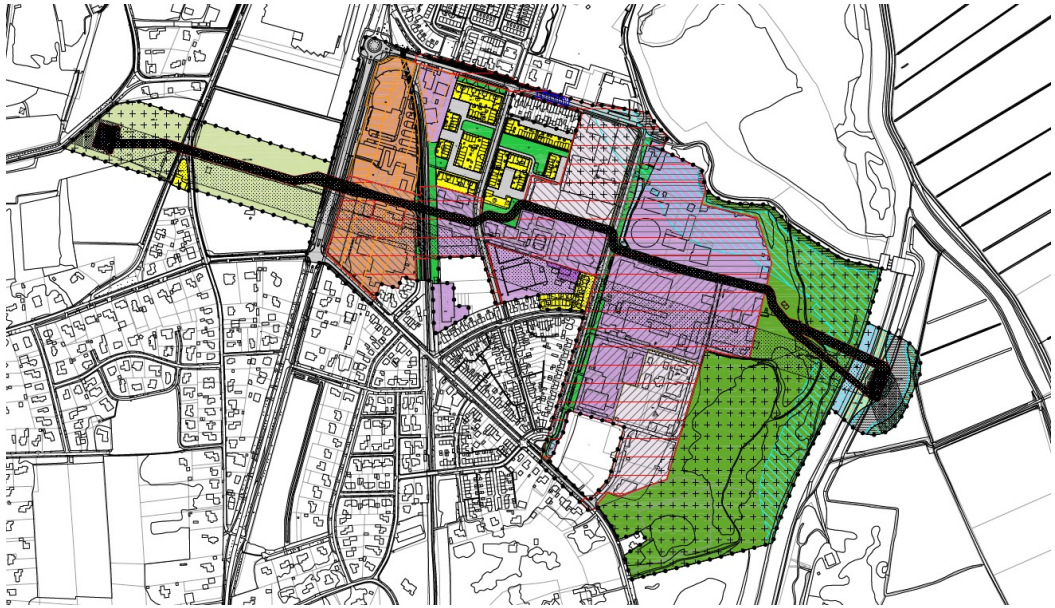


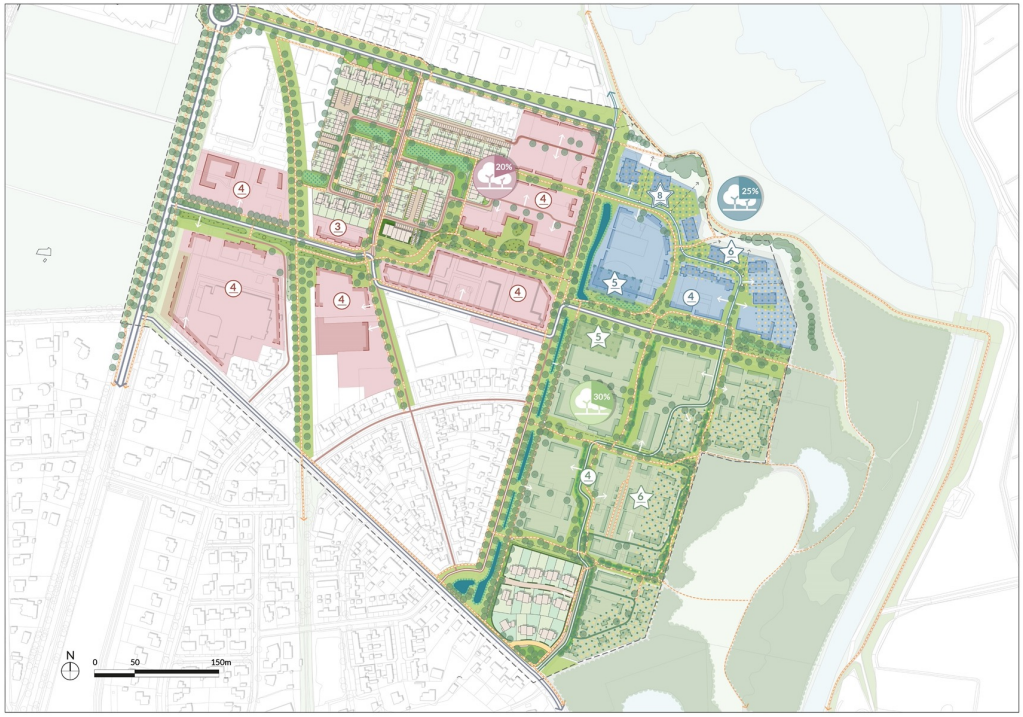
19 november 2025 | Beeldvormende vergadering Chw bestemmingsplan ‘t Veen

