

Dronefoto, mei 2022



Voorzitter, leden van de commissie,
Dank voor de uitnodiging

Vraag

Opwarmen voor behandeling Chw bestemmingsplan ‘t Veen,
met name op de voorwaarden voor ontwikkeling
(programmering, segmentering, doelgroepen, hoogte, etc.).



Uw verzoek was een voorbereidende sessie te hebben, ter voorbereiding op de behandeling van het bestemmingsplan voor ‘t Veen, later in de raad.
Vandaag staat er nog geen besluit op de agenda waarover meningvorming moet plaatsvinden.

Wens



Stukje terug in de tijd, voor de nieuwe raadsleden.
Wens voor transformatie ('langzaam verkleuren van bedrijventerrein naar gemengd woongebied') stamt al van voor de millenniumwisseling.
In 2007 kwam op initiatief van ondernemers(vereniging) i.s.m. gemeente een Masterplan tot stand.
Niet vastgesteld in de raad. Wel bepalend voor vervolg.

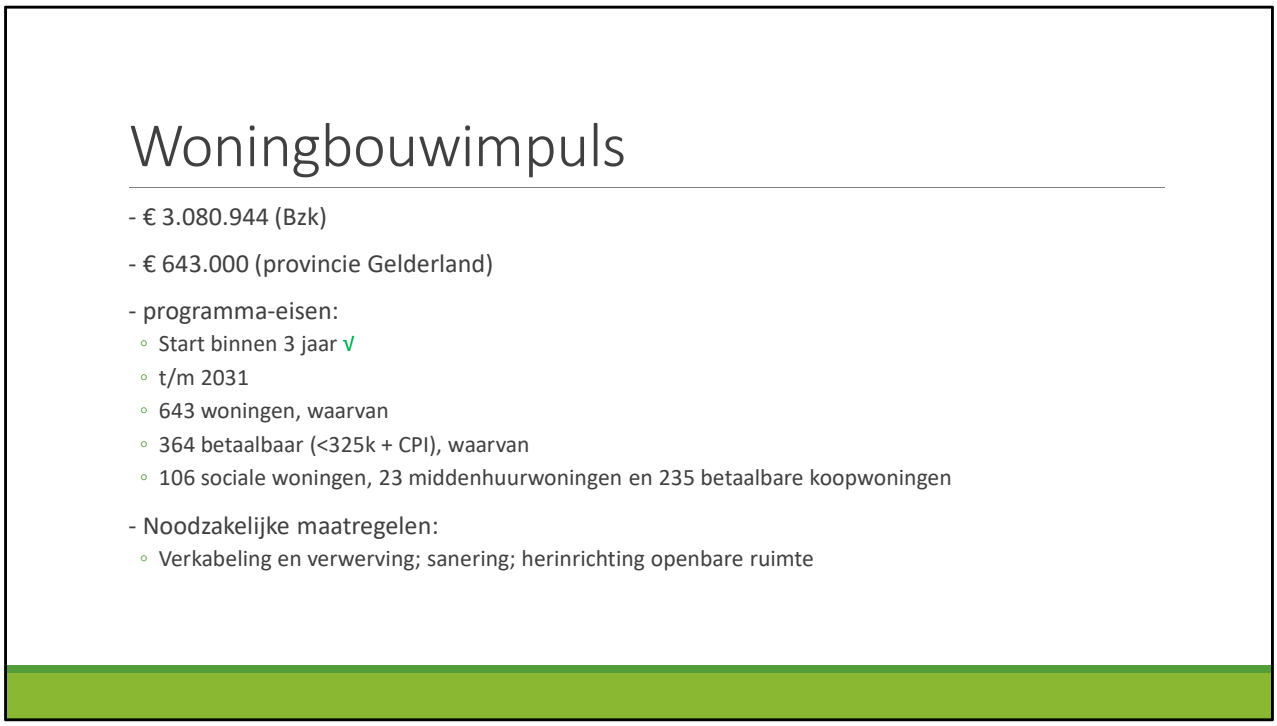
Beleidslijn



Door de jaren ontstond een bestendige beleidslijn, gericht op het transformeren van het gebied naar gemengd gebied voor wonen, werken (passend in woonomgeving), leren en recreëren.

- Ontwikkelingsperspectief ‘t Veen, 2013 (raad)
- Stedenbouwkundig PvE Beterbed/Antarctica, 2015
- Ontwikkelkader ‘t Veen – spelregels voor duurzame transformatie, 2019 (raad)

Uiteindelijk mondt deze beleidslijn uit in het ontwerp Chw bestemmingsplan ‘t Veen.



Welke woningbouwprogramma gaan we dan maken?
O.b.v. voorgaande besluiten (2017, college) en woningmarktonderzoek in heel Hattem (diverse jaren sinds 2015) is een programma gemaakt voor ‘t Veen. Dit programma was basis voor aanvraag subsidie uit regeling Woningbouwimpuls (derde tranche). Er zijn, afgepeld, drie eisen:

- Start realisatie binnen drie jaar na beschikking (dec 2021) → afgevinkt
- 57% betaalbaar volgens ingediend programmavoorstel
- Totale programma binnen 10 jaar realiseren (langer over doen leidt tot risico van naar rato terugbetalen subsidie).

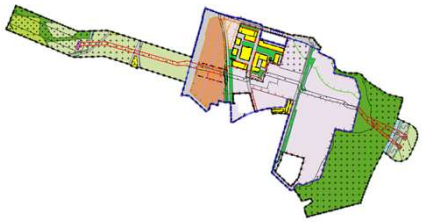
Subsidie is ook bedoeld als bijdrage in de noodzakelijke maatregelen.
Uiteindelijk leidt de subsidie tot een lager bedrag aan kostenverhaal uit het gebied (c.q. minder benodigde gemeentelijke dekking voor de onrendabele top), zodat de kans op haalbare deelontwikkelingen toeneemt.

