Bestemmingsplan Poort van Hattem

Vastgesteld

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 20.158
Datum vrijgave:	12 december 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

.....1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Aanleiding 4
1.3 Planologisch kader 5
1.4 Doel 6
1.5 Verantwoording 6

2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1 Ligging plangebied 7
2.2 Huidige situatie 7
2.3 Toekomstige situatie 9

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 15
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 15
3.2 Provinciaal beleid 17
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 17
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland 18
3.3 Regionaal beleid 19
3.3.1 Regionale Woonagenda 2019 – 2022 'samenwerking Noord – Veluwe'..19
3.4 Gemeentelijk beleid 20
3.4.1 Structuurvisie Hattem 2025 20
3.4.2 Welstandsnota gemeente Hattem 21
3.4.3 Beeldkwaliteitsplan 22

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 25
4.1 Archeologie 25
4.2 Bodem 26
4.3 Ecologie 27
4.3.1 Gebiedsbescherming 27
4.3.2 Soortbescherming 29
4.3.3 Stikstofdepositie 31
4.4 Externe veiligheid 32
4.4.2 Conclusie 34
4.5 Geluid 34
4.6 Luchtkwaliteit 41
4.7 Milieuhinder 41
4.8 M.E.R.-beoordeling 43
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren 43
4.10 Watertoets 47

5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 49

6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 50

7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 53
7.1 Algemeen 53
7.2 Toelichting op de toelichting 53
7.3 Toelichting op de planregels 54

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 56
Bijlage 1 verkennend bodemonderzoek 56
Bijlage 2 Ecologische beoordeling stikstof 57
Bijlage 3 Bijlage Aerius berekening 58
Bijlage 4 Bijlage onderzoek externe veiligheid 59
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek 60
Bijlage 6 Watertoets 61
Bijlage 7 Advies Gelders genootschap 62
Bijlage 8 Akoestisch berekening geluidswering gevel 63
Bijlage 9 Parkeerbalans-berekening 64
Bijlage 10 Factsheet autodelen 65
Bijlage 11 Ecologische quickscan 66
Bijlage 12 Aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen 67
Bijlage 13 Parkeeronderzoek Poort van Hattem (gemeentelijk onderzoek) 68
Bijlage 14 Reactienota Poort van Hattem (zienswijzennota) 69

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Daarnaast biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In het geval van dit bestemmingsplan Poort van Hattem gaat het om de percelen Allee 1, 1a en 3 en Nieuweweg 85, 85a en 85b, waarbij de bestaande bestemmingen uit het bestemmingsplan Hattem Zuidoost 'gemengd' en 'wonen-1' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Woongebouw'.

1.2 Aanleiding

Ter plaatse van de adressen Allee 1, 1a en 3 en Nieuweweg 85, 85a en 85b, te Hattem bevinden zich een restaurant met terras en twee bovenwoningen. Op het adres Allee 1a – 3 is een bestaande, vrijstaande woning aanwezig die is opgedeeld in drie appartementen. Deze bestaande panden zullen worden gesloopt ten gunste van de nieuwbouw van een appartementencomplex met 24 appartementen. Het betreffen daarbij huurappartementen.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven, gevold door een weergave van het bestaande straatbeeld ter plaatse.