Agenda

1. Beeldvorming: planessentie
2. Vragen vooraf
   - Uit beeldvormende vergadering 13 oktober jl.
   - Schriftelijke vragen
   - Informatieve vragen
3. Aanvullende vragen?
4. Planning vervolg
   - Besluitvorming
   - Participatie

Kern van het Chw bestemmingsplan





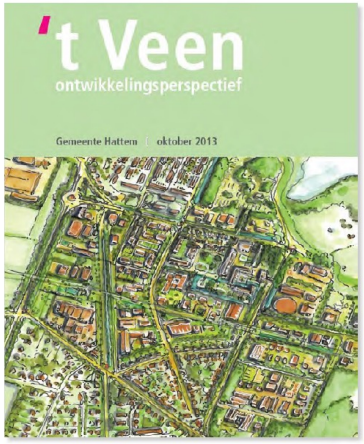
Kern van het Chw bestemmingsplan

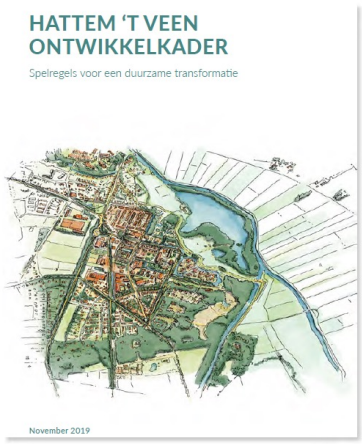
Bestendige beleidslijn

Ontwikkelperspectief (2013)
Dit document beschrijft de transformatie van bedrijventerrein naar gemengd woongebied en biedt enkele uitgangspunten en kaders op hoofdlijnen.

Ontwikkelkader (2019)
Benoemt de waarden, het ruimtelijk raamwerk en deelgebieden binnen de ontwikkeling van 't Veen. Het doel is een samenhangend stedelijk woon- en leefgebied te creëren en het omliggende landschap beleefbaar te maken.
De waarden zijn de unieke landschappelijke kwaliteiten; onderscheidende woonmilieus; duurzame ruimtelijke dragers; samenhangend intern netwerk en verbindend verkabelingstracé. Het omliggende landschap en de cultuurhistorie vormt de inspiratie voor 3 onderscheidende woon-werkmilieus: het Bosmilieu, het Tuindorpmilieu en het Dijkmilieu.

Ontwerp Chw bestemmingsplan (2023)
Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte stuurt vanuit kwaliteiten en biedt veel mogelijkheden tot organische ontwikkeling van 't Veen. Er is geen eindbeeld opgenomen met gedetailleerde bestemmingen, de gewenste kwaliteit wordt per deelgebied beschreven en getoetst door een Omgevingsteam. Het bestemmingsplan loopt hiermee vooruit op de Omgevingswet.







