

13 oktober 2025 | Beeldvormende sessie Chw bestemmingsplan ‘t Veen | commissie R&D

1

Agenda

1. Planning besluitvorming
2. Wie wacht op dit bestemmingsplan?
3. Wat hebben we gedaan sinds 7 juli?
4. Wat blijft hetzelfde?
5. Wat verandert er?
6. Rol van de raad na vaststelling?

2

Planning

- 1 december: commissie R&D
- 15 december: raad

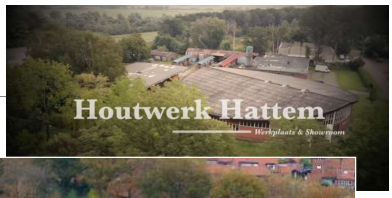
3

Belang van het Chw bestemmingsplan

4

Duidelijkheid









5

Wat hebben we gedaan na 7 juli?

6

Stappen na 7 juli

1. Wensen inventariseren en concept-beantwoording
2. Analyse: gevolgen voor onderzoeken
3. Actualiseren onderzoeken (waar nodig) en plansystematiek
4. Actualiseren passende beoordeling + verkeersgeneratie
5. Juridische toets op passende beoordeling + MER-toets

Nog te zetten:

1. Aanpassingen in Toelichting etc.
2. Stukken naar besluitvorming

7

Wat blijft hetzelfde?

8

Het goede behouden

- Missie en visie
- Doelstelling
- Plansystematiek
- Stedenbouwkundige opzet
- Beoogde kwaliteit bebouwing en openbaar gebied
- Opheffen belemmering
- Begeleiding van en sturing geven aan ontwikkelaars
- Flexibiliteit

