

Chw bestemmingsplan Buitengebied

Technische sessie commissie ARZ
10 oktober 2022

Peter Prins

gemeente Hattem

Programma

- 20.00 uur korte presentatie Chw bestemmingsplan Buitengebied
    - Kaderstelling door de raad
    - Belangrijkste wijzigingen na Ontwerp
    - Sturingsmogelijkheden
    - Werking Chw bestemmingsplan (bosgebied, kernrand en poldergebied) en Afwegingskader
    - Proces nieuwe initiatieven
- 19.30 uur gelegenheid voor het stellen van vragen
- 21.30 – 22.00 uur afronding

Adviseurs

- Joske Poelstra (Rho adviseurs)
- Wim Drost (Rho adviseurs)
- Jorrit Immerzeel (Hattem, projectgroep)
- Johan Boer (Hattem, projectgroep)
- Peter Prins (projectleider)

Kaderstelling door de raad

Vaststellen Omgevingsvisie, maart 2022

Raad constateert: B-plan (13/4, 9/5, 20/6, 26/8) sluit niet aan op O-visie/beleving Hattem

Aanscherping uitgewerkt door college (+ zienswijzen + advies)

Vaststelling Chw bestemmingsplan Buitengebied (beschermen)

Vaststellen Afwegingskader Buitengebied (ontwikkelen)

Belangrijkste wijzigingen na Ontwerp

Kaders aangepast

Afwegingskader

- Meer kwaliteiten beschermd (doorkijkjes/openheid)
- (Mantel) zorg functie geen extra beloning
- Uitbreiding ruimtelijke kwaliteit (welstand)

Chw bestemmingsplan Buitengebied

- Verwerking moties zonnevelden (15 ha) en woningen (100 → 80)
- Bouwhoogte woningen van 12 naar 11 m.
- Veel kleine correcties n.a.v. zienswijzen

Consequenties voor initiatieven in beeld gebracht

Sturingsmogelijkheden gemeenteraad

Chw bestemmingsplan Buitengebied (juridische borging)

- Initiatieven alsnog verbinden aan omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit (achter hekje)
- B.v. landschappelijke inpassing aanscherpen via voorwaardelijke verplichting via de planregels of via voorschriften omgevingsvergunning bouwen
- Maximale bouwhoogte (nu 11 m) en te bebouwen oppervlakte (200 m^2)

Het Afwegingskader (beleidskader, kortere termijn, meer in detail)

- Aantal woningen (nu 80) en toe te laten (nieuwe) functies (programma) per deelgebied
- Bouwen beperken tot bestaande kavels (ingrijpend)
- Eisen ruimtelijke kwaliteit/welstand aanscherpen
- Beleidsthema's toevoegen in het Afwegingskader (mengpaneel)

Kaartbeeld afwegingskader (bescherming kwaliteiten)

- Meer kwaliteiten beschermen (agrarisch tot aan de rijweg, doorkijk > 22m, openheid)
- De afstand tussen nieuwe initiatieven en bedrijfsmatige activiteiten
- Al of niet gebruik maken van ontheffingsmogelijkheden voor hogere grenswaarden geluid