Luchtfoto met indicatieve weergave plangebied in blauwe kader

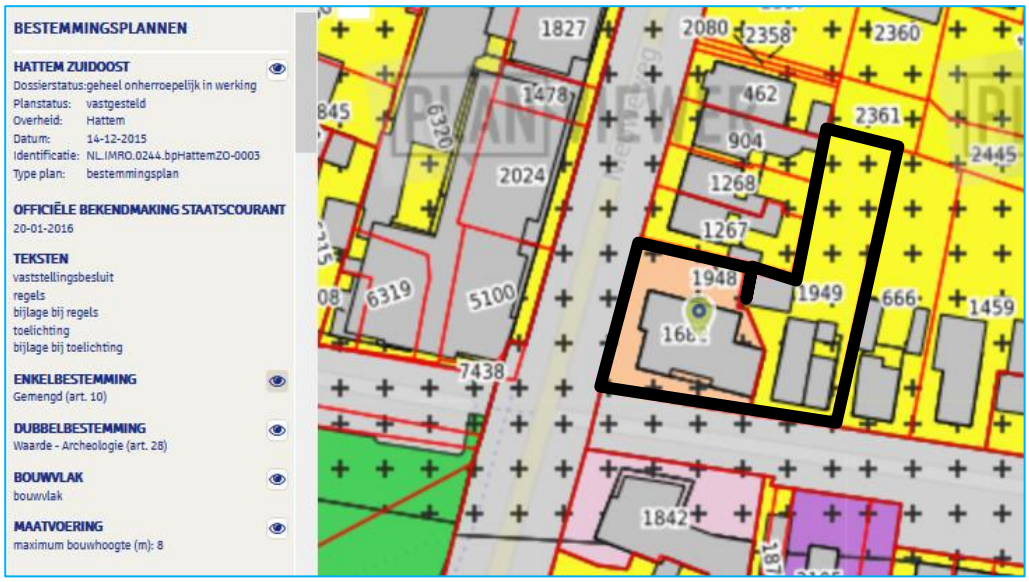


Weergave vanaf streetview vanaf Nieuweweg (rechts Allee)

De bestaande bebouwing binnen het plangebied zal worden gesloopt en er zal een woongebouw worden gebouwd dat ruimte gaat bieden aan 24 appartementen.

1.3 Planologisch kader

De percelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Hattem Zuidoost. Het perceel Nieuweweg 85a – 85b is daarin bestemd als ‘Gemengd’, de percelen Allee 1, 1a en 3 zijn daarin bestemd als ‘Wonen – 1’.



Weergave uitsnede bestemmingsplanverbeelding

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied op de hoek van de Nieuweweg en de Allee. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

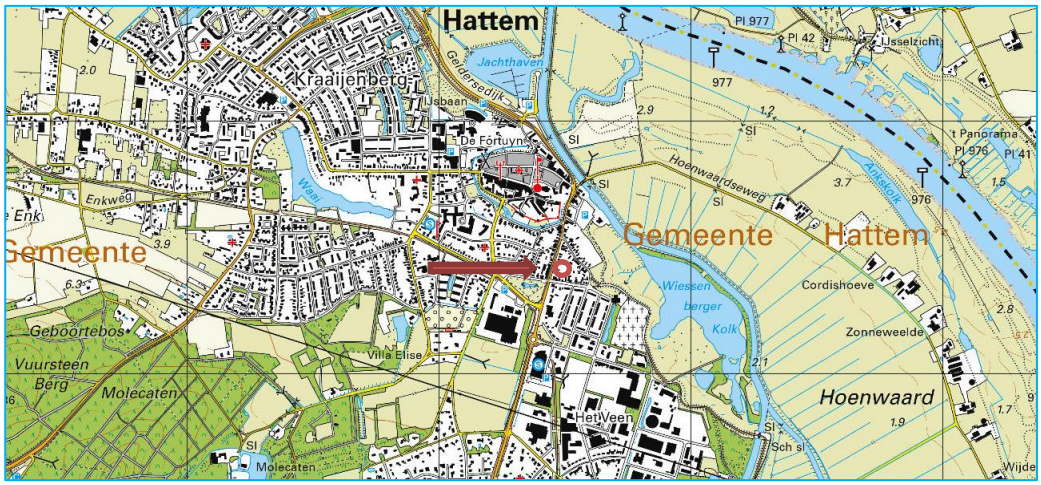
1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Hattem weergegeven. Het plangebied bevindt zich net ten zuiden van het historische gedeelte van de stad.



Weergave ligging plangebied ten opzichte van de stad Hattem

Op de kaart hierna is het plangebied zichtbaar in zijn directe omgeving.



Weergave ligging plangebied in zijn directe omgeving

2.2 Huidige situatie

<u>Bebouwing</u>
Ter plaatse van de adressen Allee 1, 1a en 3 en Nieuweweg 85, 85a en 85b,

te Hattem bevinden zich een restaurant met terras en twee bovenwoningen. Op het adres Allee 1, 1a en 3 is een bestaande, vrijstaande woning aanwezig die is opgedeeld in drie appartementen.

Functies

In het plangebied komen zowel woningen voor als een bedrijfsmatige (horeca) functie in de vorm van een restaurant. Op de hierna volgende foto's is de bestaande bebouwing op de beide percelen zichtbaar. Deze bebouwing wordt gesloopt.