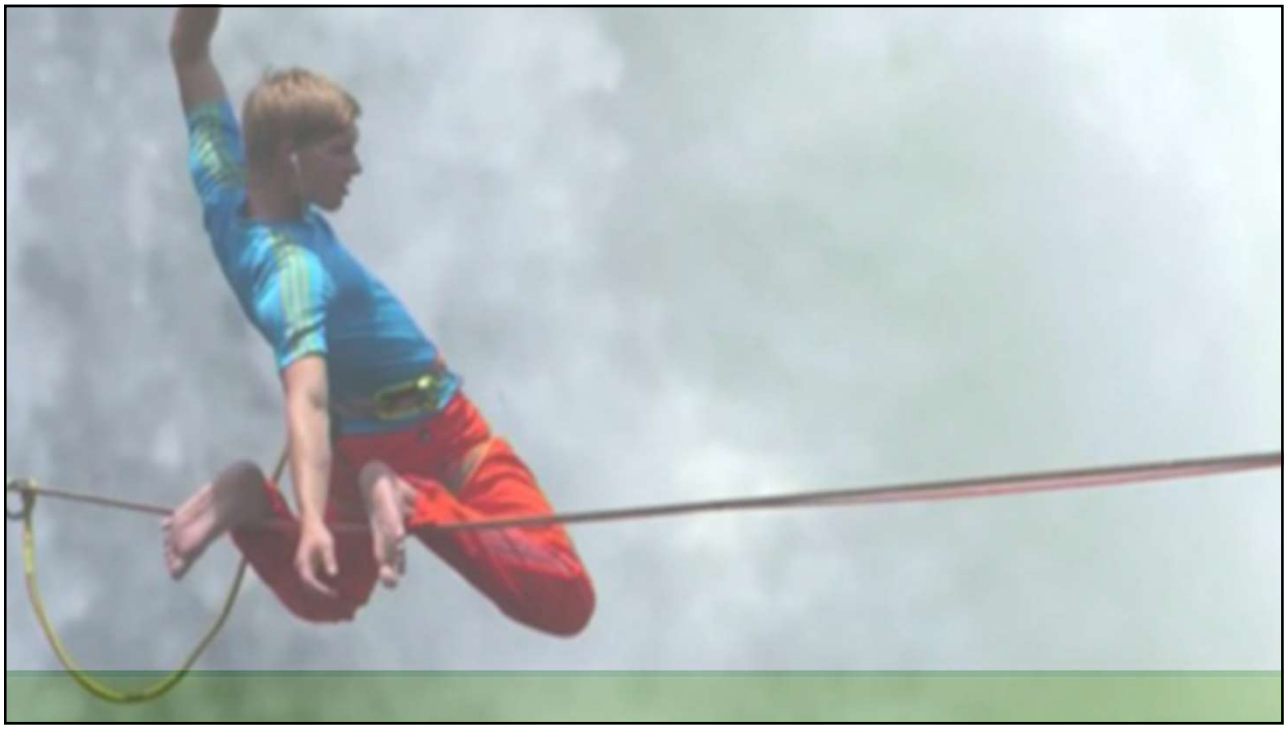
9

Essentie

- Drie woonmilieus in verbinding met de omgeving
- 643 woningen en cluster bedrijvigheid
- Duurzaam: natuur, water, vitale stad, verkabeling hoogspanning
- Missie: ‘t Veen is een vitaal circulair gemengd woongebied dat een brug slaat tussen Veluwe en IJssel
- Organische gebiedsontwik-keling via Chw bestemmingsplan



10



11

Wat verandert er?

12

Overzicht veranderingen

- Redactioneel
  - Leeswijzer
  - Toelichting: hoofdstuk 1
- Wensen technische sessie 7 juli
- Systematiek
  - Regels: open normen
  - Ontwikkelvelden
  - Vereenvoudiging
- Technische aspecten
  - Positie mast 9 hoogspanningstracé
  - Woningbouwprogramma (aantallen)
  - Verkeersgeneratie
  - Passende beoordeling
- Gebiedsexploitatie

13

Tabel veranderingen

- Bijlage ‘Staat van wijzigingen’ bij raadsvoorstel
- Opeenvolgende veranderingen inzichtelijk t.o.v. ontwerp en versie juni 2025
- Overzicht van:
  1. wijzigingen n.a.v. zienswijzen
  2. wijzigingen n.a.v. wensen raad
  3. wijzigingen passende beoordeling en redactionele wijzigingen
  4. ambtshalve wijzigingen
- Leeswijzer wordt toegevoegd

14

Wensen van de raad (juni 2025)

- Parkeernorm verlagen
- Speelplekken aanwijzen
- Bouwhoogte van de accenten naar maximaal 6 bouwlagen
- Geen gemotoriseerd vervoersmiddel als criterium (bij 'natuurinclusief')
- 0 punten 0 treden (bij 'natuurinclusief' en 'gezonde en vitale stad')
- Groene erfafscheidingen vastleggen via bestemmingsplan
- Participatie
- Stimuleren minimum bouwhoogte
- Duurzame warmtevoorziening
- Parkeren inpandig
- Zoekgebied opstijgpunt
- Maximale bouwhoogte naar 4 lagen

15

Verwerking van de wensen

Balans tussen bijdrage aan ambities en financiële, technische en juridische haalbaarheid

Verwerkt in Chw bestemmingsplan/ Veencirculator
- Parkeernorm verlagen
- Bouwhoogte van 8 naar 6 bouwlagen (accenten)
- Speelplekken aanwijzen
- Geen gemotoriseerd vervoersmiddel (bij onderdeel 'natuurinclusief')
- 0 punten 0 treden (bij 'natuurinclusief' en 'gezonde en vitale stad')

Anders verwerkt:
- Participatie
- Duurzame warmtevoorziening
- Stimuleren minimum bouwhoogte
- Grip bij de raad

Niet verwerkt:
- Zoekgebied opnemen voor opstijgpunt
- Maximale bouwhoogte naar 4 lagen
- Parkeren inpandig verplichten
- Groene erfafscheidingen via bestemmingsplan