#hoedan

Hoe krijgen we het voor elkaar om dat gewenste woningbouwprogramma te realiseren?
(terwijl bedrijven kunnen blijven bestaan)

Flexibiliteit en zekerheid

- Strategie
- Voorwaarden

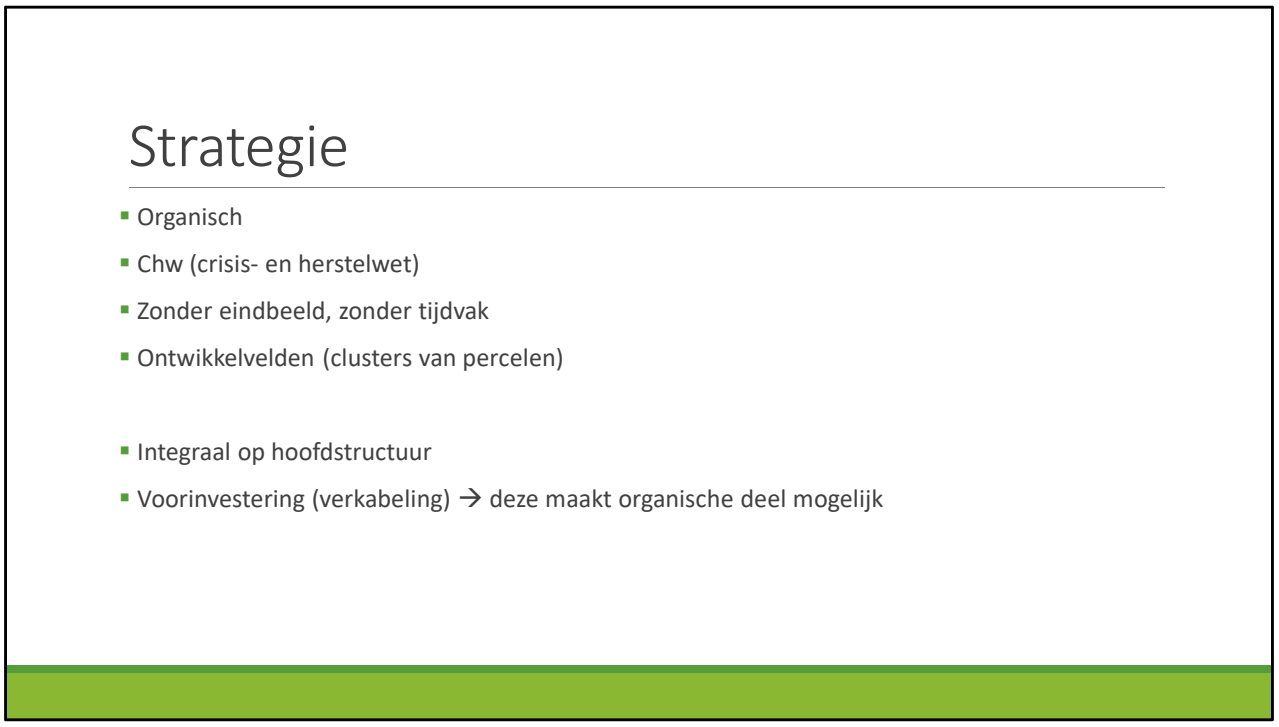


Antwoord: met het Chw bestemmingsplan ‘t Veen. Zie www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is een crisis- en herstelwet bestemmingsplan, waarmee we kunnen experimenteren met onderdelen uit de Omgevingswet. Zie bijlage 7 bij de toelichting voor een overzicht. NB: dit plan is zeer vernieuwend; met de regels kostenverhaal lopen we voorop in Nederland.

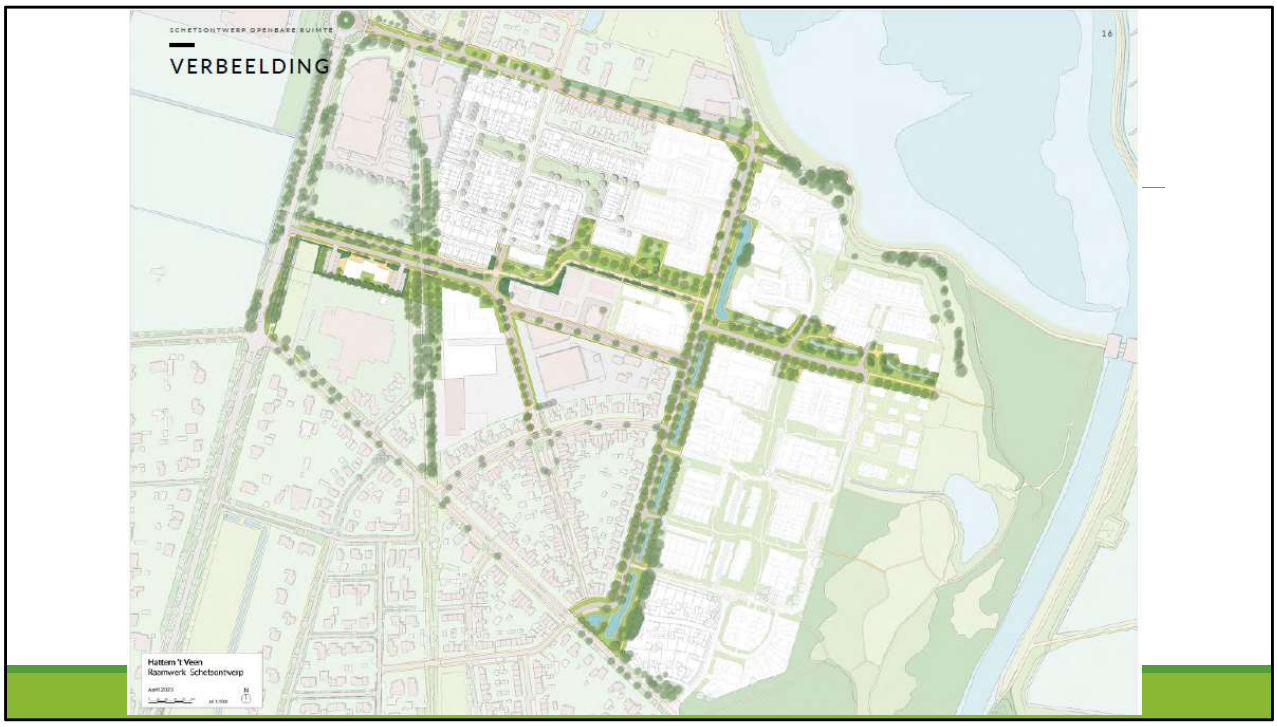
Kenmerken in een notendop:

- Bestaande rechten worden gerespecteerd (bedrijven kunnen hun huidige activiteiten blijven uitvoeren, binnen de bestemming ‘bestaand’);
- Functiewijziging (naar wonen) kan ook; dat gaat via een set samenhangende voorwaarden in het Afwegingskader Initiatieven ‘t Veen (een beleidsregel, gekoppeld aan het bestemmingsplan).

