw raad vastgestelde exploitatie van eind 2019 (tezamen met vaststelling Ontwikkelkader) geactualiseerd en vertrouwelijk meegezonden.

Participatie
Tijdens de voorbereidingen van het opstellen van het Chw bestemmingsplan zijn vele momenten geweest waarop gebiedseigenaren, overlegpartners, bewoners, raadsleden, ondernemers en andere belanghebbenden en belangstellenden konden meepraten over diverse onderwerpen. Zowel tijdens fysieke bijeenkomsten als online tijdens de coronatijd, als schriftelijk en digitaal. Dit alles heeft bijgedragen aan de kwaliteit van het ontwerp Chw bestemmingsplan zoals dat nu ter inzage gaat.

Intussen zijn de eerste woningen in de nieuwe woonwijk al bewoond. Mensen die daar wonen, hebben aangegeven graag betrokken te willen worden bij de toekomstige inrichting van (delen van) de wijk. Bijvoorbeeld bij de inrichting van hun straat, of van de toekomstige parkzone op het ondergrondse hoogspanningstracé. Die wens gaan we, samen met initiatiefnemers als het de ontwikkelvelden betreft, honoreren. De exacte vorm waarin is nog niet bepaald, dat gaan we samen met de belanghebbenden en geïnteresseerden doen. We beginnen met het inventariseren van geïnteresseerden tijdens de inloopavonden voor het Chw bestemmingsplan.

Een ander aspect waarbij we met belanghebbenden willen en gaan optrekken omvat alle verkeersmodaliteiten. In een transformatiegebied als ’t Veen is het van groot belang voor de verkeersveiligheid dat weggebruikers, van wandelaar tot vrachtwagen tot bouwverkeer, respect voor elkaar hebben en elkaar de ruimte gunnen in de vaak tijdelijke situaties die de komende tijd zullen optreden.

BIJLAGE
Werking van het Afwegingskader

Wanneer een initiatief voor ’t Veen door een ontwikkelaar bij de gemeente wordt ingediend ter beoordeling, zal dit getoetst worden aan de hand van het Chw bestemmingsplan in combinatie met het afwegingskader. Het afwegingskader bestaat uit 3 stappen. Bij iedere stap zal voldaan moeten worden aan de gestelde voorwaarden.

In **stap 1** wordt beoordeeld of het plan samen kan gaan met bestaande activiteiten (Stap 1a) en of het plan voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit (stap 1b). Bij stap 1a wordt beoordeeld of het beoogde initiatief in de vergunde ruimte van de reeds gevestigde bedrijven valt. Het doel is dat bedrijven hun bestaande activiteiten kunnen blijven uitvoeren, hiervoor is bij stap 1a van ieder bedrijf in een plattegrond de gebruiksruimte opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen mogen dus niet in deze gebruiksruimte komen.

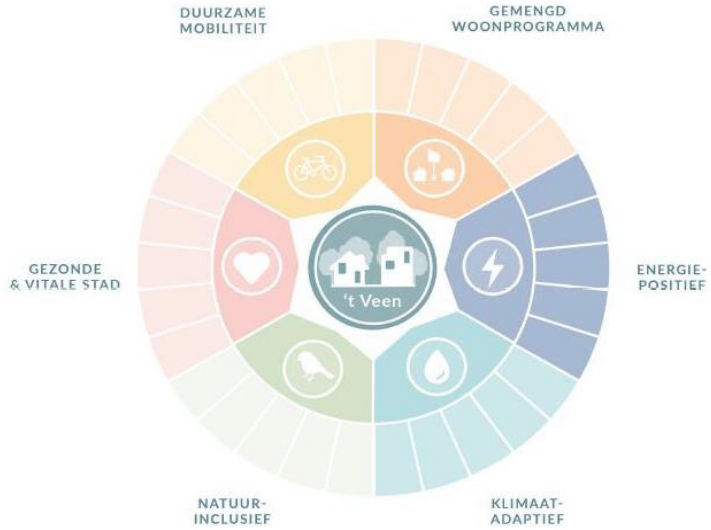
Stap 1b beoordeelt de samenhangende ruimtelijke kwaliteit. In de samenhangende ruimtelijke kwaliteit staan stedenbouwkundige kaders voor de stedenbouwkundige verbeelding van ’t Veen. Hierbij wordt beoordeeld op harde eisen die zorgen dat het initiatief aansluit bij de verschillende gebiedskarakters en de randvoorwaarden die daarbij worden gehanteerd.

De stappen ‘1a’ en ‘1b’ zijn harde criteria waaraan voldaan moet worden. Als dit niet het geval is, moet het plan aangepast worden. Eerder kunnen initiatieven niet door naar stap 2.

Stap 2 is de veencirculator. In deze circulator wordt het initiatief beoordeeld op 6 thema’s:

1. Energiepositief
2. Klimaatadaptief
3. Natuurinclusief
4. Gemende en vitale stad
5. Duurzame mobiliteit
6. Gemengd woonprogramma

Per thema zijn er 5 scoretredes, zie figuur 1. Ieder thema heeft maatregelen die in het initiatief verwerkt moeten worden. Door het verwerken van de maatregelen verdient de ontwikkelaar punten, die worden doorvertaald naar het aantal scoretreden. Een ontwikkelaar heeft hierin vrijheid om zelf de maatregelen te kiezen. Wel moet per thema een initiatief minimaal 2 scoretreden vullen. In totaal moet een initiatief 18 scoretreden vullen, waarvan de laatste 6 treden naar eigen inzicht door de ontwikkelaar gekozen kunnen worden. Hiermee heeft de ontwikkelaar de vrijheid om zelf te kiezen waarop zijn initiatief wil excelleren. Indien het initiatief niet aan de minimale eis van 2 treden per thema en niet aan de eis van 18 treden in totaal voldoet, moet het initiatief worden aangepast.



Figuur 1: Veencirculator

Stap 3 is de beoordeling van het ruimtelijke afwegingskader, de beeldkwaliteit. In 2019 is er voor ’t Veen het ontwikkelkader vastgesteld, dit ruimtelijke afwegingskader is een doorvertaling hiervan. De plannen worden in stap 3 beoordeeld op basis van het milieu: tuindorpmilieu, bosmilieu en dijkmilieu. Ieder milieu wordt beoordeelt op ruimtelijke opzet, openbare ruimte en architectuur.

Communicatie
Een dergelijk initiatief wordt beoordeeld aan de Intaketafel en Omgevingstafel. Stap 1 wordt beoordeeld aan de Intaketafel waar de eerste haalbaarheid wordt beoordeeld. Omdat dit harde criteria zijn wordt hierbij gelijk beoordeeld of het initiatief verder kan. De beoordeling van stap 2 en 3 vindt plaats aan de Omgevingstafel.

Bij de beoordeling aan de Intake- en Omgevingstafel zullen er vanuit de gevraagde expertises mensen aanschuiven. Zij beoordelen of het initiatief per thema voldoet. Een initiatief zal dus integraal beoordeeld worden.