16

Toelichting op drie wensen: 1. parkeernorm

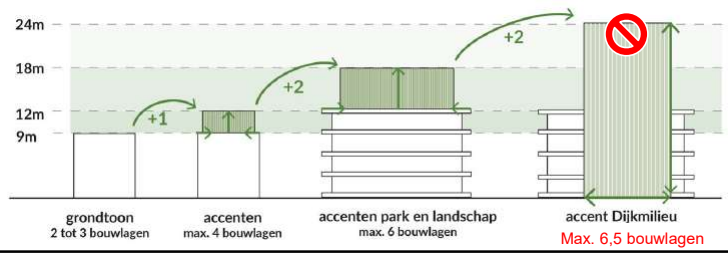
- **Wijziging: parkeernorm verlaagd naar norm 't Veen Noord**
- **Doel: balans tussen groen – hoog autobezit – beperkte mogelijkheden deelmobiliteit**
- Borging: regel in het Chw bestemmingsplan
- Effect: circa 0,7 minder parkeerplaatsen per woning (afhankelijk van woningtype)
- Koppeling met Nota parkeernormen blijft
- Stimulans voor alternatieven blijft in Veencirculator
- Deelmobiliteit

17

Toelichting op drie wensen: 2. bouwhoogte

- **Wijziging: van maximaal 8 naar 6 bouwlagen voor de accenten.**

  Halve bouwlaag extra mogelijk in geval van halfverdiept parkeren
- **Doel: balans tussen financiële haalbaarheid, programmatische diversiteit en stedenbouwkundige visie**
- Verwerking op essentiekaart
- Generiek maximum van 4 lagen niet doelmatig



18

Toelichting op drie wensen: 3. speelplekken

- **Wijziging: aanwijzing van drie speelplekken in 't Veen**
- **Doel: spelen, bewegen, ontmoeten stimuleren, rekening houdend met beleidsplan spelen en bekostiging**
- Eén gemeentelijke locatie in parkzone, twee door ontwikkelaars in ontwikkelgebieden
- Versnippering voorkomen
- Bijdrage vanuit ontwikkelvelden naar rato door systeem van kostenverhaal
- Minimale oppervlakte ca. 500 m2



Indicatieve aanwijzing speellocaties

19

Plansystematiek – fundament

- Basis blijft overeind:
  - Doel: woningbouw
  - Chw bestemmingsplan (verbrede reikwijdte)
  - Open normen in het bestemmingsplan, uitwerking in beleidsregel (Veencirculator)
  - Flexibel doch stringent
  - Veencirculator als toetsingskader voor ontwikkelingen

20

Plansystematiek – knoppen



dichtheden faseren uitsluiten aantallen

21

Plansystematiek – aanpassingen

- Wijzigingen:
  - Fasering ontwikkelvelden
  - Zone ‘maatschappelijk’: maatwerk
  - Veencirculator blijft toetsinstrument binnen bestemming ‘maatschappelijk’ (samenhang)
  - Vereenvoudiging: Hgw vervallen

22

Technische aspecten

- Positie mast 9 hoogspanningstracé
- Woningbouwprogramma (aantallen)
- Verkeersgeneratie
- Passende beoordeling

23

Technische aspecten: opstijgpunt

Ontwerp Chw bp (mei 2023)



Concept Chw bp (oktober 2025)



24

Technische aspecten: woningaantallen

- Subsidiebeschikking WBI: 643
- Veen-Noord + Veenstaete: 115 + 20 = 135
- Ontwerp Chw bestemmingsplan: aantallen resultante van ontwikkelvoorwaarden
- Zienswijze: rechtsonzeker
- Concept Chw plan juni 2025: 493
- Aanscherping plansystematiek oktober 2025: 646
- Fasering

25

Technische aspecten:

- ‘verkeersgeneratie’ en ‘passende beoordeling’