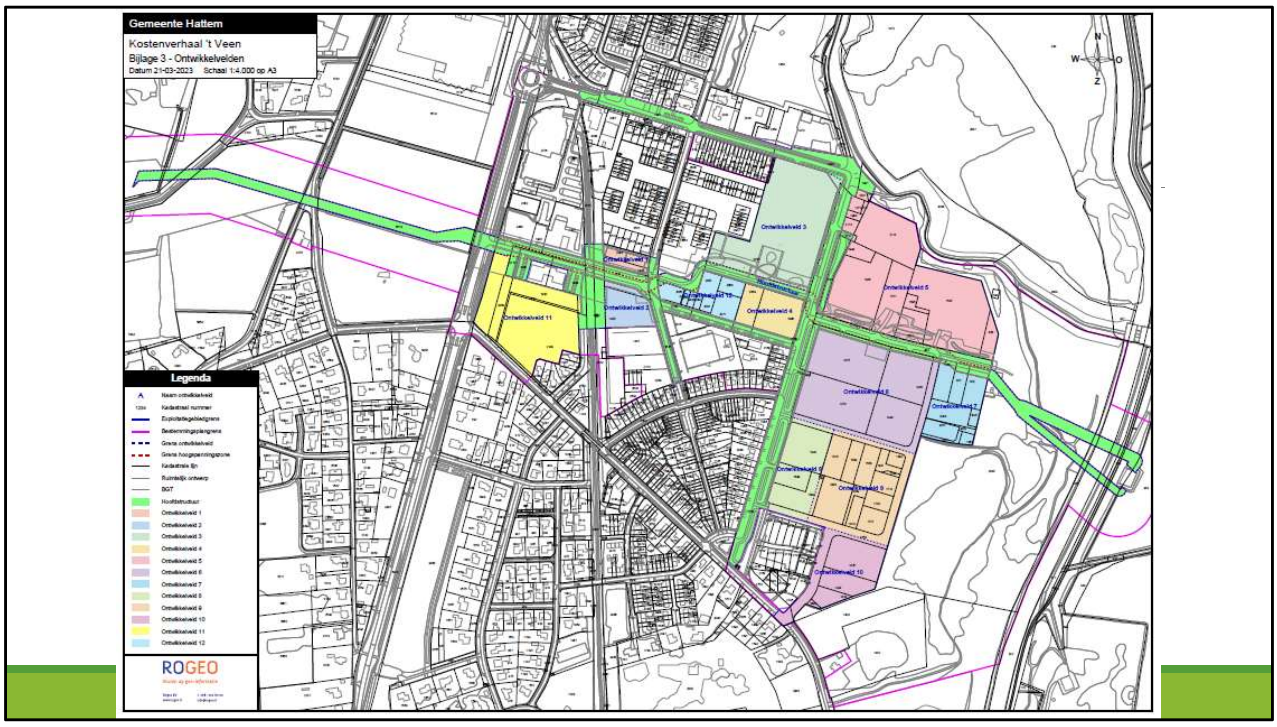
Elk bestemmingsplan, ook dat voor ‘t Veen, biedt zekerheid – het is lokale wetgeving die bindend is voor iedereen. Een Chw bestemmingsplan geldt 20 jaar, dus is flexibiliteit nodig om een (nog onbekend, maar gewenst) toekomstbeeld niet op voorhand te beperken.
Om die flexibiliteit vorm te geven, hanteren we een strategie.
Uit die strategie vloeien voorwaarden voort waaronder deelontwikkelingen tot stand kunnen komen.



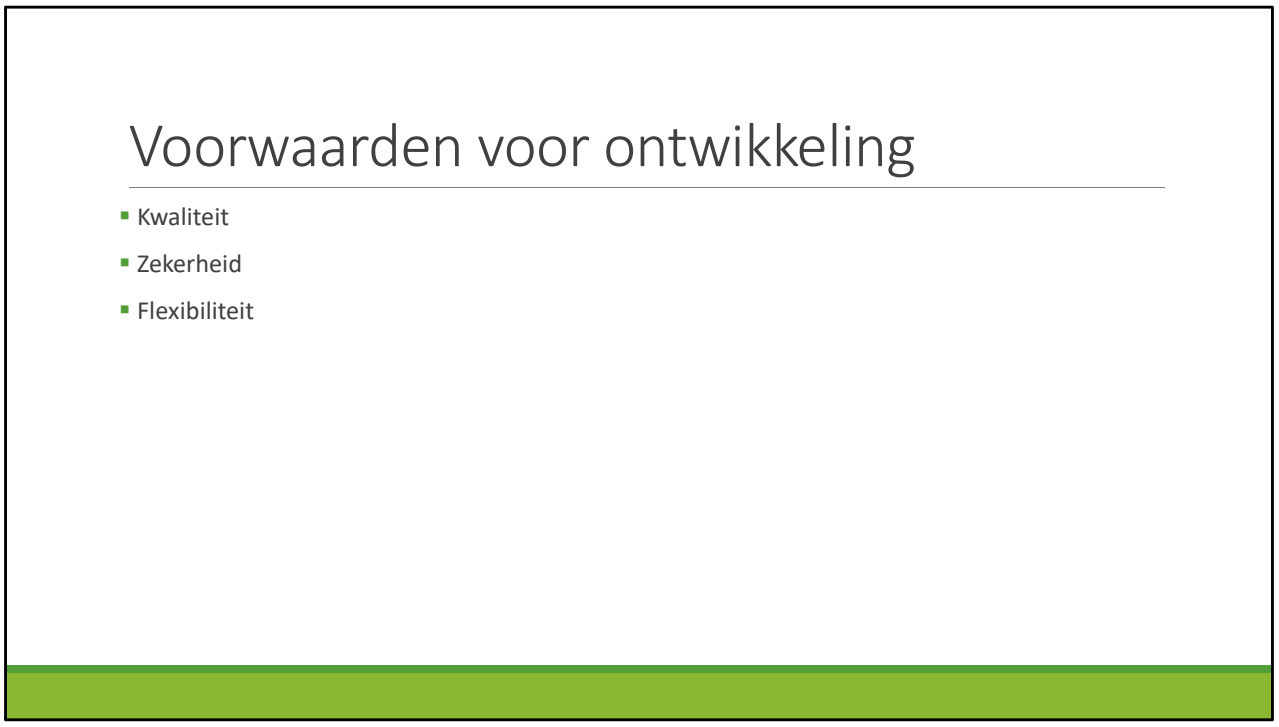
Primair kiezen we voor een organische gebiedsontwikkeling (in de betekenis die de Omgevingswet eraan geeft).
Dat betekent dat ontwikkelingen uit het gebied komen, op het moment dat het gebied (of deelgebied) eraan toe is. Er is geen eindbeeld gedefinieerd. En er is geen eindtermijn vastgesteld. Immers, tijd kost geld (wie haast heeft, moet in de buidel tasten). De gemeentebegroting kan niet volledig actieve grondpolitiek dragen. We werken met ontwikkelvelden, om te voorkómen dat er percelen achterblijven waar alle kosten en goedkoopste woningen landen en daardoor nooit tot ontwikkeling kunnen komen.
Tegelijkertijd zijn we wel actief in de strook van het ondergrondse hoogspanningstracé. Daar kopen we een aantal (gedeelten van) percelen om bovengronds vrij baan te maken. Door de verkabeling wordt de belemmering van de magneetvelden boven het gebied opgeheven, zodat een groot deel van ‘t Veen (zo’n 6,5 ha) überhaupt de kans krijgt tot ontwikkeling te komen.
De verkabeling is een voorinvestering die de gemeente geld kost (15% van de totale kosten, o.b.v. de Elektriciteitswet). In de begroting is hiervoor een voorziening getroffen.