Te slopen bebouwing op het perceel Nieuweweg 85a en 85b (horeca-pand met 2 bovenwoningen)



Te slopen bebouwing op het perceel Allee 1, 1a en 3

In de omgeving van het plangebied komen zowel woningen als bedrijfsmatige functies voor, zoals een restaurant, makelaar en tankstation.

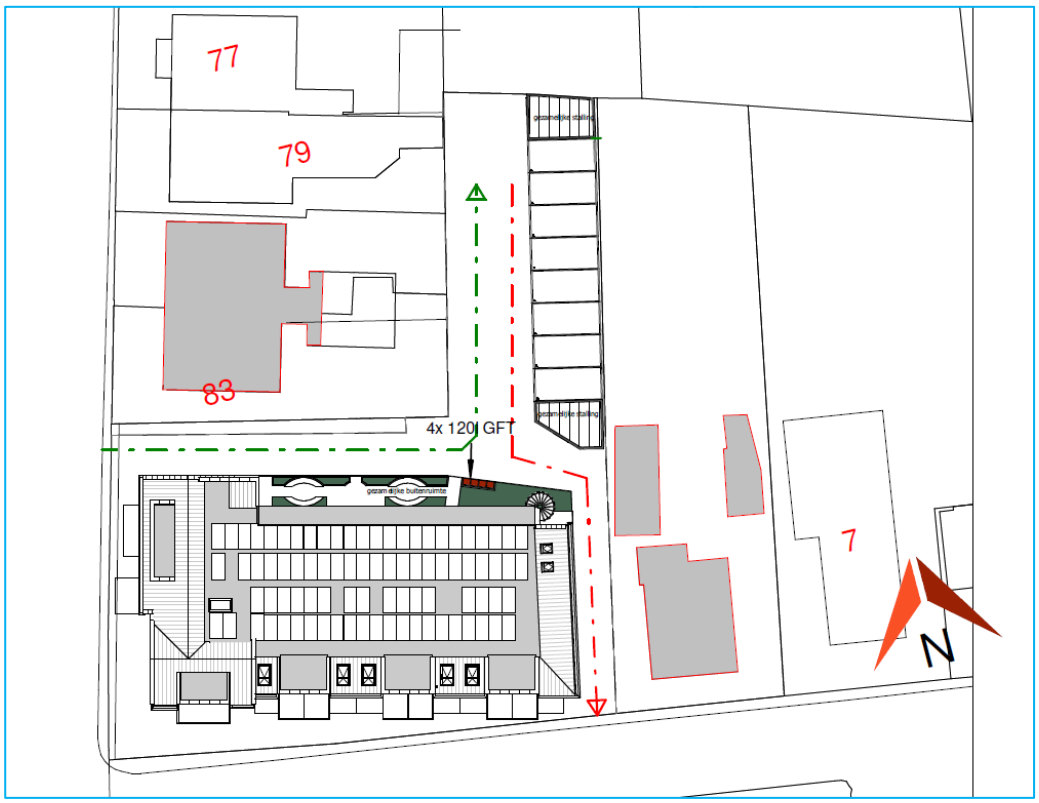
2.3 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied voorziet in de sloop van de huidige bebouwing en de vervangende nieuwbouw van een woongebouw. In het plangebied zullen in totaal 24 appartementen gerealiseerd worden. Het woongebouw zal bestaan uit maximaal 3 bouwlagen en een maximale bouwhoogte verkrijgen van 11 meter op het hoogste punt.

Tevens worden er in het plangebied 8 parkeerplaatsen en een gezamenlijke berging ten behoeve van de woningen gerealiseerd.

Op de hoek van het pand wordt een accent gelegd door middel van het draaien van het dakvlak waardoor de topgevel richting de Nieuweweg komt te staan. De bebouwing aan de Nieuweweg wordt hoger dan aan de Allee waardoor het de schaal van het straatbeeld volgt.

Op onderstaande weergaven is het te bouwen woongebouw en de terreininrichting zichtbaar gemaakt.