26



Passende Beoordeling ‘t Veen

Aanpak en resultaat | 7 oktober 2025

27



Inhoudsopgave

Plan of Project
Verschillen en overeenkomsten

Bestaande Situatie
Situatie op de referentiedatum

Beoogde Situatie
Situatie na ontwikkeling

Projecten
Uitvoerbaarheid getoetst

28

Relevante ontwikkelingen

29 mei 2019	– PAS mag niet meer worden gebruikt
2 nov 2022	– Bouwvrijstelling niet meer mogelijk
16 aug 2023	– Porthos, tijdelijke toename niet significant
2 okt 2024	– ViA15, 25 km en additionaliteit onderbouwd
18 dec 2024	– Rendac/Amer, intern salderen vergunningplicht
13 juni 2025	– Voornemen Rekenkundige ondergrens 1 mol/ha/ja
10 juli 2025	– Salderingsregels Gelderland vastgesteld
2026	– ???

29

29

Plan of Project

Plan

Type plannen:	Kaderstellend: Bestemmingsplan, CHW-plan, WOP
Referentiesituatie:	Feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie
Salderingsregels:	Niet van toepassing
Toetsing:	Aannemelijk dat het plan op voorhand niet onuitvoerbaar is. Op basis van regels en jurisprudentie op dit moment

30

30

Plan of Project

Project

Type: Activiteit, Omgevingsvergunning, concrete uitvoering

Referentiesituatie:

- vergund/toegestaan op de datum van vaststelling N2000 gebied
- of een daarna beperktere vergunde situatie
- feitelijk aanwezig of zonder natuurtoestemming worden hervat

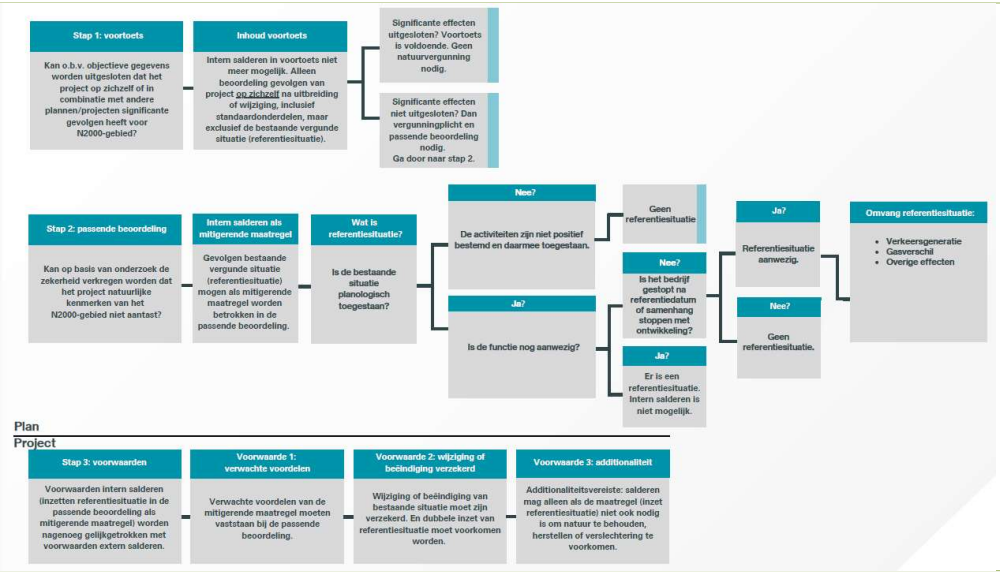
Salderingsregels: Intern salderen afroming 35% bij ‘nee, tenzij’ habitattype

Toetsing: Projecttoetsing op uitvoering, vergunningsplicht
Op basis van regels en jurisprudentie moment van vergunningsaanvraag

31

31

Plan of Project – beslisboom voortoets/passende beoordeling



32

32

Bestaande situatie

- Referentiedatum: inzage ontwerp bestemmingsplan 18 mei 2023
- Feitelijk aanwezig:
  - Bedrijvigheid: Veldbezoek, KVK, relatie ontwikkeling
- Bestemd en legaal aanwezig:
  - Beheersverordening 't Veen
  - Bestemmingsplan Het Veen 2005 en 1982
  - Beoordeeld of activiteiten toegestaan zijn

