Bestemmingsplan

De Bongerd, Hattem

Gemeente Hattem

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	De Bongerd, Hattem
Identificatienummer:	NL.IMRO.0244.bpDeBongerd-0005
Status:	Vastgesteld 3
Datum:	Eerste vaststelling maart 2023, tweede februari 2024, derde -na een uitspraak van de Raad van State- 1 juli 2026
Projectnummer Buro SRO:	68.10.06

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Aannemingsbedrijf Draisma BV
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. A. van Gemmert

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Het initiatief**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Duurzame stedenbouw	11
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**12**
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**18**
4.1	Milieu	18
4.2	Water	23
4.3	Ecologie	25
4.4	Verkeer	26
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.6	Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**30**
5.1	Algemeen	30
5.2	Wijze van bestemmen	30
Hoofdstuk 6	**Procedure**	**32**
6.1	Algemeen	32
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	32
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	32
6.4	Verslag zienswijzen	33
6.5	Uitspraak voorzieningenrechter na vaststelling van dit plan	33

Bijlagen bij de toelichting 37

Bijlage 1	**Bodemonderzoek**	**39**
Bijlage 2	**Akoestisch onderzoek**	**41**
Bijlage 3	**Geohydrologisch onderzoek en watertoets**	**43**
Bijlage 4	**Quickscan Wet natuurbescherming**	**45**
Bijlage 5	**Nader ecologisch onderzoek**	**47**
Bijlage 6	**Passende beoordeling De Bongerd Hattem**	**49**
Bijlage 7	**Parkeerbalans**	**51**
Bijlage 8	**Berekening Molenbiotoop**	**53**
Bijlage 9	**Archeologisch onderzoek**	**55**
Bijlage 10	**Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.**	**57**
Bijlage 11	**Zienswijzennota**	**59**

Regels		**61**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**63**
Artikel 1	Begrippen	63
Artikel 2	Wijze van meten	67
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**68**
Artikel 3	Wonen - Woongebouw	68
Artikel 4	Waarde - Archeologie	69
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**71**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	71
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	71
Artikel 7	Algemene bouwregels	71
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	72
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 10	Overige regels	73
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**74**
Artikel 11	Overgangsrecht	74
Artikel 12	Slotregel	74

Toelichting

Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is door een voorzieningenrechter uitspraak gedaan op basis waarvan een herstelbesluit is genomen. Zie daartoe paragraaf 6.5. In 2026 is door de Raad van State uitspraak gedaan waarna via een bestuurlijke lus voorliggend plan is aangepast en weer is vastgesteld. Zie daartoe het vaststellingsbesluit.

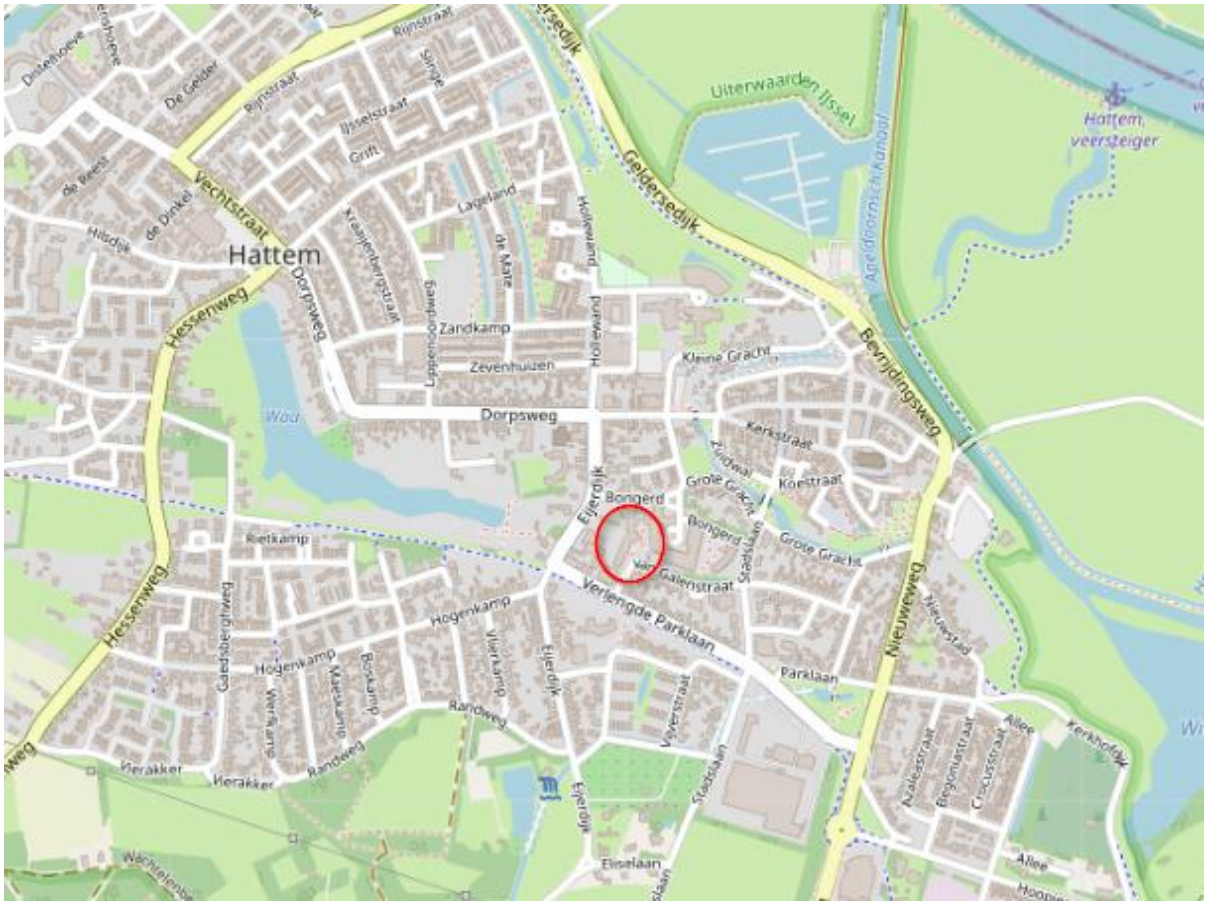
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Initiatiefnemer Stichting Habion is eigenaar van de woonzorglocatie De Bongerd in Hattem. Op de locatie bevindt zich een drietal gebouwen: het zorggebouw De Bongerd (Bongerd I), de aanleunwoningen Van Galenstraat (Bongerd II) en het woongebouw De Bongerdveste. Alle gebouwen worden sinds jaren gehuurd door zorginstelling (IJsselheem, vh Stichting Hanzeheerd). Herontwikkeling is noodzakelijk omdat met name het zorggebouw sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen.
Een toekomstbestendige transformatie van het bestaande pand door middel van renovatie bleek op basis van een quickscan op technisch en financieel gebied alsmede marktonderzoek niet haalbaar. In overleg met de zorginstelling en in het kader van het scheiden van wonen en zorg is gekozen voor herontwikkeling door middel van nieuwbouw die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige ouderen, te weten: een veilige woonomgeving, een eigen woning waarin op elk moment elke vorm van (zware) zorg kan worden geboden, beschikbaarheid van zorg, met voorzieningen en gelegenheid tot ontmoeten. De nieuwbouw, die gefaseerd wordt gerealiseerd, voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod voor ouderen in drie nieuwe gebouwen met in totaal 129 woningen, passend binnen de woonvisie van de gemeente Hattem en de grote vraag naar goede appartementen, ook in de vrije sector. Continuïteit van de zorg is voor de doelgroep van groot belang. De bestaande bebouwing wordt daarom in twee fases gesloopt waardoor de bewoners (gemiddeld 75 jaar en ouder en met een zorgvraag), gedeeltelijk maar één maal hoeven te verhuizen.
De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
Het plan voorziet in het mogelijk maken van 129 woningen. Daarmee valt het onder de werksfeer van de Crisis- en herstelwet op grond van het bepaalde in bijlage I onder 3.1. van de Crisis- en herstelwet.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bongerd, ten zuidwesten van het historisch centrum van Hattem. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