Weergave situatietekening bouwplan parkeerplaatsen en berging



3d-weergave vanaf 'streetview'



3d-weergave vanuit de lucht



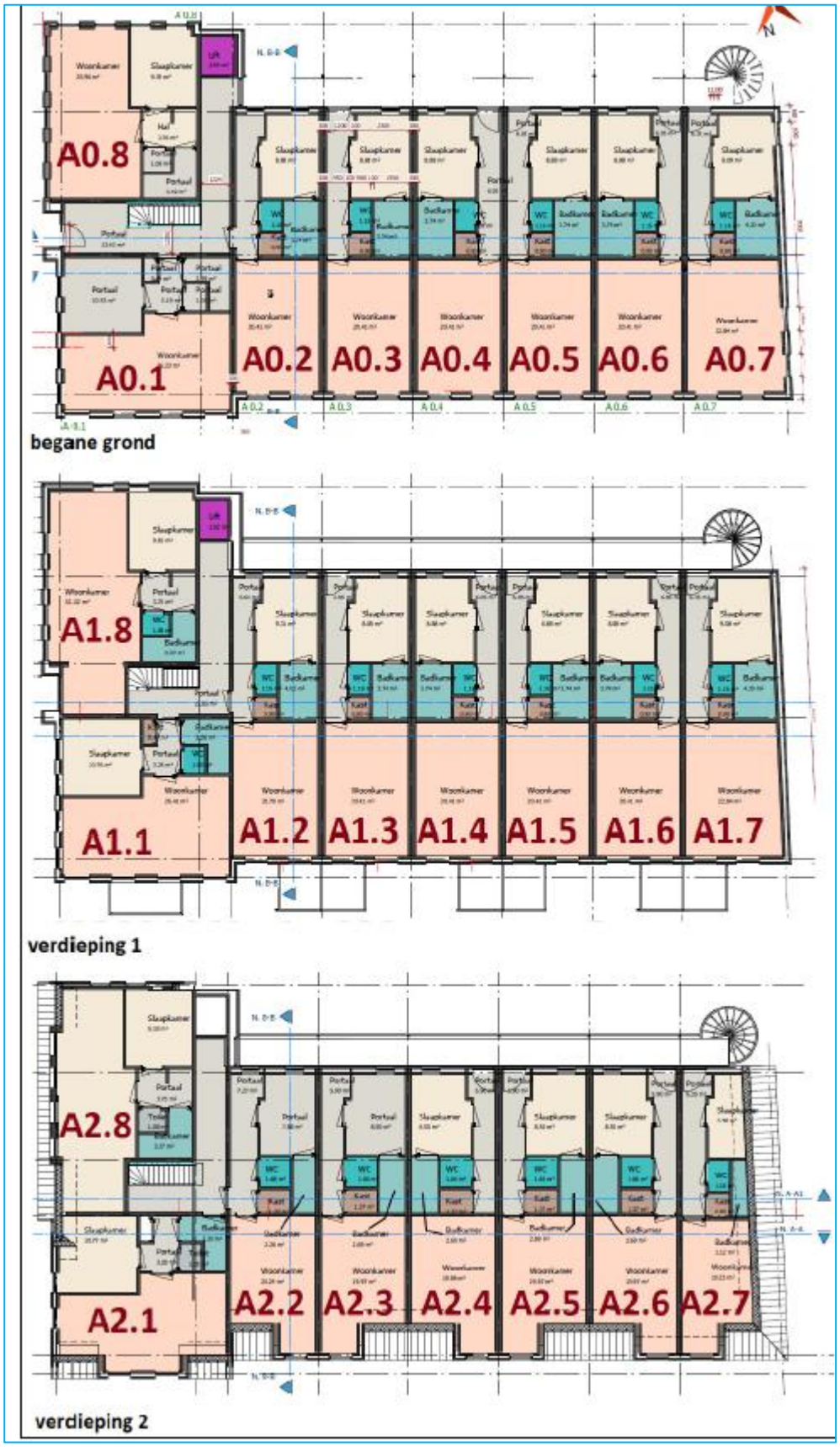
Weergave gevel



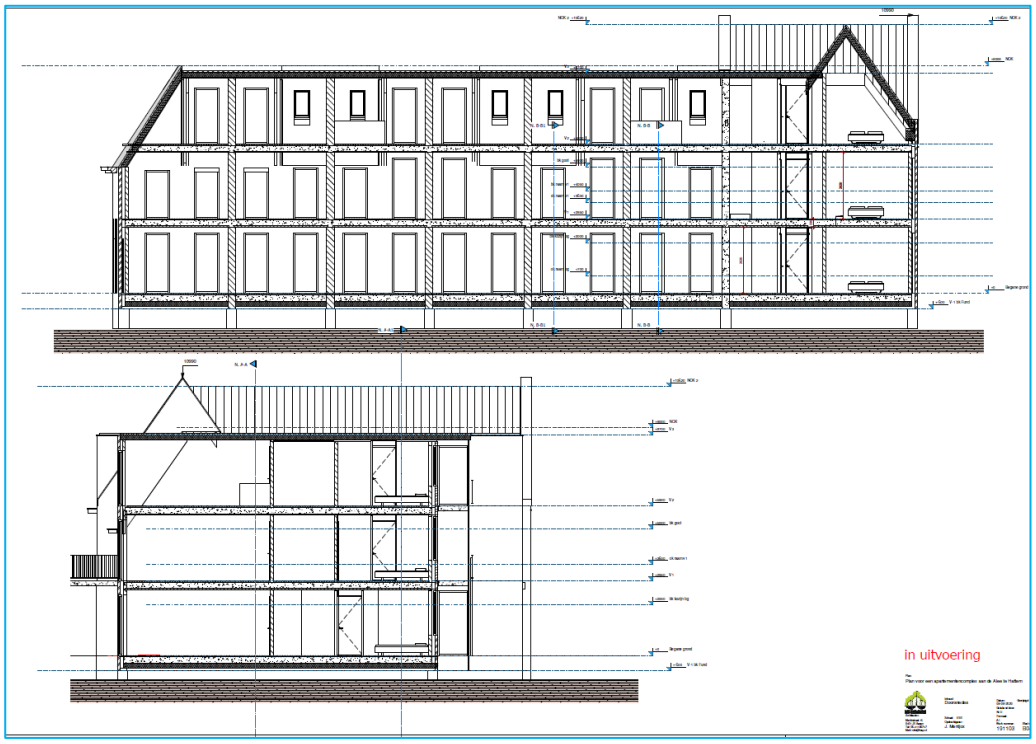
Weergave gevel

Conform de stedenbouwkundige uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan Nieuweweg en De Bleek wordt binnen het plangebied een nieuw beeldbepalend gebouw gerealiseerd.

Hierna volgt nog een weergave van de plattegrondtekening van de verschillende woonlagen van het woongebouw en een doorsnede-tekening.



Weergave plattegronden



Weergave doorsneden woongebouw