33

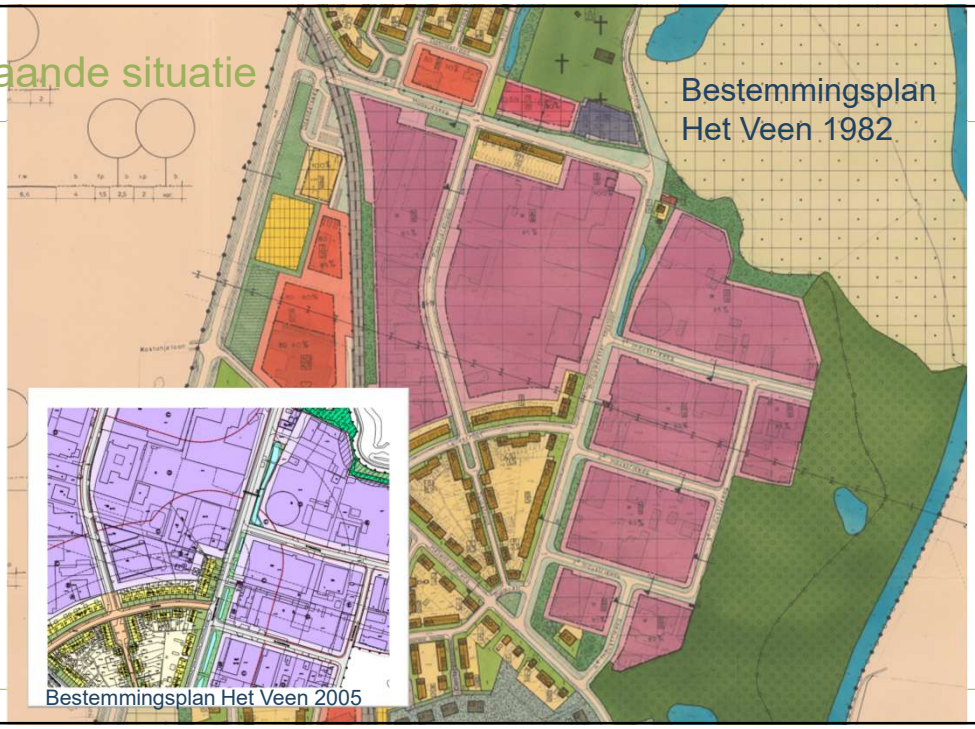
Bestaande situatie

Straatnaam	Huisnummer	Aanwezig	Bedrijfsnaam	Milieuzone	Bestemmingsplannaam	Bestemming	Oppervlakte (GO0/BVO)	Kolom2	Onv. kl.	Geschat gasverbruik	Bouwjaar
1e Industrieweg	1	Ja	Houtwerk Hattem	Zone 3.2	1982 Bestemmingsplan Het Veen	Werkgebied	2.010 m2		5	3000	1977
1e Industrieweg	3a	Ja	Bankstelmarkt Acrapido	Zone 2	1982 Bestemmingsplan Het Veen	Werkgebied	840 m2		5	7392	1978
1e Industrieweg	7	Ja	Bedrijfswoning (hobbymatig - bedrijf gestopt)	wonen	nvt	nvt	159 m2	*	5	2800	1953
1e Industrieweg	8	Ja	Gebroeders de Weerdt	Zone 3.2	1982 Bestemmingsplan Het Veen	Werkgebied	377 m2		7	4486	1939
1e Industrieweg	10	Ja	B.V. Handelsonderneming Gebr. Bouhuys; Van Th	Zone 3.2	1982 Bestemmingsplan Het Veen	Werkgebied	1.064 m2		7	7767	1998
2e Industrieweg	1	Ja	Van de Poll vastgoed; Van Gelder	Zone 2	1982 Bestemmingsplan Het Veen	Werkgebied	306 m2		6	9995	2009
2e Industrieweg	3	Ja	Van de Poll vastgoed; Van Gelder	Zone 2	1982 Bestemmingsplan Het Veen	Werkgebied	93 m2		6	4425	2009
2e Industrieweg	4	Ja	Gunnerman B.V.	Zone 2	1982 Bestemmingsplan Het Veen	Werkgebied	1.693 m2		8	13619	1977
2e Industrieweg	6	Ja	E.J. van de Brink Kaashandel	Zone 1	1982 Bestemmingsplan Het Veen	Werkgebied	339 m2		9a	5255	1977
2e Industrieweg	8	Ja	van gemeente Hattem (woonhuis)	wonen	nvt	nvt	476 m2	*	9a	2290	1977
2e Industrieweg	10	Ja	Woonhuis	wonen	nvt	nvt	304 m2	*	9b	2290	1978