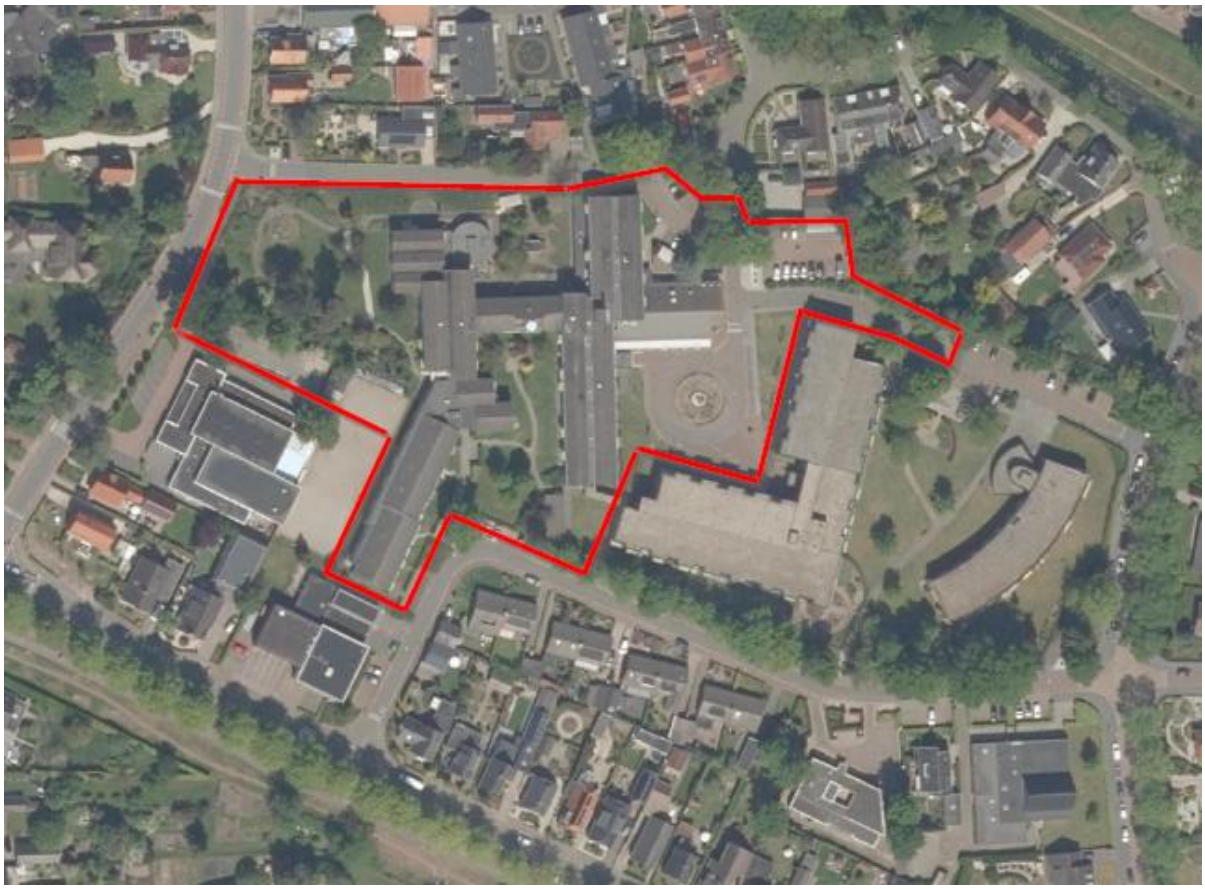
Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Eijerdijk, Bongerd, Van Galenstraat en de bebouwing aan de oostzijde van zorg- en wooncentrum De Bongerd. De planlocatie ligt direct ten zuidwesten van het centrum van Hattem en maakt deel uit van een schil rond het centrum met een gemengd karakter. Verder naar het zuidwesten liggen voornamelijk woonwijken. Het plangebied en de directe omgeving kenmerkt zich door weinig samenhang in bebouwing, openbare ruimte en infrastructuur. Er zijn veel verschillen in bouwperiodes aanwezig en ook zijn er veel verschillen in maat en schaal van bebouwing. Rondom het plangebied liggen verschillende stedelijke functies, zoals (zorg)woningen, een kerk, brandweerkazerne en sportzaal. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied. Op de locatie van Habion is in de huidige situatie een deel van zorg- en wooncentrum 'De Bongerd' van zorgorganisatie IJsselheem (van het Hanzeheerd) gevestigd. Het gebouw direct ten oosten van het plangebied maakt ook deel uit van Habion.