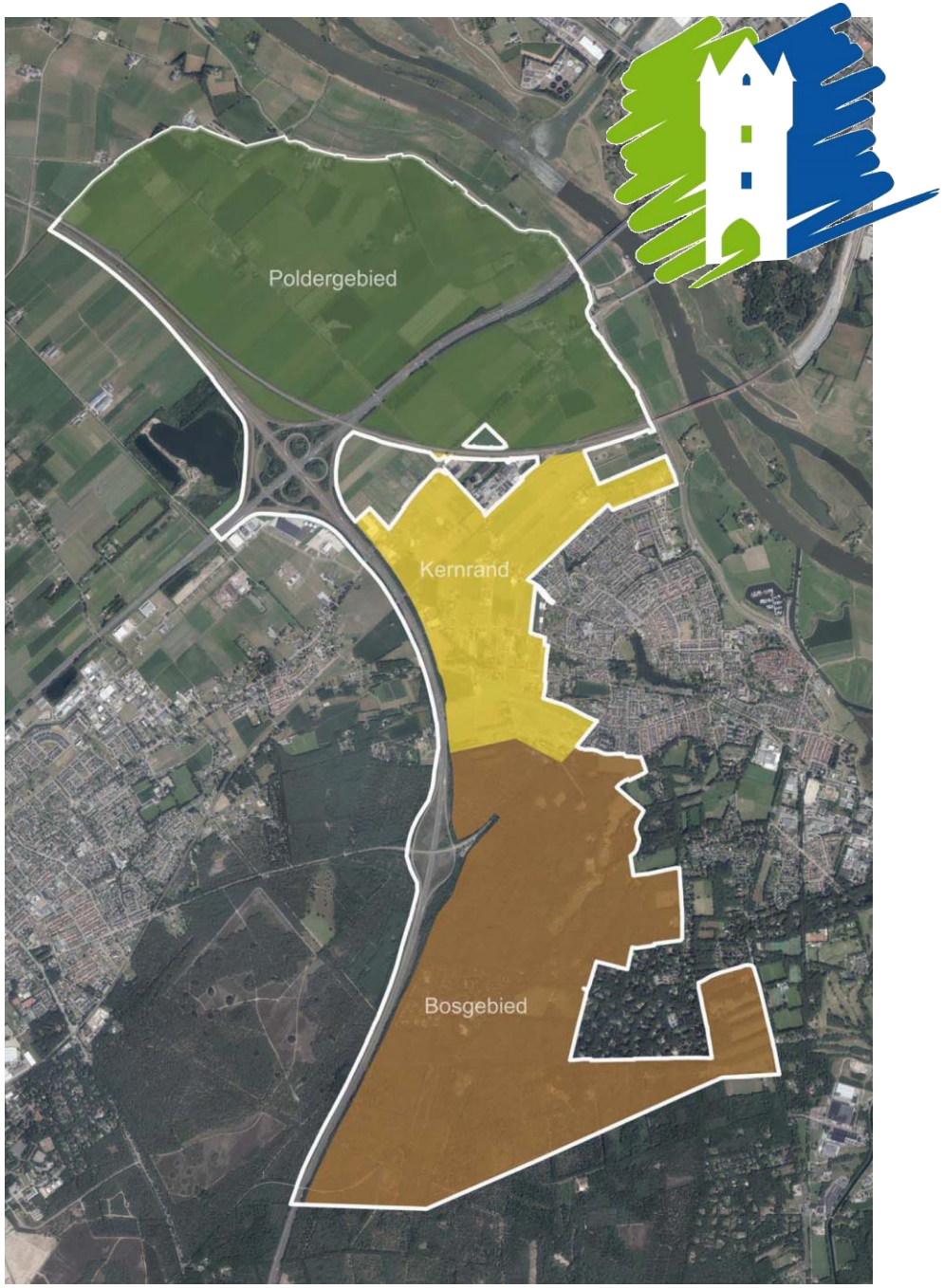
Werking Chw bestemmingsplan Buitengebied

Kernvragen:

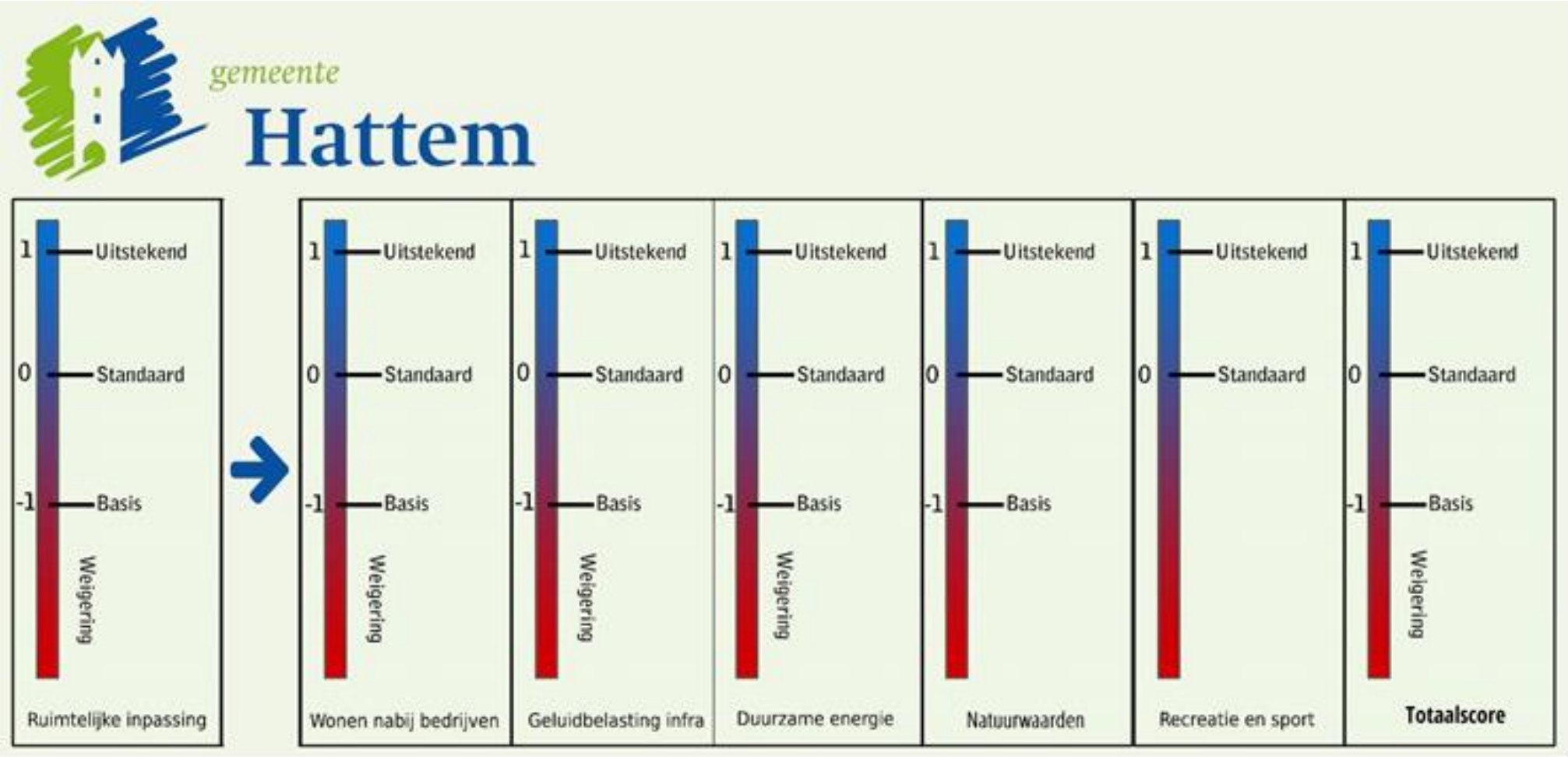
- Wat willen we beschermen?
- Waar willen we ruimte voor ontwikkeling?

Beantwoording:

- Voorbeelden voor bosgebied, kernrand en poldergebied
- Regels
- Toepassing afwegingskader (functies, kwaliteiten)



Afwegingskader deel 1: het mengpaneel



Afwegingskader deel 2: ruimtelijk afwegingskader (welstand)