Laatst gevestigd Bedrijf	Adres	Datum stoppen	Oorzaak	In referentie situatie
Padruma	4e industrieweg 5	2011	Werkzaamheden beëindigd	Nee
Brimos	4e industrieweg 1 & 3	2022	Aangekocht t.b.v. projectontwikkeling	Ja
Damaged car repairs	3e industrieweg 4	2018	Werkzaamheden beëindigd	Nee
Slijkhuis	Populierenlaan 6	2020	Aangekocht t.b.v. projectontwikkeling	Ja

34

Bestaande situatie



35

35

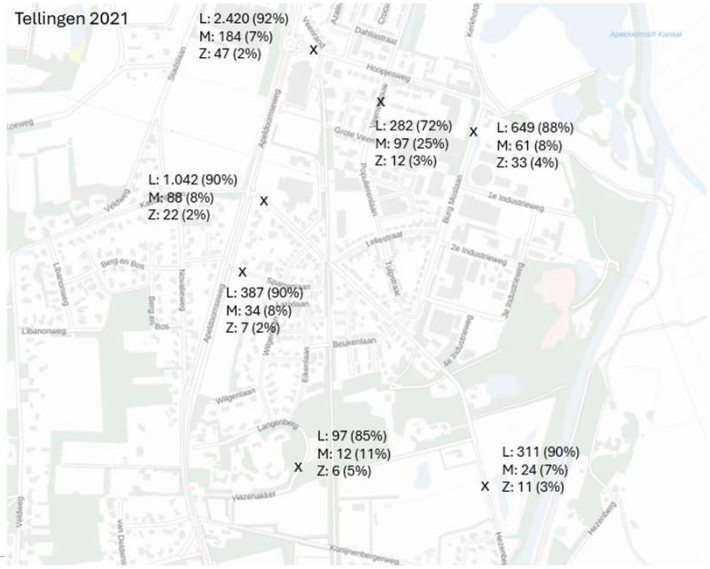
Bestaande situatie

- Verkeersgeneratie:
  - Feitelijke tellingen 2021 want;
    - Zonder woningen ‘t Veen Noord
    - Zonder Lidl
  - Verdeling op basis van tellingen en lokale kennis
- Gasverbruik en verwarming:
  - Op basis van CBS gegevens energieverbruik sectoren
  - Gebouwen voor 2016
  - Gasverbruik per m^2 binnen grootte klasse
  - Gebouwen na 2016 buiten beschouwing gelaten
- Worst-case:
  - Conservatieve inschatting
  - Overige bronnen (heftrucks, productieprocessen, manoeuvreren) buiten beschouwing gelaten

36

36

Tellingen 2021



37

37

Referentie 2023



38

38

Beoogde situatie - Uitgangspunten

Verkeer

- Woningen verkeersgeneratie op basis proefverkaveling
- Zorgcentrum op basis beoogde behandelkamers
- Verdeling en toedeling wegverkeer op basis van verwacht verkeersbeeld
- Tellingen 2024