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK viewer)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer Habion is voornemens om de woonzorglocatie van het verouderde verpleeg- en verzorgingshuis te herontwikkelen tot één van de twee toekomstgerichte woonzorgzones in Hattem.
De bestaande bebouwing in het plangebied, bestaande uit 96 wooneenheden, wordt daartoe gefaseerd gesloopt. Eerst zullen de 18 woningen aan de Van Galenstraat en de aansluiting met De Bongerd worden gesloopt waarmee de realisatie van circa 63 woningen in het zuidelijke gebouw (blok A) mogelijk wordt gemaakt. Op deze wijze blijft de zorgcapaciteit op locatie ook gedurende de herontwikkeling grotendeels behouden. Het gebouw bestaat deels uit drie en deels uit vier bouwlagen. Na realisatie van gebouw A verhuizen de bewoners van het hoofdgebouw in zijn geheel naar het nieuwe gebouw. Vervolgens wordt het resterende gedeelte van het oude gebouw gesloopt en wordt gestart met realisatie van het oostelijk gelegen gebouw (blok B). Voor de realisatie van het westelijk gelegen gebouw (blok C) zal een optimum in planning worden gezocht in combinatie met de realisatie van blok A. In gebouw B worden 30 sociale huurwoningen en 11 vrije sectorwoningen gerealiseerd. Dit gebouw bestaat geheel uit drie lagen. Gebouw C bestaat uit drie en vier bouwlagen en hierin worden 25 huurwoningen in de vrije sector gerealiseerd. Met het plan worden in totaal 129 nieuwe woningen in verschillende segmenten gerealiseerd, verdeeld over drie gebouwen. Het betreft allemaal volwaardige woningen voor mensen op leeftijd of met een (potentiële) zorg of hulpvraag. Hiermee wil Habion een aanbod realiseren voor een vraag die in de woningmarkt van Hattem steeds urgenter wordt. De sociale huurwoningen zijn voor een groot deel bestemd voor van cliënten van IJsselheem. In het plangebied worden naast extra sociale woningen ook woningen in de vrije sector huur gerealiseerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag en is tevens een middel om de doorstroming in Hattem te bevorderen. Het zijn zelfstandige woningen, bestemd voor bewoners die er bewust voor kiezen om naar een omgeving te verhuizen die volledig drempelvrij is ingericht en in de directe nabijheid van zorg en hulp. Hierdoor kunnen bewoners van deze woningen ook nog tot een relatief zwaar zorgniveau zelfstandig blijven wonen.

Stedenbouwkundig biedt de ontwikkeling de kans het gebied te openen en toe- en doorgankelijk te maken voor de buurt. De nieuwe situatie wordt daarmee ook deel van de gemeenschap en voegt qua openbare ruimte en openheid extra kwaliteit toe aan de directe omgeving. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.

Impressie toekomstige situatie (bron: KAW in opdracht van Draisma voor Habion)

2.3 Duurzame stedenbouw

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij nieuwbouw dan achteraf bij bestaande bouw. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
Met voorliggend plan is sprake van duurzaam ruimtegebruik, omdat het een locatie in bestaand stedelijk gebied betreft (inbreidingslocatie). De nieuwe woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Hemelwater wordt in de toekomstige situatie separaat en duurzaam verwerkt. Dit kan door middel van grindkoffers, kratten, een greppel of wadi's. In het plangebied is voldoende ruimte om hemelwater op eigen terrein te bergen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking
Met voorliggend plan is sprake van sloop en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. De bestaande verouderde bebouwing van het woonzorgcentrum wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komen woningen, waar deels ook zorg geleverd kan worden. De realisatie van de (zorg)woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient hiervoor de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Behoefte
Ten eerste dient de behoefte aan de (zorg)woningen te worden onderbouwd.
Wat betreft de kwantitatieve behoefte blijkt uit een woningmarktonderzoek van de gemeente Hattem dat de huidige woningvoorraad in de gemeente met ongeveer 560 woningen uitgebreid moeten worden in de periode 2017-2032 om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien. Wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt deze groei volledig veroorzaakt door de groei van de groep 55 tot 75 jarigen, maar met name 75-plussers. Het aantal huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar neemt per saldo af. Met de nieuwbouwopgave zal daarom rekening moeten worden gehouden met de groeiende groep oudere huishoudens. In de Woonvisie Regio Noord-Veluwe staat ook dat er behoefte is aan betaalbare woningen en woningen die geschikt zijn voor senioren en andere groepen met een ondersteuningsbehoefte.
Met voorliggend plan wordt op het voorgaande ingespeeld door het realiseren van appartementen waar voor een deel ook zorg geleverd kan worden.

Locatie
Met voorliggend plan is sprake van sloop en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. De bestaande verouderde bebouwing van het woonzorgcentrum wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komen (zorg)woningen. Hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. In december 2021 is het meest recente actualisatieplan vastgesteld. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus 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.

Planspecifiek
In de Omgevingsverordening zijn enkele artikelen opgenomen die van belang zijn in het kader van voorliggende ontwikkeling:

Artikel 2.1 (regionale woonagenda)

1. *Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.*
3. *Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:*
   a. *er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
   b. *de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;*
   c. *er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.*

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. *Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.*
2. *Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:*
   a. *er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
   b. *de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;*
   c. *er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en*
   d. *Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.*

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van drie woongebouwen, waar deels zorg geleverd kan worden, in bestaand stedelijk gebied. Uit de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt de behoefte aan dit type woningen in de gemeente Hattem (zie paragraaf 3.1). Met het plan is sprake van herontwikkeling / transformatie van een binnenstedelijke locatie. De nieuwe gebouwen worden stedenbouwkundig ingepast in de omgeving en zullen voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Hiermee draagt het initiatief bij aan een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Het plan is passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stuctuurvisie Hattem 2025

De structuurvisie van de gemeente Hattem bestaat uit een tweetal documenten. Dit zijn het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Hattem en de Uitvoeringsparagraaf 2012 - 2025. In het ontwikkelingsplan wordt antwoord gegeven op de vraag hoe Hattem zich de komende jaren gaat ontwikkelen. In de uitvoeringsparagraaf staat beschreven hoe dat gaat gebeuren.
Het doel van het ruimtelijk ontwikkelingsplan is om in grote lijnen en op integrale wijze de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Hattem tot 2025 te verwoorden. De visie beschrijft de kernkwaliteiten, de ambitie en de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van Hattem. De ontwikkelingsvisie gaat niet uit van een statische situatie, maar steekt in op een ontwikkelingsgerichte visie om de gewenste kwaliteiten te behalen. Om daadwerkelijk veranderingen door te voeren, is een duidelijke visie alleen niet voldoende. Daarom is in het uitvoeringsprogramma de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hattem uitgewerkt in projecten. De structuurvisie besteedt aandacht aan de volgende zes thema's:

- natuur;
- water;
- landschap;
- economische dragers;
- landbouw;
- recreatie en toerisme.