De verantwoordelijkheid van de gemeente betreft de hoofdstructuur.
De kosten voor realisatie komen deels uit eigen gemeentelijke bijdrage, deels uit subsidies, deels uit kostenverhaal.



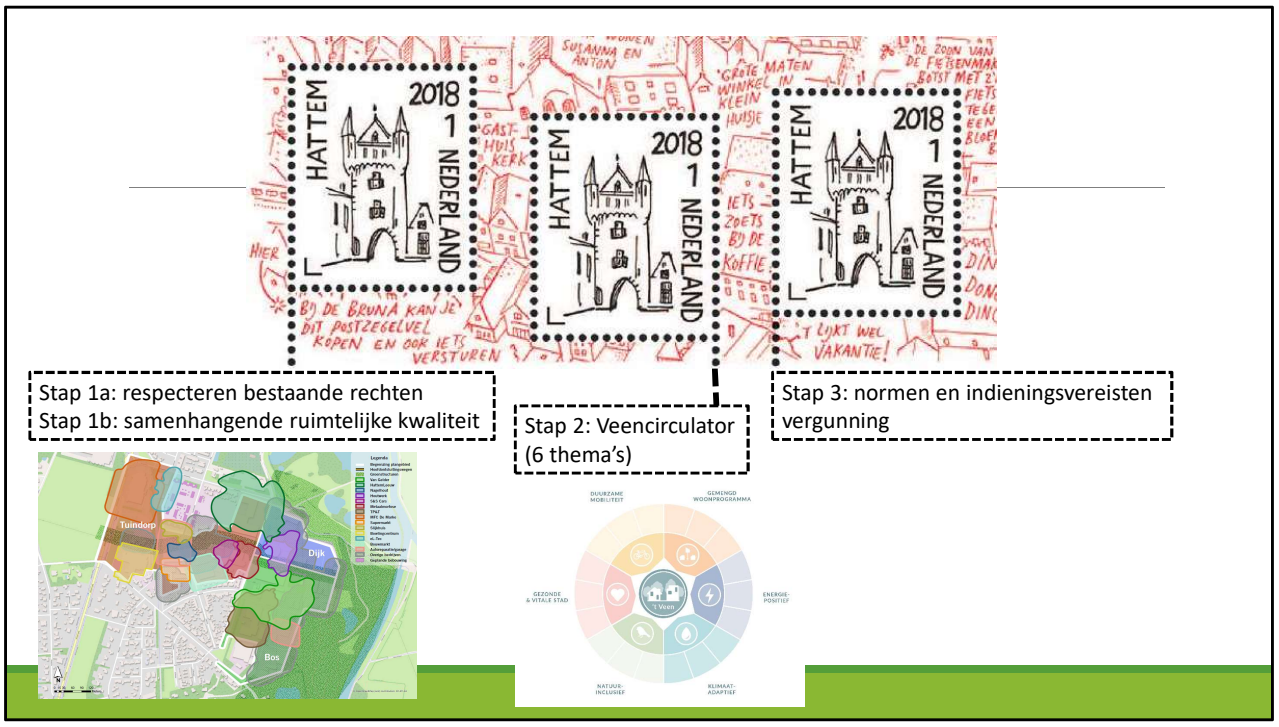
Voor de organische ontwikkeling zijn ontwikkelvelden gedefinieerd. De kaart is een bijlage bij de regels van het Chw bestemmingsplan.
De grenzen van de ontwikkelvelden zijn fluïde, wanneer en voor zover eigenaren met elkaar zijn overeengekomen voor het betreffende gebied een ontwikkelplan te maken, op basis van de door de gemeente vastgestelde kaders. Dan gaan we met hen in gesprek over het ontwikkelplan, én over alternatieven voor actieve bedrijven (bemiddelen bij relocatie etc.).



Zo komen we bij de voorwaarden waaronder een functiewijziging naar wonen kan/mag plaatsvinden.
Primair is het uitgangspunt: kwaliteit. Het gemeentelijk belang is een vitale, duurzame en stedenbouwkundig/functioneel samenhangend en toekomstbestendig woongebied.
De set aan voorwaarden biedt duidelijkheid en zekerheid (want opgenomen in het bindende bestemmingsplan), gecombineerd met een mate van flexibiliteit. Hiermee verwachten we voldoende ruimte binnen kaders te bieden voor (maatschappelijk en economisch) haalbare initiatieven uit het gebied. Noem het verleidingsplanologie, zo u wilt.