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: “De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied“.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015:ECLI:NBL:RVS:2015:2921 een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

In voorliggend plan gaat het feitelijk om het toevoegen van 24 – 5 (reeds bestaande wooneenheden) = 19 wooneenheden. Het bouwplan is daarmee aan de merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De treden van de ladder dienen te worden doorlopen.

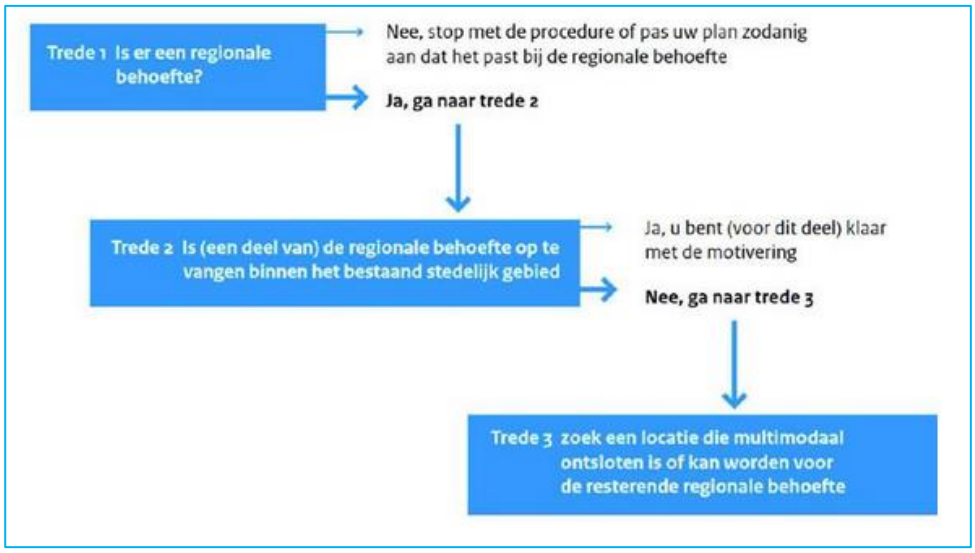
De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