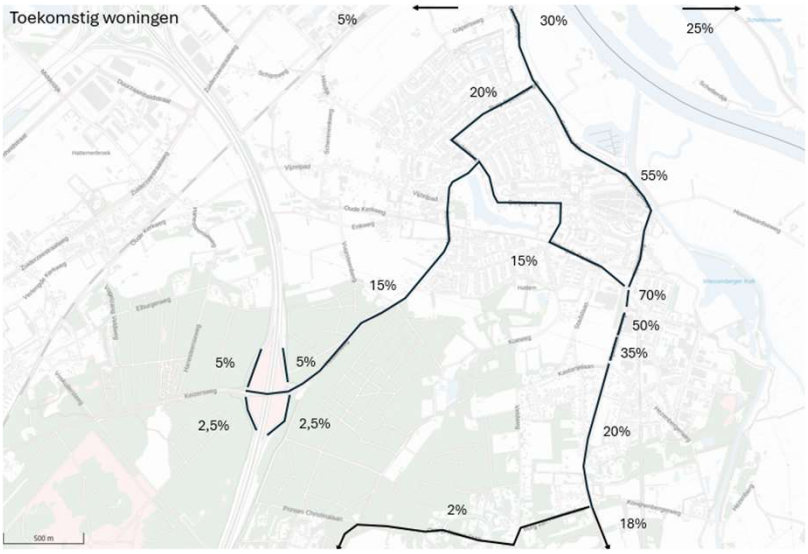
39

Beoogde situatie - verkeersgeneratie



40

Beoogde situatie - verkeersverdeling



41

41

Resultaten Berekening

Beoogde situatie:

- Geen toename in de gebruiksfase
- Aanlegfase beoordeeld op projectniveau

42

42

Resultaten Berekening



43

43

Doorkijk projecten

44

44

Projecten

Toetsing

- Projecten in planfase op hoofdlijn
- Geen vervanging vergunningsaanvraag
- Regelgeving wijzigt continue, dus momentopname

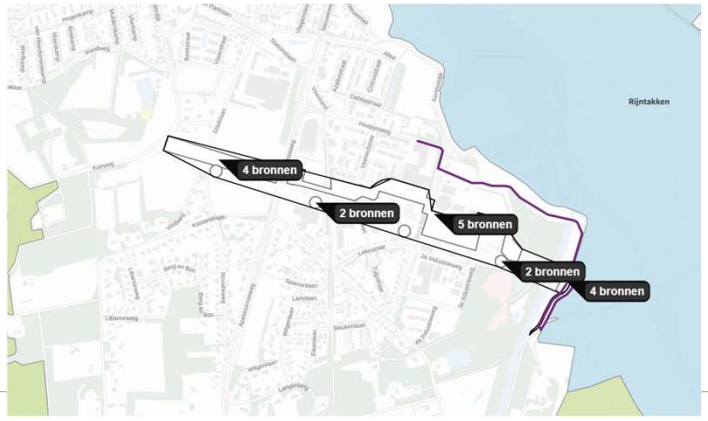
Gekozen projecten

- Drie verschillende activiteiten (verkabeling, ontwikkeldveld 3, G.W. Barendsenweg)
- Worst-case benadering
  - 108 woningen in één jaar op één ontwikkelveld
  - Praktijk van zuiniger machines niet meegenomen
  - Effecten Convenant emissieloos bouwen niet meegenomen