Kern van het Chw bestemmingsplan

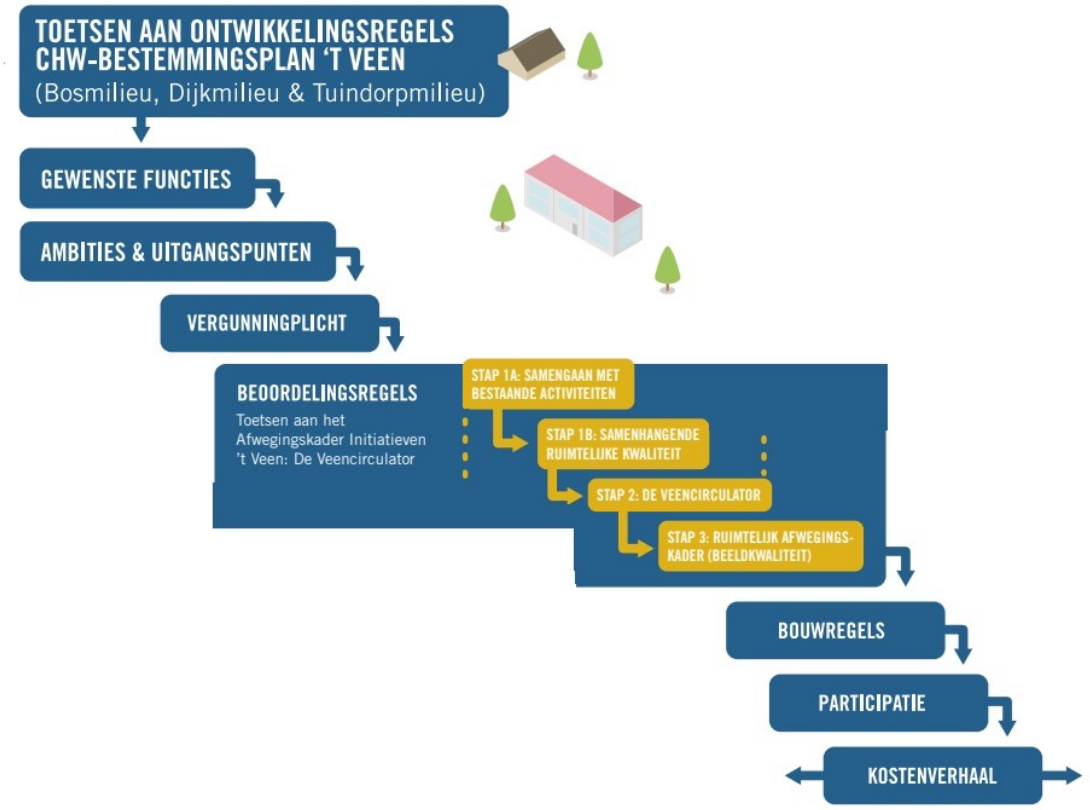
Bedrijf kan activiteit blijven doen



Kern van het Chw bestemmingsplan

Transformeren?

Handzaam proces initiatief →



Resultaat van de transformatie

- Hoofddoel: duurzame woonwijk
- Lange doorlooptijd vergroot kans op risico's
- Daarom: risicobeheersing door al vier woongebieden + Lidl
- Biedt veel zekerheden (ondanks resterende risico's)
- In de pijplijn: meer zekerheden in andere ontwikkelvelden
- 11% aan de woningvoorraad; 50% van woondeal 2.0; overzichtelijke gemeentelijke bijdrage
- Eindbeeld: blijft onzeker, want organische gebiedsontwikkeling
- Proces van transformatie eigenlijk al onomkeerbaar

Vragen vooraf

Thema’s

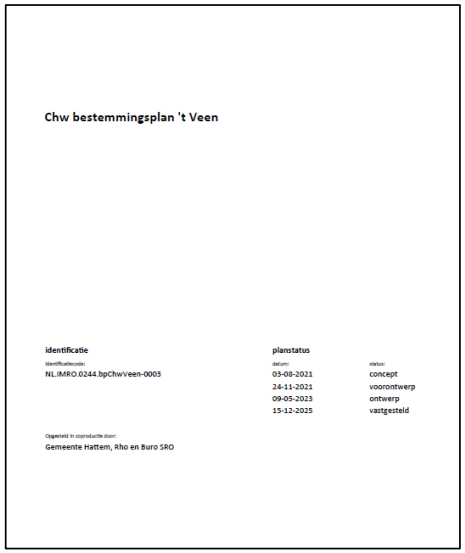
1. Plansystematiek (open normen)
2. Eindbeeld
3. Faseren
4. Parkeernorm
5. Erfafscheidingen
6. Opstijgpunt
7. Klein gebied
8. Passende beoordeling

1. Plansystematiek

- Verhouding bestemmingsplan en beleidsregel
- Wie besluit waarover?
- Koppeling plan – beleidsregel – welstandskader → rechtszekerheid
- Voorgestelde wijziging open normen (CU)