Om groen, blauw en cultuurhistorie als kernwaarden voor Hattem te behouden, kiest Hattem naar de toekomst toe voor inbreiding van woningbouw. In principe mogen er alleen nog maar nieuwe woningen worden toegevoegd in het inbreidingsgebied. Dit gebied is aangegeven in de navolgende afbeelding (rode kleur). Er zijn diverse inbreidingslocaties in ontwikkeling of in potentie kansrijk voor woningbouw. In de structuurvisie wordt tevens de ontwikkeling van woonzorgzones benoemd. In de regio zijn te weinig verpleeghuisplekken.

Kaart inbreidingsgebied Hattem

Planspecifiek
Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van 129 (zorg)woningen. De locatie ligt binnen het inbreidingsgebied dat als zodanig is aangewezen door de gemeente Hattem. Het plangebied is blauw omcirkeld op de bovenstaand kaart waarop het inbreidingsgebied is aangegeven. Hiermee sluit het plan aan bij de structuurvisie Hattem.

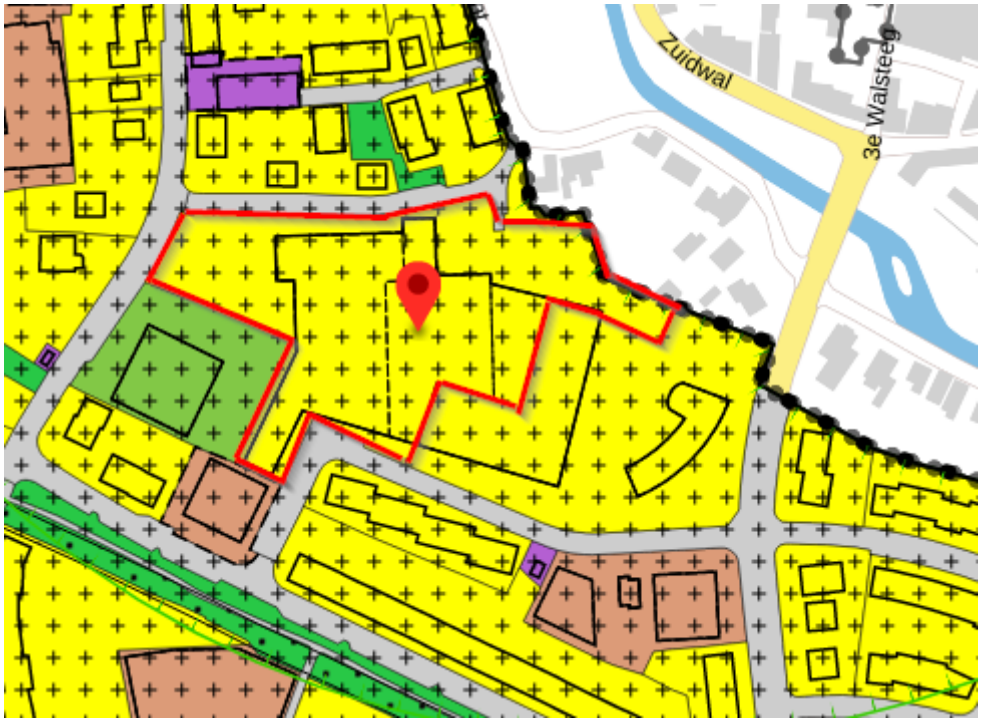
3.3.2 Woonvisie / Woningmarktonderzoek gemeente Hattem

Wat betreft de kwantitatieve behoefte heeft woningbouwcorporatie Triada samen met de gemeente Hattem een woningmarktonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de huidige woningvoorraad in de gemeente met ongeveer 560 woningen uitgebreid moeten worden in de periode 2017-2032 om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien. Wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt deze groei volledig veroorzaakt door de groei van de groep 55 tot 75 jarigen, maar met name 75-plussers. Het aantal huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar neemt per saldo af. Met nieuwbouwopgaven zal daarom rekening moeten worden gehouden met de groeiende groep oudere huishoudens.
In de Woonvisie Regio Noord-Veluwe staat ook dat er behoefte is aan betaalbare woningen en woningen die geschikt zijn voor senioren en andere groepen met een ondersteuningsbehoefte.

Planspecifiek
Met voorliggend initiatief worden 129 woningen gerealiseerd. Het betreffen allen volwaardige woningen voor mensen op leeftijd of met een (potentiële) zorg of hulpvraag. Met het plan wordt ingespeeld op de behoefte aan woningen voor senioren en andere doelgroepen met een ondersteuningsbehoefte. Het initiatief past hiermee binnen het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Hattem.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kom Hattem", vastgesteld op 10 juni 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen - Woonzorgcentrum'. Een deel van het plangebied heeft een bouwvlak. Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft reeds een woonbestemming met een bouwvlak. Het realiseren van de 129 woningen uit voorliggend plan past echter niet binnen het huidige bouwvlak en de geldende maatvoeringen en is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat de (boven-)grond licht is verontreinigd met kwik, lood, PCB en/of PAK. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater op de locatie is niet verontreinigd. De lichte verontreinigingen houden mogelijk verband met de resten puin /sporen kolengruis, die plaatselijk in de grond aangetroffen zijn. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.
Er zijn aanwijzingen (het aantreffen van puin) gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten, waardoor een verkennend onderzoek asbest in bodem wordt geadviseerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het initiatief is in het kader van het bestemmingsplan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 715030 (aan de A50 ten westen van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	19.3 µg/m^3	16.3 µg/m^3	9.5 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (slopen 96 woningen en toevoegen 129 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit Geluidhinder. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van meerdere geluidgevoelige objecten. Voor dit plan geldt dat industrielawaai of spoorweglawaai niet aan de orde zijn. Wel is het van belang om te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Het plangebied ligt in de geluidszone van de Verlengde Parklaan en Dorpsweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Eijerdijk, Grote Gracht, Hogenkamp, Stadslaan, Van Galenstraat, Bongerd en Zuidwal) in het onderzoek betrokken. Geconcludeerd wordt dat alleen ten gevolge van wegverkeer op de Eijerdijk een overschrijding optreedt van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, namelijk 50 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Omdat de Eijerdijk geen zone heeft is formeel gezien geen afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. In kader van goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen blijkt niet doelmatig of stuit op bezwaren van financiële en/of stedenbouwkundige aard. Omdat de Eijerdijk geen zone heeft is ook een aanvraag hogere waarde niet aan de orde. Om een goed akoestisch klimaat (het zogenaamde binnenniveau) te borgen in de appartementen waar de voorkeursgrenswaarde /de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering
Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
Het plangebied ligt in een gemengd gebied met verschillende stedelijke functies, zoals wonen, woonzorg, maatschappelijk en sport. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG met 1 stap/categorie worden verkleind. Ten zuidwesten van het plangebied is een sportzaal gevestigd aan de Eijerdijk 25. De VNG geeft hiervoor een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Wanneer deze richtafstand met één stap wordt verkleind, geldt een richtafstand van 10 meter. De sportzaal ligt op circa 20 meter afstand van het plangebied. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. Ten zuiden van het plangebied is een brandweerkazerne gevestigd aan de Verlengde