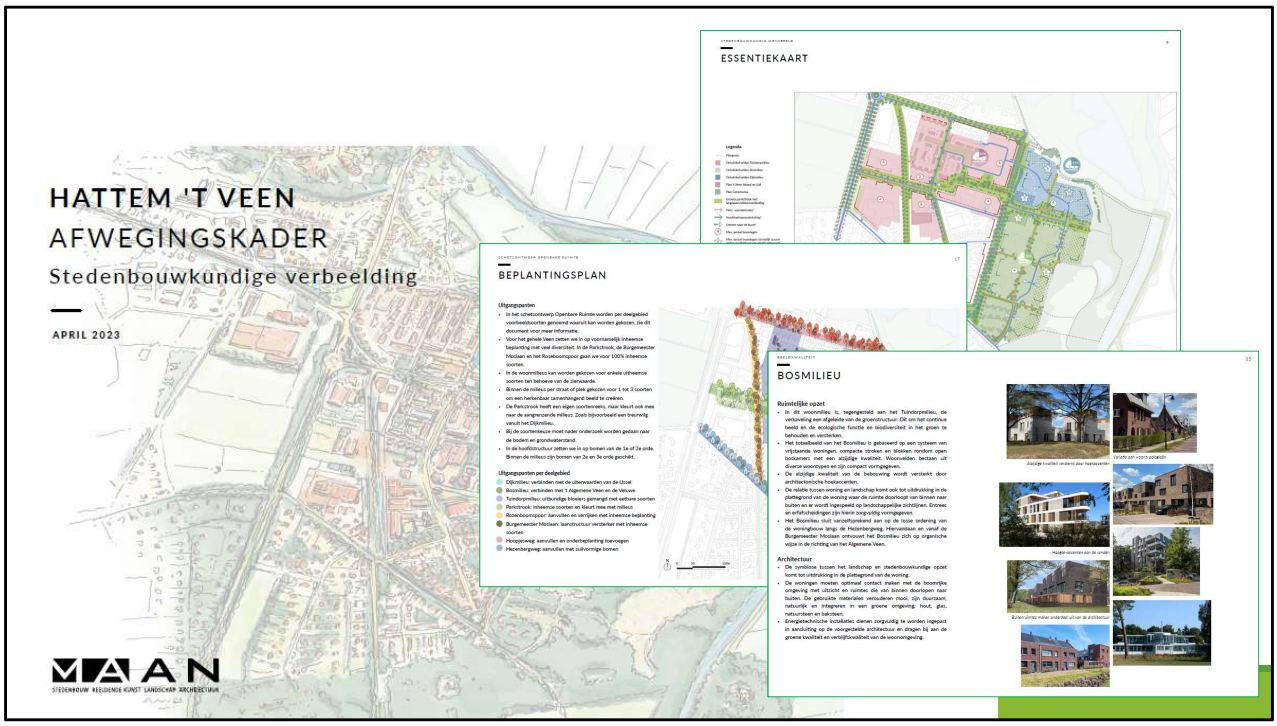


Voor de beoordeling van elk nieuw initiatief wordt het Afwegingskader Initiatieven ‘t Veen gehanteerd. Elke initiatiefnemer kan uit dit boekje halen aan welke kwalitatieve eisen een plan moet voldoen. Deze kwalitatieve eisen leiden tot een gebalanceerd ontwikkelplan waarbij programma, dichtheden, bouwhoogtes, duurzaamheidsambities, etc. in evenwicht zijn.
Het Afwegingskader is een beleidsregel, gekoppeld aan het bestemmingsplan. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. Tegelijk wordt dan het nieuwe welstandskader vastgesteld (bijlage 11 bij de toelichting). De beleidsregel is een bevoegdheid van het college van B&W. Door de bevoegdheid tot wijziging bij het college te leggen, kan sneller worden gereageerd op bijvoorbeeld de stand van de techniek (duurzaamheids- en milieueisen) of het aanpassen/verwijderen van een hindercontour van een bedrijf (stap 1A) bij verandering gebruik of verplaatsing.



Bij de beoordeling van een nieuw initiatief moet de initiatiefnemer* drie hordes nemen, drie poorten door, voordat hij de medewerking (lees: omgevingsvergunning) van de gemeente krijgt. Dit poortenmodel is het Afwegingskader. Dit is te vinden bij 'bestemmingsplan in voorbereiding' op de website van gemeente Hattem. Binnen het Afwegingskader is de Veencirculator opgenomen. De beoordeling wordt uitgevoerd door/aan de Omgevingstafel, aangevuld met specialisten.
Er is duidelijkheid vóóraf nodig via het Afwegingskader en het bestemmingsplan (m.n. de regels kostenverhaal), om initiatiefnemers in staat te stellen een initiatief te kunnen formuleren. Dit is anders dan het buitengebied, waar kleinere initiatieven veel meer op de lokale omgeving zijn georiënteerd. In 't Veen zoeken we naar een samenhangend eindbeeld.
Stap 1A gaat over de rechten van bedrijven. Een initiatief kan alleen binnen een hindercontour tot stand komen, indien er een overeenkomst met het betreffende bedrijf is. In dat geval gaat de Chw experimenteerruimte in werking (zie bijlage 7 bij de toelichting).

* Dit kan een ontwikkelaar zijn die al positie heeft, of een ontwikkelaar namens een groep eigenaren, of een groep eigenaren. Maar altijd van een cluster van percelen (ontwikkelveld).