1. Plansystematiek

- Verhouding bestemmingsplan en beleidsregel


Chw bestemmingsplan 't Veen

identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.0244.bpChwVeen-0003

Opgesteld in coproductie door:
Gemeente Hattem, Rho en Buro SRO

planstatus

datum:	status:
03-08-2021	concept
24-11-2021	voorontwerp
09-05-2023	ontwerp
15-12-2025	vastgesteld



1. Plansystematiek

- Wie besluit waarover? → eerst raad, later college alleen over invulling open norm



1. Plansystematiek

- Voorgestelde wijziging open normen (CU)
  - Juridische kwestie
  - Advies gevraagd bij Nysingh
  - Aantal tekstuele wijzigingen te verwerken
  - Echter: koppeling plan – beleidsregel – welstandskader → rechtszekerheid

2. Eindbeeld

- Kunnen alle woningen gebouwd worden?
- En IKC en ‘t Heem?
- En wanneer en waar dan? Van welke fasering is uitgegaan?

2. Eindbeeld

Kunnen alle woningen gebouwd worden?

- Ja, op planniveau wel

En IKC en ‘t Heem?

- Met extra procedure

En wanneer en waar dan? Van welke fasering is uitgegaan?

- Binnen de ontwikkelvelden, op het moment dat gezamenlijke eigenaren eraan toe zijn

→ Zie hierna bij ‘Faseren’ en ‘Passende beoordeling’

3. Faseren – vragen

Aan welke knoppen is gedraaid en hoeveel?

Gevolgen faseren voor gebiedsexploitatie? Welk financieel risico heeft nieuwe opzet?

Plansystematiek – knoppen



3. Faseren – vragen

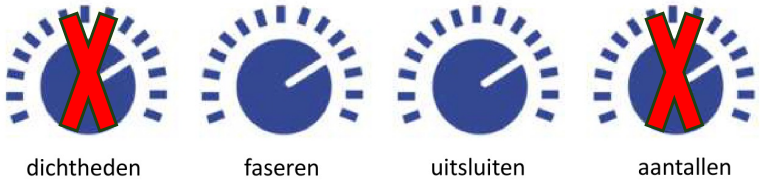
Aan welke knoppen is gedraaid en hoeveel?

- Hoofddoel: woningbouw. Dus aantallen en dichtheden ongemoeid gelaten.
- Versoberd (niet-woonfuncties eruit).
- Alle ontwikkelingen kunnen nog steeds. Alleen niet tegelijk. Daarom meest concrete eerst.

Gevolgen faseren voor gebiedsexploitatie? Welk financieel risico heeft nieuwe opzet?

- Alle ontwikkelingen kunnen nog steeds. Geen direct effect.

Plansystematiek – knoppen



4. Parkeernorm

Waarom aansluiting bij ‘t Veen Noord en niet lager?

- Uiteenlopende wensen raad. Normen ‘t Veen-Noord realistisch (parkeerdrukmeting ‘t Veen Noord)
- Lagere normen mogelijk door vaststellen nieuwe Nota parkeernormen Hattem-breed
  → ook direct van toepassing op ‘t Veen
- Veencirculator: mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken blijft

Parkeernormen incl. bezoekersparkeren	**Nota parkeernormen (huidig)**	**Parkeernormen ‘t Veen**
vrijstaand	2,8	2,3
twee-aaneengebouwd	2,7	2,2
aaneengebouwd	2,5	1,9
aaneengebouwd sociaal (huur of koop)	2,1	1,6
gestapeld sociaal (huur of koop)	1,7	1,4

5. Erfafscheidingen

Hoe zit het met erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte?
Hoe voorkomen we niet-natuurlijke hekwerken?

Is geregeld binnen de beeldkwaliteitseisen (welstandskader). Er zijn twee opties:



1: Erfafscheidingen maken onderdeel uit van de architectuur en zijn mee-ontworpen met het architectonisch beeld.



2: De groene erfafscheidingen bestaan uit hagen van verschillende hoogtes eventueel gecombineerd met hout en baksteen. Borging d.m.v. een kettingbeding in de koopovereenkomst.