Parklaan 36. De VNG geeft hiervoor aan richtafstand van 50 meter. Wanneer deze richtafstand met één stap wordt verkleind, geldt een richtafstand van 30 meter. De brandweerkazerne ligt op circa 15 meter afstand van het plangebied, waardoor niet voor alle woningen in het zuidelijk deel van het plangebied aan de richtafstand kan worden voldaan. Van de richtafstand van 30 meter kan echter gemotiveerd worden afgeweken aangezien er in de huidige situatie al (zorg)woningen aanwezig zijn in dit deel van het plangebied. In het kader van milieuzonering verandert de situatie met voorliggend plan daarom niet. Tevens past een maatschappelijke functie zoals een brandweerkazerne in een woonomgeving.
Overige bedrijven en functies liggen op een veel grotere afstand van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat bij de nieuwe woningen uit voorliggend plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden met de ontwikkeling geen bedrijven of functies belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

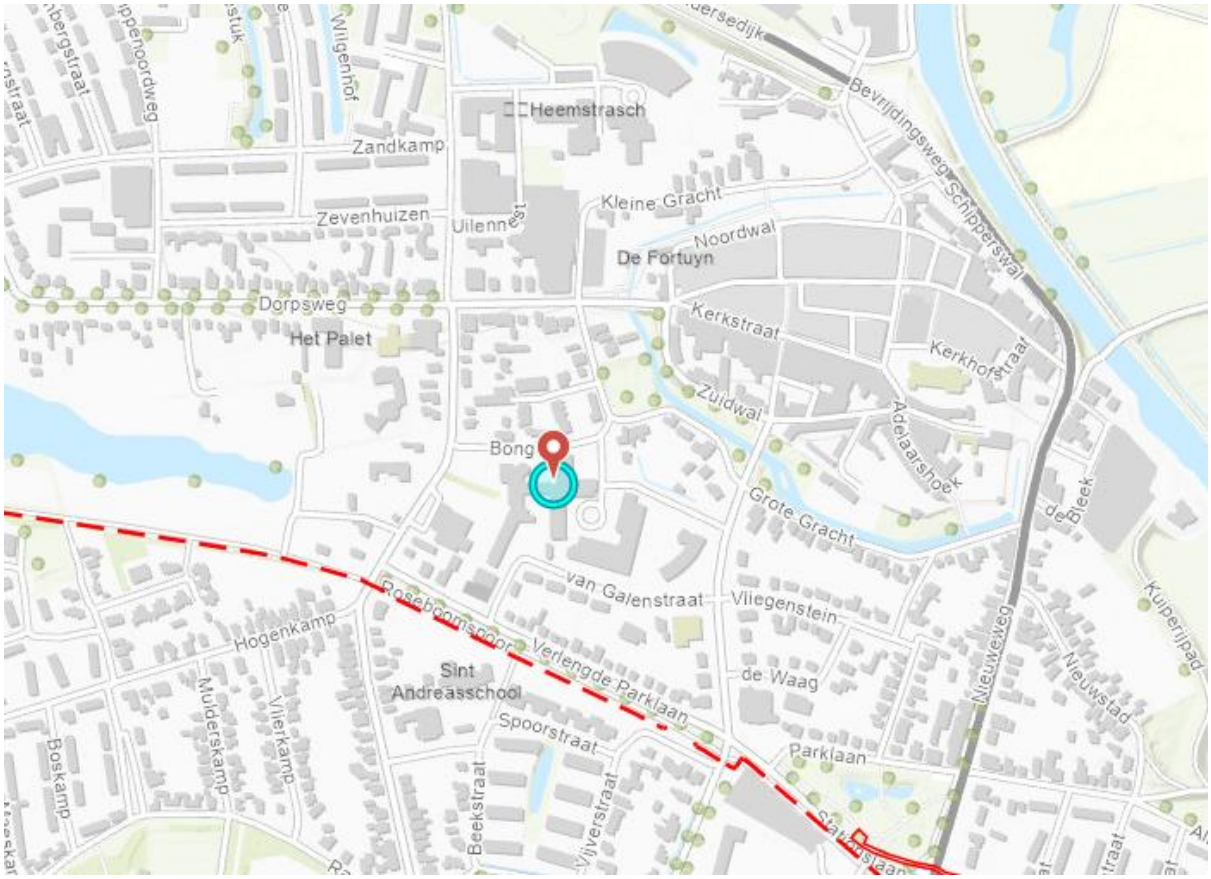
De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omcirkeld

Hieruit is op te maken dat ten zuiden van het plangebied een buisleiding ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen op circa 60 meter afstand. Dit betreft een hogedruk gasleiding (N-556-60-KR-005) met een diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ligt op de leiding zelf. Rondom gastransportleidingen gelden bebouwingsvrije afstanden. De bebouwing uit voorliggend plan ligt hier met een minimale afstand van 60 meter ruim buiten. Verder komen er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen voor die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk

belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek
Het onderhavige plan betreft het realiseren van 129 (zorg)woningen. Voor dit plan is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (zie bijlage 10). De belangrijkste conclusie van de notitie is dat als gevolg van voorliggende ontwikkeling geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft

maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Beleid waterschap Vallei en Veluwe
In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geeft het waterschap concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen. Daarnaast heeft het waterschap de Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst. In de Het Algemene beleidsregels (3^{e} wijziging, 2017) bij de Keur 2013 wordt ten doel gesteld dat een uitbreiding van het verhard oppervlak in principe, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterbalans neutraal moet plaatsvinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van beleid bovengenoemd beleid de volgende uitgangspunten:

- Hemelwater wordt op basis van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan;
- Afvalwater niet zijnde 'schoon' hemelwater aansluiten op het riool;
- Houdt bij het ontwerp rekening met de gemiddelde hoogste grondwaterstand;
- De ontwikkeling dient in de gebruiksfase grondwaterneutraal te zijn. Structurele drainage of andere middelen om grondwater af te voeren zijn in principe niet toegestaan;
- Geen uitlogende materialen gebruiken op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water;

Er is sprake van een vrijstelling van het compenseren van de toename van verhard oppervlak als de toename minder is dan 1.500 m² in stedelijk gebied. In landelijk gebied geldt deze vrijstelling ook, tenzij de afvoer niet plaatsvindt in een oppervlaktelichaam met de aanduiding 'water met natuurfunctie zijnde Hen-Sed water' op de natuurkaart behorende bij de Algemene Regels van de Keur. Dan is er sprake van een vrijstelling bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 4.000 m².