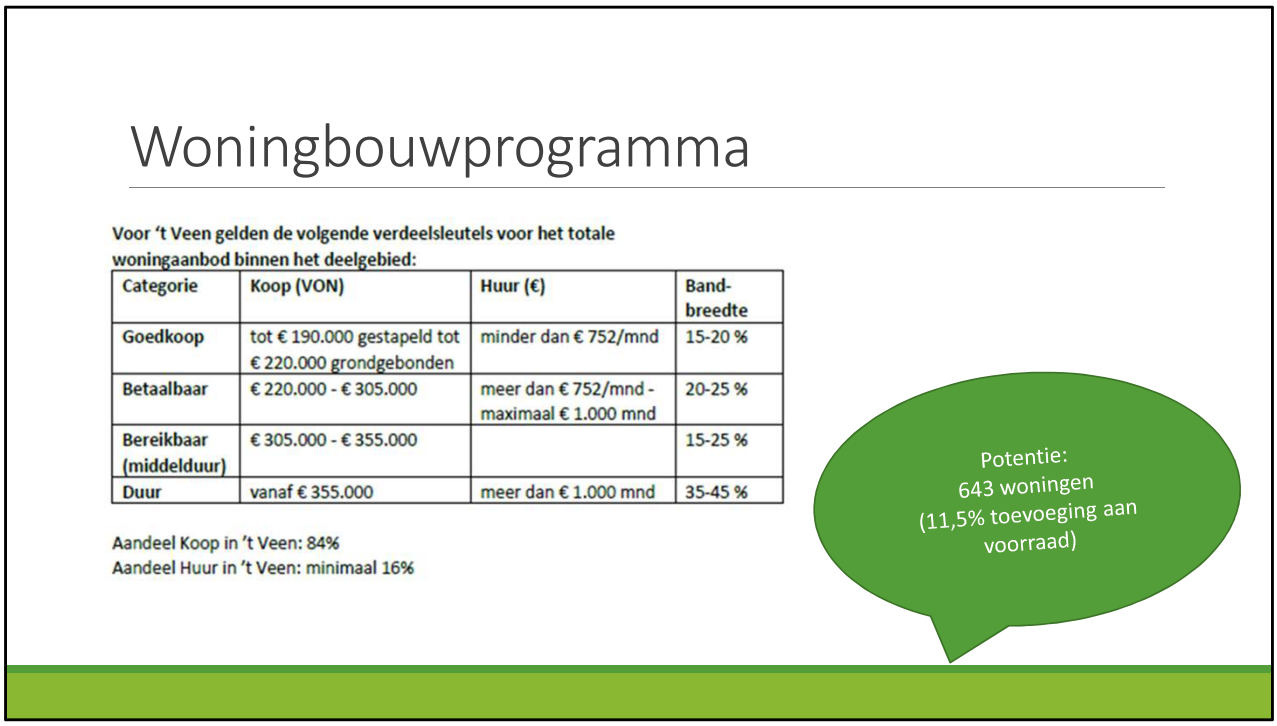
In stap 1B wordt een initiatief beoordeeld op samenhangende ruimtelijke kwaliteit. In het Afwegingskader is daartoe de ‘stedenbouwkundige verbeelding’ opgenomen. Dit is tegelijk het nieuwe welstandskader. De aanwijzingen in de Stedenbouwkundige verbeelding zijn voldoende concreet én flexibel genoeg om te bereiken wat met het Ontwikkelkader 2019 werd beoogd: een niveau van kwaliteit door het hele gebied, verbijzonderd naar de drie verschillende woonsferen, waarbij toepassing van eigentijdse architectuur mogelijk is. Immers, we willen rekening houden met toekomstige woonwensen.

Voorwaarden voor ontwikkeling



- Duurzaamheidseisen
- Woningbouwprogramma
  - Typologieën
  - Verdeling
- Minimum aantal woningen
- Dichtheden
- Maximale bouwhoogte
- Ruimteverdeling (groen/blauw/grijs)
- Kostenverhaal

In stap 2 staat de Veencirculator centraal. Het gaat hier met name over duurzaamheidseisen, en over het woningbouwprogramma. De andere voorwaarden zitten in, of zijn gekoppeld aan het bestemmingsplan. Nadat een initiatiefnemer de eerste poort door is, werkt hij zijn ruimtelijk samenhangend initiatief uit met toepassing van deze voorwaarden.



Het woningbouwprogramma voor 't Veen is tot stand gekomen o.b.v. woningmarktonderzoek en scenarioberekeningen – wat is gewenst én haalbaar? Een transformatiegebied ontwikkelen is een kostbare aangelegenheid. Met de beschikking Woningbouwimpuls hebben we ons gecommitteerd aan dit programma. Het 'bereikbare' deel bestaat uit 57% van het totaal. Omdát we ons vastgelegd hebben op dit programma, kan er weinig in gewijzigd worden (door het college in de beleidsregel). Hooguit de VON/huur-prijzen laten meebewegen met een CPI-index of andere marktomstandigheden. De bandbreedtes liggen vast. De koppeling van de beleidsregel aan het bestemmingsplan (vaststellen is raadsbevoegdheid), biedt de garantie op realisatie van dit programma. Een initiatief dat hier niet aan voldoet, krijgt geen omgevingsvergunning.

Minimum aantal woningen

- Per ontwikkelveld
- Resultante van programmamix en dichtheden

Er is geen minimumaantal woningen per ontwikkelveld opgenomen als hard getal. Door de combinatie van (verplicht) programma en bandbreedte van dichtheden (zie hierna) ontstaat vanzelf een aantal woningen dat zich verhoudt op het betreffende ontwikkelveld.

Dichtheden

- Aantal woningen per hectare
- Verschillend per woonmilieu



Om de gewenste kwaliteit in de drie verschillende woonmilieus te krijgen, hanteren we per ontwikkelveld verschillende bandbreedtes van dichtheden (aantal woningen per hectare).

Dichtheden – tuindorp

- Tussen 37 en 44 woningen per hectare



De bandbreedte in het tuindorpmilieu is tevens het gemiddelde voor ‘t Veen. Met de realisatie van ‘t Veen-Noord is dus nu al zichtbaar hoe dat uitpakt in de werkelijkheid.