Voorbeeld vergunningsvrije erfafscheiding achtertuin

5. Erfafscheidingen

Vergunningsvrije erfafscheidingen

- Schuttingen tussen achtertuinen, niet grenzend aan openbaar gebied: vaak vergunningsvrij (op basis van rijksregels Besluit bouwwerken leefomgeving).
- Vergunningsvrij op rijksniveau → dus ook op gemeentelijk niveau.
- Geen extra eisen mogelijk. Vergunningplichtig maken niet mogelijk.
- Groen of architectonisch meeontwerpen bij realisatie wel mogelijk → rol Kwaliteitsteam.

6. Opstijgpunt

Stand van zaken afstemming omgeving?

- Vaststelling Chw bestemmingsplan eerst nodig
- Daarna verder in gesprek met omgeving

Verbeteringen mogelijk in omvang/ontwerp opstijgpunt?

- Nee: technisch, ruimtelijk en juridisch het meest haalbare ontwerp. Andere varianten niet mogelijk.

7. Klein gebied

Wanneer is er een plan-mer-plicht?

Plan-m.e.r. nodig om significante effecten op natuur uit te sluiten, tenzij:

- Lokaal plan
- Klein gebied

Welke onderdelen zitten in ontwikkelgebied (0,96% van Hattem)?

Alle gebieden die ontwikkeld kunnen worden, namelijk:

- gebiedsaanduidingen Bosmilieu, Dijkmilieu, Tuinmilieu incl. wegen en infrastructuur
- gehele strook ondergrondse hoogspanningsleiding, plus beide opstijgpunten
- toekomstig IKC en zorgcentrum

7. Klein gebied

Waarom wordt uitgegaan van ontwikkelgebied binnen 5%-regel?

- Jurisprudentie: ontwikkelgebied < 1% = *in ieder geval* sprake van klein gebied.
  → Groter dan 1% betekent dus *niet* automatisch dat er geen sprake meer is van klein gebied
- Plangebied < 5% = klein gebied volgens advocaat-generaal Kokott (Europees Hof van Justitie).
  Hier wordt aan voldaan.

Waarom niet voor de zekerheid een plan-m.e.r.-procedure doorlopen?

- Verdedigbaar dat sprake is van een klein gebied (zie ook advies Nysingh)

8. Passende beoordeling – vragen

Resterende vragen:

a. Plan vs. project
b. Gevolgen (andere) projecten
c. Referentiesituatie
d. Referentiedatum
e. Uitvoerbaarheid

Plan vs Project – twee parallelle universa

a. Plan - project

Beoordeling *plan*: vaststelling (Chw-)bestemmingsplan

- Geen toetsing provinciale beleidsregels salderen: niet afromen
- Maximaal planologische situatie beoordeeld

Beoordeling *project*: bij vergunningsaanvraag

- Wel toetsing provinciale beleidsregels salderen: afromen
- Per aangevraagd project beoordeeld
- Bij salderen ook vergunning Natura 2000-activiteit (natuurvergunning) nodig

a. Plan - project

- De herontwikkeling van ‘t Veen is niet één project
- Er is niet één ‘pot’ met stikstof ontwikkelruimte op projectniveau
- Ontwikkelruimte op ‘t Veen gaat niet ten koste van andere locaties in de gebruiksfase
- In de aanlegfase is fasering en afstemming nodig; dat is ook nodig bij een ‘kleiner’ (Chw-) bestemmingsplan

a. Plan - project

Stemt passende beoordeling overeen met maximale planologische mogelijkheden?

- Ja. Zie advies Nysingh: passende beoordeling geeft een goede beschrijving van de (maximale) planologische mogelijkheden.
- (Uitspraak RvS 12 november 2025 doet daar niets aan af).

Risico's toekomstige ontwikkelingen rechtspraak op houdbaarheid passende beoordeling?

- Geen enkele passende beoordeling of plan is vrij van risico.
- Toekomstige ontwikkelingen (nieuwe regelgeving, nieuwe AERIUS-calculator, nieuwe jurisprudentie) kunnen positief en negatief uitvallen

a. Plan - project

Wat is systematiek plan vs. afzonderlijke projecten?

- Andere bepaling referentiesituatie
- Daadwerkelijke afroming alleen op projectniveau
- Projectniveau: intern salderen (35% Veluwe) en extern salderen (65% Veluwe)

Hoe grootis kans dat natuurvergunning nodig is voor projecten binnen ‘t Veen?