Planspecifiek
Voor dit plan is geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 3. Hieruit blijkt dat er in het plangebied geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen liggen. Het verhard oppervlak bedraagt in de toekomstige situatie circa 4.100 m². Conform het beleid van waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Hattem is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa 246 m³ (4.100 m² x 0,06 m). Het vuilwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Hemelwater wordt in de toekomstige situatie separaat verwerkt. Om de wateropgave in te vullen is er de keuze uit een aantal bergingsvoorzieningen, zoals grindkoffers, kratten, een greppel of wadi's.

Uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien. Daarom wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Rijntakken' en ‘Veluwe’. De gebieden liggen respectievelijk op circa 500 en 900 meter afstand vanaf het plangebied. De effecten van het plan op deze Natura 2000-gebieden zijn in kaart gebracht aan de hand van AERIUS-berekeningen. Uit deze berekeningen is gebleken dat significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten zijn. Om deze effecten uit te kunnen sluiten, is een passende beoordeling opgesteld (zie bijlage 6), waarbij gebruik is gemaakt van interne saldering. In de passende beoordeling is een vergelijking gemaakt tussen de emissie van het bestaande planologisch legale gebruik (referentiesituatie) en de aanleg- en gebruiksfase van het plan. Uit de verschilberekening volgt dat de aanleg- en gebruiksfase van het plan niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden leiden ten opzichte van de referentiesituatie. Uit de passende beoordeling volgt ook dat er in het beleid van de provincie Gelderland en het Rijk geen aanwijzingen staan dat de wijziging of beëindiging van de referentiesituatie nodig is als instandhoudings- of

passende maatregel. De emissies van de referentiesituatie kunnen om die reden worden betrokken als mitigerende maatregel in de passende beoordeling.
Omdat de planologische ontwikkelingen van het plan ten opzichte van de referentiesituatie niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, kunnen significante negatieve effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming
Om de gevolgen voor soortenbescherming te bepalen is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. Hierin wordt geconcludeerd dat voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing met nader onderzoek dient te worden vastgesteld of de bebouwing een relevantie functie heeft voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 5. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen nestlocaties van gierzwaluwen zijn aangetroffen. Er is één nestlocatie van de huismus aangetroffen en enkele verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, waarvoor in het kader van de beoogde sloop van bebouwing een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is en mitigerende maatregelen nodig zijn. Het onderzoeksbureau verwacht dat, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, gezien de soorten en functies de beoogde ontheffing van de Wet natuurbescherming kan worden verkregen. Het plan is daarmee op basis van de Wro uitvoerbaar op het gebied van soortenbescherming.
De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Onderhavig plan betreft de sloop van 96 (zorg)woningen en de nieuwbouw van 129 (zorg)woningen. Het aantal verkeersbewegingen neemt hierdoor toe. In de toekomstige situatie genereert het plan circa 597 verkeersbewegingen per weekdag (zie berekening in bijlage 2). Ten opzichte van de huidige situatie is dit een toename van circa 246 verkeersbewegingen. Mede door de situering van de parkeerplaatsen in het plangebied worden de verkeersbewegingen verdeeld over de verschillende wegen in de omgeving. Deze eerdergenoemde wegen en de omliggende wegen (Eijerdijk, Dorpsweg en Verlengde Parklaan) en kruispunten hebben voldoende capaciteit om deze verkeerstoename op te vangen en op een veilige wijze af te wikkelen.

Wat betreft parkeren is een onderzoek uitgevoerd om in beeld te brengen of het aantal geprojecteerde parkeerplaatsen in het plangebied en de mogelijke restcapaciteit in de omgeving voldoende zijn om de toename van de vraag op te vangen. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 7. Hierin is aangesloten bij de Nota Parkeernormen van de gemeente Hattem en de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren). Een berekening van de toekomstige parkeervraag min de bestaande parkeervraag leert dat de vraag met maximaal 82 parkeerplaatsen toeneemt. Conform het gemeentelijk beleid moeten in ieder geval deze 82 parkeerplaatsen plus de bestaande bezetting van 34 parkeerplaatsen (drukste moment, werkdagavond) gefaciliteerd worden binnen het plangebied. In totaal dus 116 parkeerplaatsen. Met voorliggend plan worden 83 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd en 19 bestaande parkeerplaatsen behouden. Een totale capaciteit van 102 parkeerplaatsen. Dit betekent een tekort van 14 parkeerplaatsen op het drukste moment, de werkdagavond. In de nachtperiode is het tekort 3 parkeerplaatsen. Op alle andere momenten is er sprake van een overschot aan parkeerplaatsen. Het tekort van 14 parkeerplaatsen kan mogelijk nog extra worden gerealiseerd binnen het plangebied maar het is van het oogpunt van een optimaal gebruik van de ruimte ook zinvol om de restcapaciteit in de directe (openbare) omgeving te benutten. Uit de parkeertellingen blijkt dat er in de directe omgeving, binnen 100 meter, nog voldoende restcapaciteit is om het tekort van 14 parkeerplaatsen op te vangen (zie bijlage 7). Rekening houdende met de openbare restcapaciteit in de directe omgeving, is het overschot op het drukste moment (de werkdagavond) nog 14 parkeerplaatsen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Het plangebied bevindt zich binnen de vrijwaringszone molenbiotoop. Op circa 180 meter afstand ten noorden van de dichtstbijgelegen hoek van het plangebied ligt de molen "De Fortuin". Om de windvang van de molen te waarborgen, is er regelgeving van kracht die de hoogtes bepaalt van nieuw op te richten bebouwing in de omgeving van de molen. Om dit te garanderen, is in onderhavig bestemmingsplan een regeling opgenomen. Hiermee is de windvang gegarandeerd.