Dichtheden - dijkmilieu

- Tussen 42 tot 49 woningen per hectare


Samenhangend ensemble


Herkenbaar als buurt door eenduidige architectonische expressie






Ruimtes die doorlopen van binnen naar buiten


Vrijstaande volumes in het landschap


Atzijdige kwaliteit en informele positionering

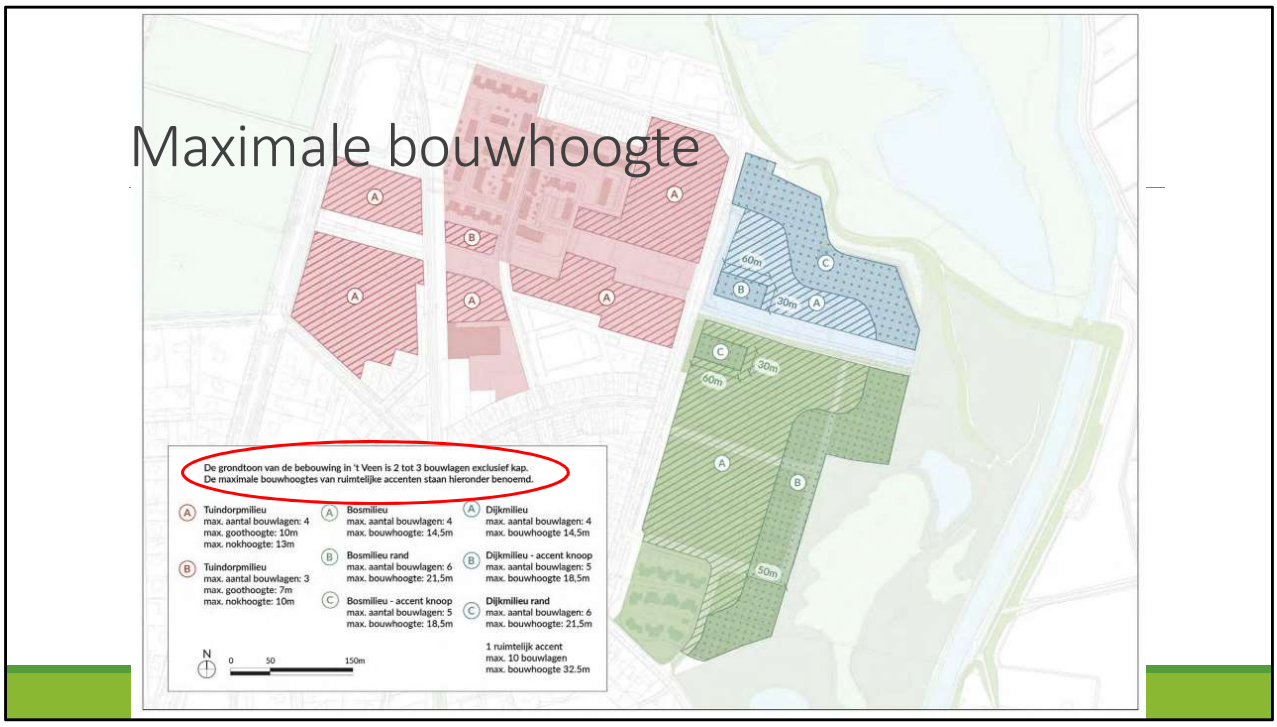
De bandbreedte in het dijkmilieu betreft de hoogst mogelijke dichtheid voor ‘t Veen.



Dichtheden - bosmilieu

- Tussen 32 en 39 woningen per hectare

De bandbreedte in het bosmilieu betreft de laagst mogelijke dichtheid voor ‘t Veen.



Deze kaart in de Stedenbouwkundige verbeelding geeft maximale bouwhoogtes aan. Lezing van de kaart begint binnen de rode ovaal. De grondtoon is twee tot drie bouwlagen exclusief kap, dat willen zeggen: reguliere grondgebonden woningen (twee lagen met kap; zie ‘t Veen-Noord) of grondgebonden woningen drie lagen plat dak. Deze laatste bijvoorbeeld ter begeleiding van een straat. Dit gebied is on-Hattems: het karakter verandert de komende jaren volkomen en de naastliggende natuur(beleving) wordt het gebied ingetrokken. Dat – gecombineerd met de nieuwe oost-west hoofdstructuur van het verkabelingstracé/parkzone – geeft aanleiding om incidenteel een ruimtelijk accent toe te staan dat hoger is. Dat gaat alleen op voor plekken die het kunnen hebben, met respect voor de (bestaande) omgeving. Bijvoorbeeld als wand aan het groene ‘plein’ dat ontstaat op het kruispunt van de Burg. Moslaan met het kabeltracé. Of een landschappelijk ingepast woongebouw dat uitkijkt over de dijk. Of één dat met z’n tenen in het bos staat. Aan gestapelde bouw (koopappartementen) is grote behoefte in Hattem (doorstroming!) – op ‘t Veen kan die behoefte zorgvuldig en passend worden ingevuld.
De maximale grenzen van de hoogteaccenten zijn als een ruime jas: het prikkelt initiatiefnemers tot nadenken over andere woonproducten, creatieve mobiliteitsoplossingen en zorgvuldige inpassing. Financieel is het lang niet altijd gunstig om heel hoog te bouwen. We stimuleren creatief nadenken – iets dat nodig is in de huidige woningmarkt en in complexe transformatiegebieden. Zie ook het antwoord van het college op de raadsvraag van HattemCentraal van mei j.l.



BEELDKWALITEIT

40

RUIMTELIJKE ACCENTEN

In 't Veen kunnen op enkele plekken ruimtelijke accenten worden ingepast met appartementen. Deze volumes markeren de hoofdstructuur of de overgang naar het landschap.

- In de randen van het Bos- en Dijkmilieu zijn accenten mogelijk van 6 bouwlagen. In het Dijkmilieu is 1 hoogteaccent mogelijk tot maximaal 10 bouwlagen.
- Op de kruising tussen de Burgemeester Moslaan en de parkstrook zijn 2 hoogteaccenten mogelijk van 5 bouwlagen.
- Deze hoogtes zijn alleen mogelijk onder voorwaarde dat een integrale parkeeroplossing wordt mee ontworpen waarbij de auto's voor een groot deel uit het zicht zijn ontrokken.
- Als er sprake is van meerdere appartementengebouwen binnen één milieu dan zijn deze als ensemble vormgegeven. Meerdere volumes moeten als geheel bijdragen aan een gelaagde opbouw van het silhouette van Hattem.
- Buitenruimtes worden ingezet als expressief onderdeel van de architectuur en benadrukken relatie tussen landschap en architectuur;
- Groene buitenruimtes en gevels dragen bij aan het landschappelijk beeld en karakter;
- Aantrekkelijke en levendige plinten met hoge mate van transparantie;
- Volumes hebben een alzijdige oriëntatie naar de omgeving;
- Er is sprake van een sterke plastiek in de gevel onder andere door diepe neggen.
- Bosmilieu
  Hier is sprake van een gelaagde opbouw van de massa met terassen om de relatie met maaiveld en de landschappelijke omgeving te versterken.
- Dijkmilieu
  Rijzige, verticale volumes creëren openheid, zichtlijnen naar de dijk en veel groen op het maaiveld.
- Tuindorpmilieu
  Volumes volgen de karakteristiek van het Tuindorpmilieu met verfijnde overgangen en entrees gecombineerd met baksteenarchitectuur. Accenten dragen bij aan de ruimtelijke hiërarchie met representatieve wanden en kopgevels naar de openbare ruimte.