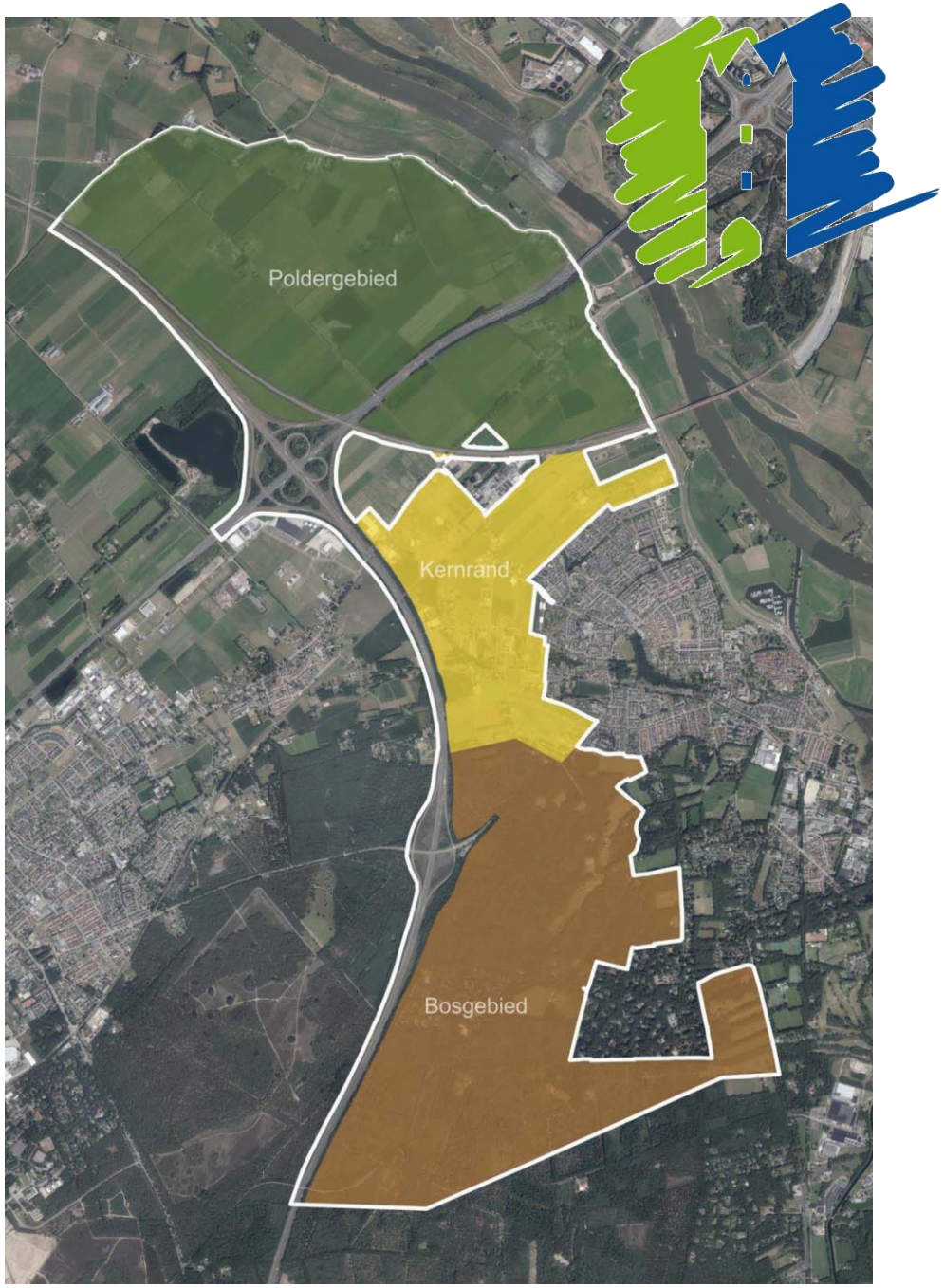
- Specifiek voor Poldergebied, Kernrand en Bosgebied
- Op basis van beschrijving gebiedskwaliteiten en ambities
- Criteria voor
    - gebouwen
    - erven en erfafscheiding
    - verkaveling

Inhoud

Chw bestemmingsplan

Drie deelgebieden: Poldergebied, Kernrand en Bosgebied

- Regels over activiteiten: gebruiken, bouwen, aanleggen, slopen (systematiek alvast als omgevingsplan)
- Bestaand, geringe uitbreidingen/functiewijzigingen en wijzigingen waarvoor nadere afweging nodig is
- Nadere afweging: open norm met uitleg in Beleidsregel
- Afwegingskader is Beleidsregel ter uitvoering van het Chw bestemmingsplan



Voorbeeld poldergebied (agrarisch kan, niet agrarisch kan tenzij)

Regels (artikel 3)

- Niet op slot, functieverandering en uitbreiding mogelijk op bestaande bouwpercelen
- Mogelijke functies (agrarisch, maatschappelijk, zorg, wonen en recreatie)