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.

In de als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen berekening (bijlage 8) is aangegeven wat de hoogte van de molen betekent voor de maximale bouwhoogtes van onderhavig initiatief: blok A 11,66 m, blok B 10,66 m, blok C 11,86 m. Op basis van het voorliggend plan wordt voor een deel van blok A en een deel van blok C deze maximale bouwhoogte overschreden. In dit bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te wijken van de maximale bouwhoogtes mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen. Hierover vindt overleg plaats met de beheerder van de molen.

Archeologie
Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld. Met voorliggend plan is het oppervlak van de bodemingrepen groter dan 500 m². Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 9. Hierin wordt geconcludeerd dat het archeologisch relevante niveau binnen het plangebied wordt verwacht op 1,6 (westelijke bouwblok) of 1,3 (overige bouwblokken) m +NAP. Over het algemeen wordt een bufferzone gehanteerd van 30 cm boven het archeologische relevante niveau, waardoor ter plaatse van het westelijke bouwblok geen graafwerkzaamheden dieper dan 1,9 m +NAP en ter plaatse van de overige bouwblokken geen graafwerkzaamheden dieper dan 1,6 m +NAP hoeven plaats te vinden. Indien niet aan deze voorwaarden voldaan kan worden, wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek wordt dan uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' overgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Wonen - Woongebouw'; ten behoeve van de drie woongebouwen met gestapelde woningen. Binnen de bouwvlakken zijn de maximaal toegestane bouwhoogtes opgenomen. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikt aan het wonen ook gemeenschappelijke voorzieningen toegestaan, zoals een ruimte waar de bewoners koffie kunnen drinken of kunnen lunchen.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.

Dit plan kent verder nog één noemenswaardige bijzonderheid, namelijk het volgende:
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

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.

In de als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen rekensheet (bijlage 8) is aangegeven wat de hoogte van de molen betekent voor de maximale bouwhoogtes binnen voorliggend plan. In de regels van dit plan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze maximale bouwhoogtes mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de provincie. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In het kader van de omgevingsdialoog hebben er participatiebijeenkomsten plaatsgevonden met omwonenden.
Op 13, 14 en 22 mei 2019 zijn er inspiratiesessies georganiseerd door Habion samen met zorgaanbieder Hanzeheerd. Dit betrof middag- en avondsessies in de Bongerd met in totaal zo'n 250 personen, waaronder omwonenden, belanghebbenden en Hattemers. Uit deze inspiratiesessies zijn de volgende aspecten als belangrijk naar voren gekomen: ontmoeten, een eigen woning, samen kunnen blijven wonen als één partner zorg nodig heeft, meer variatie in woninggrootte (2- 3 kamerwoningen), ertoe blijven doen, in Hattem kunnen blijven, niet meer verhuizen. Deze wensen zijn meegenomen in de planuitwerking door de architect en in werkateliersessies verbeeld met belangstellenden. De buurt en belanghebbenden zijn op de hoogte gehouden tijdens de sessies op de terugkomdag op 27 juni 2019 en via drie nieuwsbrieven in 2019.
De opgehaalde wensen zijn uitgewerkt in een schetsontwerp. De presentatie van het schetsontwerp heeft vanwege de geldende coronamaatregelen online plaatsgevonden en via RTV Hattem op 23 maart 2021.
Na verwerking van diverse aanpassingen werd op 23 september 2021 een gewijzigd schetsontwerp aan de buurt gepresenteerd. Naar aanleiding van de toelichting aan de buurt op 23 september 2021 heeft er aanvullend overleg plaatsgevonden, zoals meerdere individuele participatiegesprekken met bewoners in oktober en november 2021. Naar aanleiding van de gesprekken met de bewoners zijn de verschillende belangen en pijnpunten in kaart gebracht en aanpassingen voorgesteld, die ook in het bestuurlijk overleg van 9 november 2021 tussen de gemeente, Draisma, Habion en IJsselheem zijn besproken. Vervolgens zijn de omwonenden waarmee de individuele gesprekken zijn gevoerd wederom in een persoonlijk gesprek op 16 december 2021 geïnformeerd over de aanpassingen n.a.v. hun opmerkingen. Tot slot zijn in het BOT overleg op 20 december 2021 de raadsleden meegenomen in het gehele ontwikkelproces vanaf het initiatief tot dat moment.

Begin januari 2022 heeft op verzoek van wethouders een bestuurlijk overleg plaatsgevonden waarin is besproken hoe tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden. In februari 2022 heeft een gezamenlijke oplossingsgerichte tekensessie met de gemeente, architect, Draisma en Habion plaatsgevonden. Op 8 maart 2022 vond de laatste terugkoppeling aan (een gedeelte van) de buurtbewoners plaats met een schetssessie waarin is laten zien hoe en in welke mate aan bedenkingen, suggesties en alternatieven invulling kon worden gegeven.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 augustus 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota in bijlage 11 zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn enkele zaken verduidelijkt en aangepast in het bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de zienswijzennota.

6.5 Uitspraak voorzieningenrechter na vaststelling van dit plan

Op 13 maart 2023 heeft de raad het bestemmingsplan “De Bongerd, Hattem” gewijzigd vastgesteld, waarmee een gedifferentieerd woningaanbod voor ouderen in drie nieuwe gebouwen met in totaal 129 woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit zijn drie beroepsschriften ingediend bij de Raad van State en door één van de appellanten is een voorlopige voorziening aangevraagd. De voorzieningenrechter van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 1 september 2023 de voorlopige voorziening toegewezen, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “De Bongerd, Hattem” is geschorst.
De voorzieningenrechter was van oordeel dat de raad bij voorbereiding van het plan ten onrechte niet was uitgegaan van de maximale planmogelijkheden. Er was namelijk uitgegaan van de (beoogde) 63 zorgwoningen, 30 sociale huurwoningen en 36 vrije sector appartementen, terwijl het plan het juridisch mogelijk maakt dat 129 reguliere appartementen in het hogere segment worden gerealiseerd.