Bosmilieu: Gelaagde opbouw van terrassen

Bosmilieu: landschappelijk beeld door afgeronde hoeken en buitenruimtes

Dijkmilieu: benutten van het zicht over de Ulterwaarden

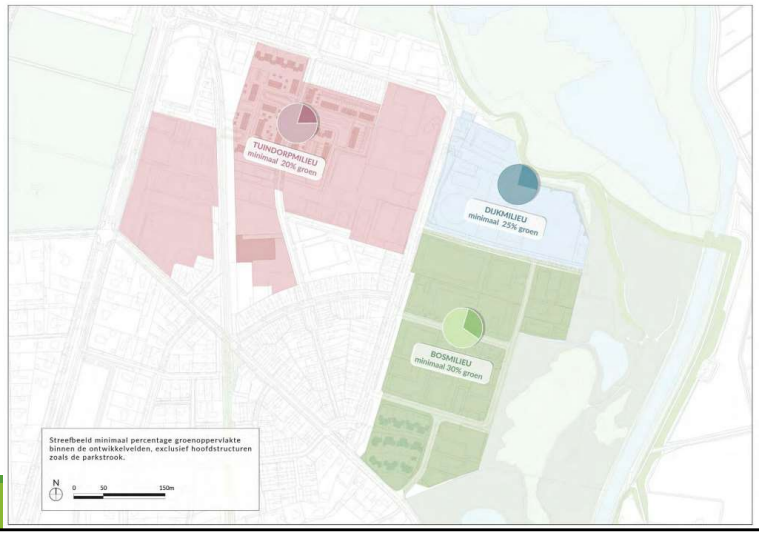
Dijkmilieu: openheid creëren door rijzige volumes

Tuindorpmilieu: zorgvuldig ontworpen entrees en overgangen

Tuindorpmilieu: baksteenarchitectuur met zorgvuldige opbouw

De ruimtelijke accenten die op enkele plekken kunnen gaan voorkomen, zijn aan regels gebonden.
‘Flats’ staan we niet toe – die werden in de jaren ’50 gebouwd. Zorgvuldig ingepaste woongebouwen maken wel kans.

Groen en water

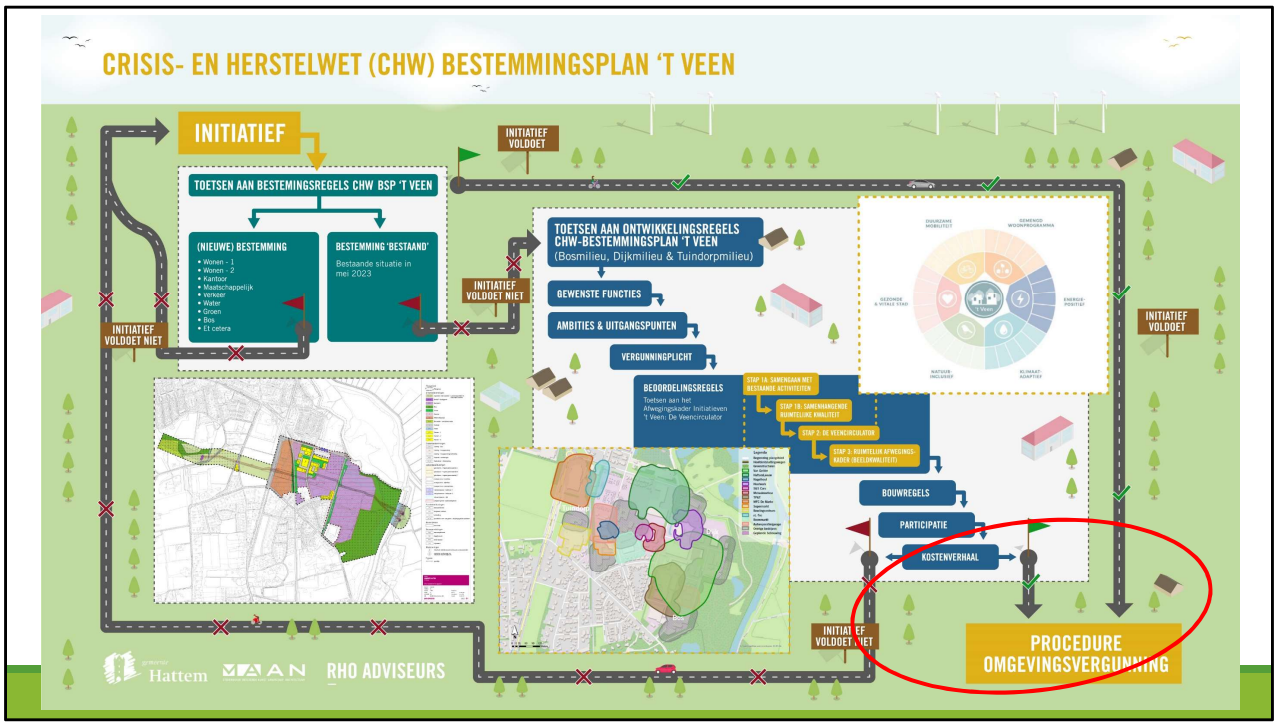


De drie woonmilieus onderscheiden zich ook door de kwaliteit van de buitenruimte, door het percentage groen dat gevraagd wordt. In ‘t Veen-Noord ligt het percentage zelfs al iets hoger dan 20%.

Voorbeeld



Een concreet voorbeeld van een nieuwe ontwikkeling is nog niet voorhanden. De ontwikkelingen in ‘t Veen-Noord en Veenstaete (Consmemateterrein) geven al wel een vooruitblik.
Eerder bespraken we het ‘poortenmodel’ van het Afwegingskader. Dat is achter de schermen wat uitgebreider: [volgende pagina]



Deze 'routekaart' is ook opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan (bijlage 1 bij de toelichting).
Slaagt een plan erin alle poorten door te komen, dan wacht de initiatiefnemer een omgevingsvergunning, met een factuur voor het kostenverhaal.
NB: de regels voor het kostenverhaal staan in artikel 24 van het bestemmingsplan.

Vragen?



Bedankt voor de aandacht!

HetVeen@Hattem.nl

Meer weten?
Vraag het Sybold Herder via hetveen@hattem.nl .