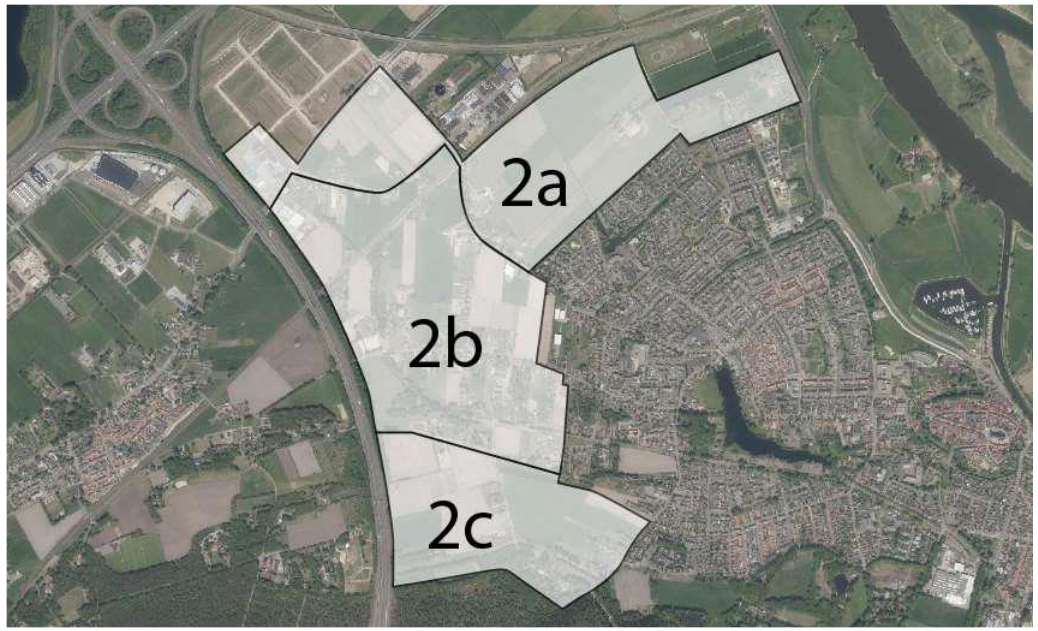
Afwegingskader

- Apart Polderlandschap en Zuiderzeestraatweg (ook kleinschalige bedrijvigheid, praktijk aan huis)
- Check functie, bestaand bouwperceel (ook nieuwe erven)
- Check kwaliteiten (kaart, veel openheid)
- Meerwaarde creëren via mengpaneel

Voorbeeld kernrand (brede ontwikkeling kan, tenzij)

Regels (artikel 4)

- Niet op slot, ruimte nieuwe functies (wonen, zorg, recreatieve voorzieningen, agrarische bedrijfsvoering, kleinschalige duurzame energie (zon, wind)).
- Er is ruimte voor de uitbreiding van bedrijven (agrarisch mits stikstof op orde). Geen ruimte voor nieuwe bedrijven (naar H2O).



Afwegingskader

- Apart Open weide (voorwaarde: agrarisch gebruik, 22 meter vrij, openheid, zie kaart) , Kampen (idem) en Enk (idem + min. 100 m tussen de erven)
- Check functie
- Check kwaliteiten (kaart, veel beschermde doorkijkjes)
- Meerwaarde creëren via mengpaneel

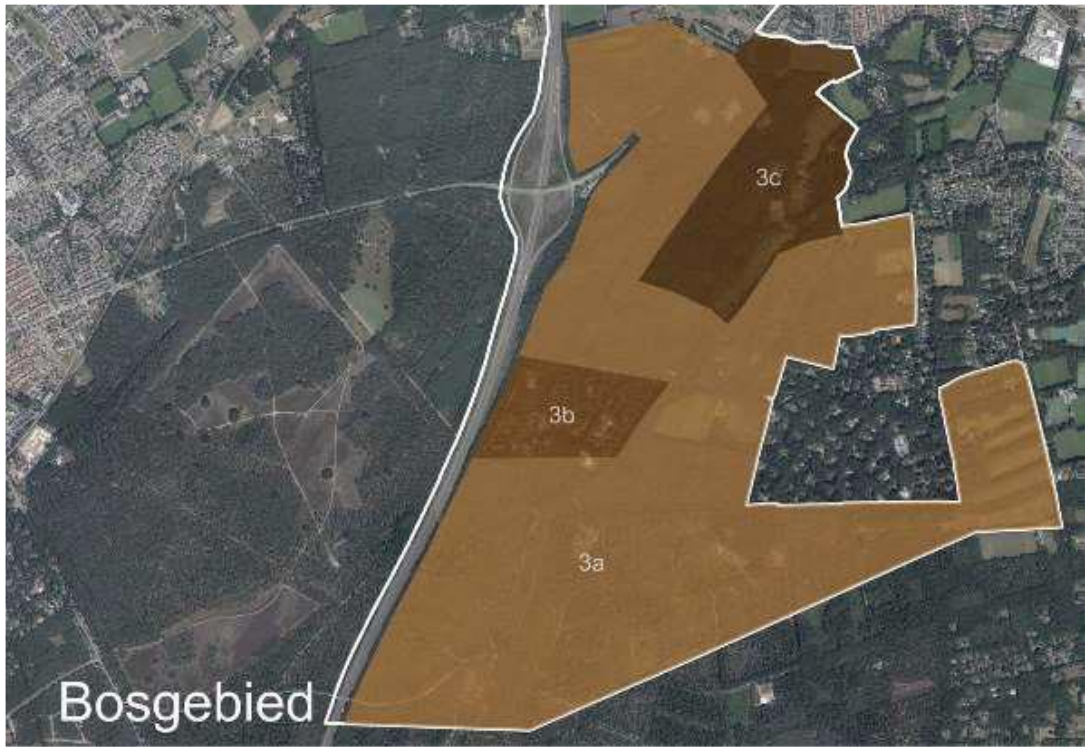
Voorbeeld bosgebied (beperkt ontwikkelen kan, mits)