- Een aanvraag Natura 2000-activiteit zal voor leeuwendeel van de projecten noodzakelijk zijn, vanwege (intern) salderen.

b. Gevolgen voor (andere) projecten

Wat is gevolg voor andere projecten binnen het plangebied of andere projecten in Hattem? Kunnen die nog wel gerealiseerd worden?

- Bij de aanvraag Natura 2000-activiteit zal gekeken worden naar andere voorgenomen plannen en projecten
- Niet alles kan tegelijkertijd, want overschrijding in de *aanlegfase*
- Op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat deze niet gerealiseerd kunnen worden
- Ook bij eventueel opknippen van het bestemmingsplan ontstaat niet meer ruimte
- Activiteit wel in plangebied, maar niet bij recht toegestaan: aparte procedure

b. Gevolgen voor (andere) projecten

Waarom ‘slechts’ 3 projecten doorgerekend en niet alle? Wat is het risico hiervan?

- Efficiëntie tijd, middelen, noodzaak: één ontwikkelveld, een stuk weg en de verkabeling
- Samen maatgevend voor type projecten in het plangebied
- 100 woningen in één jaar is behoorlijk ambitieus
- De planning, bouwwijze en bouwtijd waarin de ontwikkelvelden ontwikkeld worden, bepaalt de impact
- Alle projecten en variaties nu in beeld brengen geeft schijnzekerheid

b. Gevolgen voor (andere) projecten

Welke onderdelen zitten in de passende beoordeling?

Projectonderdeel	Opgenomen in passende beoordeling/Chw-bestemmingsplan
646 woningen	Ja
Zorgcentrum	Ja
IKC	Nee
’t Heem	Nee
Aanleg van wegen en rioleringen	Ja

c. Plan - referentiesituatie

Waarom emissies baseren op kengetallen?
Wat zijn de risico's hiervan? Afwijking tussen geschatte en daadwerkelijke gebruik.

- Voor een schatting van het bestaand gasgebruik
- Kengetallen worden vaker toegepast en geaccepteerd
- Kengetallen zelf leiden niet tot meer risico's
- Kan feitelijk hoger of lager zijn per bedrijf
- Aangeleverde kleine a-selecte steekproef; indien voor het totale gasverbruik 10% van gasgebruik levert zelfde resultaat (0,00 mol/ha/j) op
- Gasverbruik slechts klein deel van referentiesituatie. Verkeersgeneratie is bepalender.
- Verkeerstellingen 2021 gehanteerd, omdat die meest zuivere aantallen geven (zonder recente woningbouw en Lidl).

d. Plan - referentiedatum

Moet bij vaststellen referentiedatum worden uitgegaan van feitelijke en planologisch toegestane situatie?

- Feitelijk en planologisch toegestane situatie ten tijde van vaststelling plan.
- **Of:** feitelijk en planologisch toegestane situatie op ander objectief te bepalen moment. In dit geval op datum van ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan: 18 mei 2023.

Waarom deze referentiedatum?

- Komt overeen met het opstellen van de eerste voortoets/passende beoordeling.

e. Projecten - uitvoerbaarheid

- Referentiesituatie = situatie op referentiedatum: datum definitief aanwijzingsbesluit Natura 2000-gebied (of HR/VR).
- Meest concrete projecten doorgerekend om uitvoerbaarheid aan te tonen. Hoe uiteindelijke projecten eruit zien is nog niet bekend.
- Of salderen kan en berekeningen op 0,00 mol/ha/j uitkomen is afhankelijk van programma en locatie projecten.

Vragen?


Binnenkort in verkoop
MELD JE NU ALVAST AAN OP DE WEBSITE!
het Veen Hattem
Het Veen: wonen tussen stad en natuur.
woneninhetveen.nl
bpd
NIKKELS
Woonfabriek Zwolle
038-741-041 | contact@woonfabriekzwolle.nl
30
NTP
NTP

Vervolg

Besluitvorming

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

Participatie / informatie

- Inloopavond vastgesteld plan (i.s.m. TenneT)
- Werksessies inrichting onderdelen hoofdstructuur



Bedankt voor de aandacht!

HetVeen@Hattem.nl