<u>Het herstelbesluit ziet op de volgende aanpassing toe:</u>
Aan Artikel 1 Begrippen wordt een begripsbepaling voor zorgwoning toegevoegd:
1.57 zorgwoning:
“een woning of wooneenheid die naar zijn aard geschikt is voor het ontvangen van zorg en die feitelijk in gebruik is door een huishouden waarvan tenminste één persoon afhankelijk is van zorg die wordt geboden vanuit een professionele zorgorganisatie in de vorm van een volledig pakket thuis (VPT) zoals bedoeld in de Wet langdurige zorg (Wlz)”

In Artikel 3 Wonen – Woongebouw wordt geregeld dat ten minste 63 van de 129 woningen een zorgwoning moeten zijn waartoe de dikgedrukte tekst toegevoegd wordt en de doorgehaalde tekst verwijderd wordt en van de verbeelding de aanduiding 'zorgwoning' verwijderd wordt:
3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen, **al dan niet in combinatie met zorg** en/of met een aan-huis-verbonden beroep, waarbij het aantal woningen niet meer dan 129 mag zijn en **waarvan ten minste 63 woningen een zorgwoning moeten zijn**;
~~b. zowel wonen als zorg ter plaatse van de functieaanduiding 'zorgwoning';~~
met daaraan ondergeschikt:
c. gemeenschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden, speelvoorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan petanquebanen, en parkeervoorzieningen
met de daarbijbehorende:
d. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

De motivering bij het herstelbesluit is de volgende:
De eigenaar van het plangebied is Stichting Habion. Habion is een toegelaten instelling die zich bezig houdt met de huisvesting van een bijzondere doelgroep; ouderen.

Ten aanzien van de huisvesting van ouderen is de afgelopen jaren veel veranderd. Vanwege de wens van de rijksoverheid om ouderen langer thuis te laten wonen heeft destijds het zogenaamde 'scheiden van wonen en zorg' haar intrede gedaan. Dat scheiden van wonen en zorg houdt kort gezegd in dat het onderdeel 'wonen' (in de zorg wordt gesproken over 'verblijf') voor mensen met een zorgindicatie 1 tot en met 4 niet langer werd vergoed vanuit de zorgfinanciering. Mensen met een dergelijke indicatie werden vanaf toen geacht zelf hun woonlasten te dragen. Alleen de zorg werd nog vergoed. Deze scheiding van wonen en zorg heeft tot gevolg dat het voor mensen met een beperkt inkomen van belang is om in aanmerking te kunnen komen voor huurtoeslag. Dat kan echter alleen als er sprake is van een zelfstandige woning.

De bovenstaande ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat in sterke en toenemende mate de zorg geboden wordt in gewone woningen zodat bewoners niet meer hoeven te verhuizen als ze meer zorg nodig hebben. Zogenaamde levensloopbestendige woningen, waar al in het ontwerp rekening is gehouden in de beschikbare ruimte en voorzieningen voor zorg. Woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren, maar ook voor andere doelgroepen die nu of in de toekomst zorg aan huis nodig hebben.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van levensloopbestendige woningen mogelijk. Dat het hier levensloopbestendige woningen betreft, blijkt bijvoorbeeld uit het volgende:
- Er wordt voldaan aan de brandveiligheidseisen voor een zorgfunctie;
- Er wordt voldaan aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen;
- Er wordt voldaan aan Woonkeur Nieuwbouw Basispakket;
- Dit houdt onder andere in dat:
- De woningen en daarbij behorende balkons zijn toegankelijk voor rolstoelen en rollators;
- De woningen hebben een grote badkamer voor toegang met hulpmiddelen;
- Er is een directe verbinding tussen woonkamer en slaapkamer, bijvoorbeeld door middel van schuifdeuren, om zo te allen tijde direct contact tussen deze ruimten te hebben (bijvoorbeeld wanneer men bedlegerig wordt).

Alle woningen in het bouwplan worden op een gelijk niveau conform het bovenstaande uitgerust. Het enige verschil is dat de woningen in de vrije sector groter zijn en luxer zijn afgewerkt zodat daarvoor een hogere huurprijs gevraagd kan worden.

Het betreft hier levensloopbestendige woningen waarin bewoners met een (latente) zorgvraag kunnen gaan wonen en niet hoeven te verhuizen als de zorgvraag toeneemt. Om die reden is het van belang dat de 129 woningen in het bouwplan flexibel ingezet kunnen worden. Dus enerzijds als woning maar anderzijds ook als zorgwoning. Dat kan ertoe leiden dat een woning op het ene moment in gebruik is als woning en op het andere moment als zorgwoning.

Het herstelbesluit is zodanig ingestoken dat het benodigde flexibele gebruik mogelijk is maar dat er wel steeds tenminste 63 woningen in gebruik zijn als zorgwoning. Om te kunnen bepalen wat een zorgwoning is, is een definitie van 'zorgwoning' toegevoegd. In die definitie is aansluiting gezocht bij de Wet langdurige zorg (Wlz). Van een zorgwoning is sprake als de levensloopbestendige woning in gebruik is door tenminste één persoon die zorg ontvangt vanuit een professionele zorgorganisatie in de vorm van een volledig pakket thuis (VPT) zoals bedoeld in de Wet langdurige zorg (Wlz). Bij een VPT blijft de zorgbehoevende thuis wonen en levert een zorginstelling het volledige pakket zorg. Het is dezelfde zorg die de zorgbehoevende zou krijgen in een zorginstelling.

Omdat tenminste 63 woningen in gebruik zullen zijn door mensen met dezelfde zorg die de zorgbehoevende zou krijgen in een zorginstelling en gezien de kwalificatie zorgwoning ook alleen maar door die mensen in gebruik kunnen zijn, is voor wat betreft de parkeernorm voor die 63 woningen aansluiting gezocht bij de parkeernorm die conform de Nota Parkeernormen geldt voor een verpleeg- en verzorgingstehuis (0,7 per wooneenheid, inclusief parkeren personeel).

Aan de appartementen huur, etage, midden/goedkoop en de appartementen huur, etage, duur is conform de Nota Parkeernormen een parkeernorm van 1,6 respectievelijk 2,1 toegekend, inclusief aandeel bezoekers. Het is niet nodig het gebruik in deze categorieën in het bestemmingsplan juridisch te zekeren omdat de aard van de woning en het woningwaarderingssysteem dat al borgt. De huurprijs wordt immers bepaalt op basis van het aantal punten dat het WWS toekent aan de feitelijke kwaliteit en kenmerken van de woningen.

De parkeerbalans De Bongerd Hattem gaat al uit van de bovenstaande parkeernormen. Het herstelbesluit leidt daarom niet tot aanpassing van de parkeerbalans.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Geohydrologisch onderzoek en watertoets

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 6 Passende beoordeling De Bongerd Hattem

Bijlage 7 Parkeerbalans

Bijlage 8 Berekening Molenbiotoop

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek

Bijlage 10 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Bijlage 11 Zienswijzennota