Regels (artikel 5)

- Niet op slot, beperkt ontwikkelingen mogelijk, uitbreiding van bestaande functies (met aandacht voor de natuur en inpassing). Op kleine schaal ruimte voor nieuwe voorzieningen voor recreatie en toerisme.

Afwegingskader

- Veluwe (alleen recreatie, vooral bestaand bouwblok), Leemkule (voorwaarde: geen uitbreiding), Molencaten (voorwaarde: karakter, bestaand bouwvolume)
- Check functie
- Check kwaliteiten (bosgebied, rijksmonument Molencaten)
- Meerwaarde creëren via mengpaneel



Proces initiatieven na vaststelling Chw bestemmingsplan Buitengebied

Aanmelding / indiening initiatief (gesprek, gericht op meerwaarde)

Eerste beoordeling op basis van Afwegingskader

Verzoek om informatie of aanscherping (gesprek, gericht op meerwaarde)

Tweede beoordeling op basis van Afwegingskader

Besluit Omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit / activiteit (bouwen)

Besluit = Besluit (geen draaideur)

Planning vaststelling Chw bestemmingsplan Buitengebied

- 27 september, eerste bespreking college van B&W
- 29 september, indieners zienswijzen en initiatiefnemers geïnformeerd. Initiatiefnemers bij wijzigingen uitgenodigd voor gesprek
- 4 en 6 oktober, gesprekken met initiatiefnemers (op 3 na)
- 10 oktober, technische/informatie bespreking commissie ARZ
- 18 oktober, twee bespreking in college van B&W
- 31 oktober, inhoudelijke behandeling in commissie ARZ
- 14 november, vaststelling Chw bestemmingsplan Buitengebied

Sheets om achter de hand te hebben

Hoofdlijnen zienswijzen

- Verlies kwaliteit landschap door toestaan van nieuwe bebouwing (vooral woningen)
- Verlies natuurwaarde door toestaan van nieuwe bebouwing in het buitengebied
- Verlies woongenot (uitzicht, schaduw en privacy) als gevolg van het toestaan van nieuwe bebouwing
- De capaciteit van het elektriciteitsnetwerk is onvoldoende voor initiatieven op het gebied van duurzame energie
- Initiatieven voor duurzame energie leiden mogelijk tot hinder, landschapsvervuiling en verlies aan natuurwaarde (w.o. NO_2)
- De nieuwe woningen in het buitengebied zijn niet noodzakelijk om in de behoefte voor Hattem te voorzien
- In een aantal zienswijzen wordt gewezen op geluidsoverlast van de A28/A50 en Lelystad Airport
- Bezwaar gemaakt tegen verruiming van de bouwmaten (o.a. bouwhoogte van 10 naar 12 respectievelijk 15 meter).
- De grote hoeveelheid informatie en de onduidelijkheid die mede daardoor ontstaat
- Beperkte participatie (persoonlijke uitnodiging, invulling door initiatiefnemers)
- Strijdigheid met eerder vastgestelde plannen en visie van de gemeente en de provincie Gelderland

Mogelijk knippen Chw bestemmingsplan Buitengebied

Versnelling initiatieven zonder zienswijzen

- Zelfstandige procedure leidt niet tot tijdwinst
- Zelfstandige procedure vraag meer onderbouwing en dus hogers kosten initiatiefnemer
- Enkel initiatief kan versnellen via kruimelgevallenregeling

Begrenzing Chw bestemmingsplan Buitengebied aanpassen

- Relatief zwaar middel (lichter via aanpassing Bestemmingsplan of Afwegingskader)
- Rechtsongelijkheid/onduidelijkheid buitengebied
- Afhankelijk van ingreep aanpassing planMER en nieuwe tervisielegging noodzakelijk (min. 6 maanden)