45

Projecten - Verkabeling

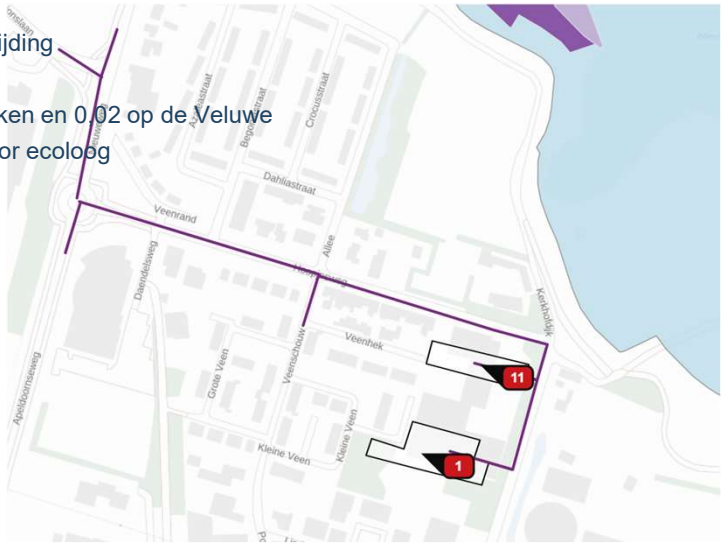
- Geen gebruiksfase berekend
- Saldering met agrarische grond
- Depositie max 0.05 op Rijntakken en 0,02 op de Veluwe
- Beoordeeld als vergunbaar door ecoloog



46

Projecten – Hattemleeuw

- Gebruiksfase – geen overschrijding
- Aanlegfase wel
- Depositie max 0.05 op Rijntakken en 0,02 op de Veluwe
- Beoordeeld als vergunbaar door ecoloog

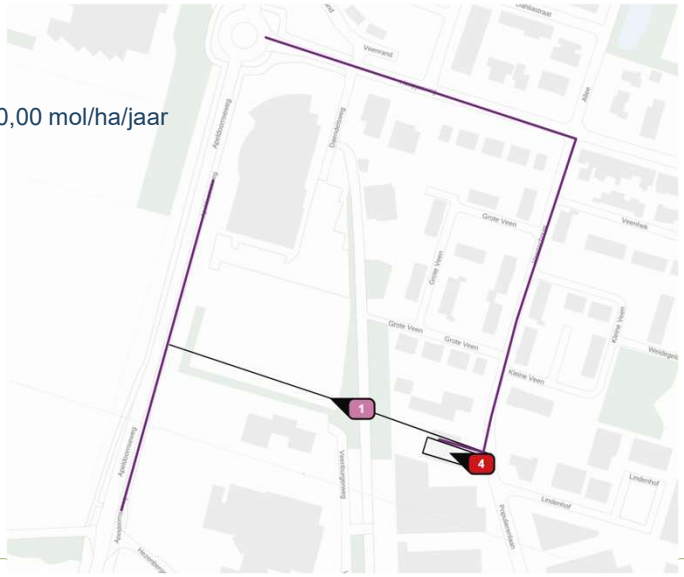


47

47

Projecten – G.W. Barendsenweg

- Alleen aanlegfase
- Geen saldering toegepast
- Resultaat geen depositie >0,00 mol/ha/jaar



48

48

Conclusies Passende Beoordeling

- Geen depositie beoogde situatie op planniveau
- Geen depositie beoogde situatie op projectniveau
- Tijdelijke depositie op projectniveau in aanlegfase
- Tijdelijke depositie geeft op voorhand geen aanleiding dat het plan niet uitvoerbaar is
- Afstemming tussen projecten in de uitvoering zal noodzakelijk zijn

49

Plan-Mer plicht

50

Overwegingen Plan-Mer plicht

Twee redenen waarom niet:

Stedelijk ontwikkelingsgebied

- Plangebied is 2,14%
- Gebied waar stedelijke ontwikkeling plaatsvindt 0,96%

Europees niveau definitie klein gebied

- MER oorsprong in Europees recht (Strategische milieu beoordeling)
- Ten hoogste 5% van het gebied binnen lokaal bestuursniveau

Nog geen jurisprudentie RvS op bovenstaande punten

51

51

Buro SRO Arnhem
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG Arnhem
026-35 23 125
arnhem@buro-sro.nl

52

Rol van de raad na vaststelling?

53

Rol raad na vaststelling

- Adviesrecht bopa
- Veencirculator: evaluatie na Hattemleeuw en Brimos

54



Vragen?

55



Bedankt voor de aandacht!

HetVeen@Hattem.nl

56