<u>Trede 1 : Behoefte</u>
Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;

Trede 2 : Binnen- of buitenstedelijk
Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;

Trede 3 : Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten
Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In een handreiking zijn deze treden als volgt weergegeven:



Weergave opbouw Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1: De regiogemeenten voor de Noord-Veluwe (Hattem, Elburg, Epe, Ermelo, Harderwijk, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten) en de provincie Gelderland hebben voor de periode 2019 – 2022 in gezamenlijkheid de Regionale Woonagenda vastgesteld. Sinds het einde van de crisis is er een oplopend tekort aan woningen. Starters op de woningmarkt zoeken een betaalbare plek om te wonen, mensen met een zorgvraag zijn naarstig op zoek naar een beschutte omgeving en er is vraag naar nieuwe woonvormen. De woningbouw blijft fors achter bij de behoefte. Tekort aan bouwmaterialen en personeel, met stijgende prijzen tot gevolg, spelen de productie parten. Daarnaast vraag de energietransitie onze aandacht. We willen overschakelen op een duurzaam energiesysteem. Kortom genoeg opgaven en uitdagingen die we de komende periode graag in samenwerking met verschillende stakeholders op willen pakken. Deze agenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is. In deze tijd waarbij er een behoorlijke druk op de woningmarkt ligt en elke groep daar graag een plek bemachtigt, biedt een samenwerking voor ons meerwaarde.

Ten behoeve van de realisatie van de 24 woningen worden 5 bestaande woningen/wooneenheden gesloopt, derhalve is er per saldo sprake van een toevoeging van 19 woningen. Gezien de constatering in de Regionale Woonagenda (er is een tekort aan woningen – het tekort is niet gekwantificeerd maar lijkt fors te zijn) past de bouw van het woongebouw binnen de woonagenda.

Trede 2: Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als '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'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom op korte afstand van het centrum van Hattem. Het plangebied betreft een reeds bebouwde locatie waardoor sprake is van stedelijke herstructurering.

Trede 3: Niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de Ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. Deze Omgevingsvisie gaat over ‘Gaaf Gelderland’. ‘Gaaf’ is een woord met twee betekenissen. ‘Gaaf’ betekent ‘mooi’ en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard!

Maar ‘Gaaf’ verwijst ook naar dat wat ‘cool’ en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders.

Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier ‘spelregels’ of ‘Doe-principes’ – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema’s waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst.

Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informerend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma’s of andere beleidsdocumenten.

De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. De provincie is in gesprek met de Gelderse regio’s en maakt regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de sloop van bestaande bebouwing naar de nieuwbouw van een woongebouw met daarin ruimte voor 24 woningen. Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op de actuele vraag vanuit de markt en wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen in de gemeente Hattem en binnen het werkgebied van de gemeenten die samenwerken binnen de Regionale Woonagenda. Hiermee wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland december 2018.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. 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.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden gerealiseerd. Hierdoor is met name hoofdstuk 2, afdeling 2.1, artikel 2.2 (Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) van belang. Deze instructieregel luidt als volgt:

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.

Zoals in paragraaf 3.3.1 van deze toelichting is beschreven (Regionale Woonagenda), past het voorliggende plan binnen de regionale woningbouwafspraken en wordt voldaan aan de instructieregel.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda 2019 – 2022 'samenwerking Noord – Veluwe'

De gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten werken sinds 2018 samen in de Samenwerking Noord-Veluwe (SNV). Dit betreft een vervolg op de regionale woonvisie uit 2014. Sinds het einde van de crisis is er een oplopend tekort aan woningen. Starters op de woningmarkt zoeken een betaalbare plek om te wonen, mensen met een zorgvraag zijn naarstig op zoek naar een beschutte omgeving en er is vraag naar nieuwe woonvormen. De woningbouw blijft fors

achter bij de behoefte. Tekort aan bouwmaterialen en personeel, met stijgende prijzen tot gevolg, spelen de productie parten. Geconcludeerd is derhalve dat er een tekort is aan woningen, de gemeenten willen er op in spelen om dit tekort op te lossen de komende planperiode. De nieuwbouw van het woongebouw past binnen de wens om het tekort op te lossen.

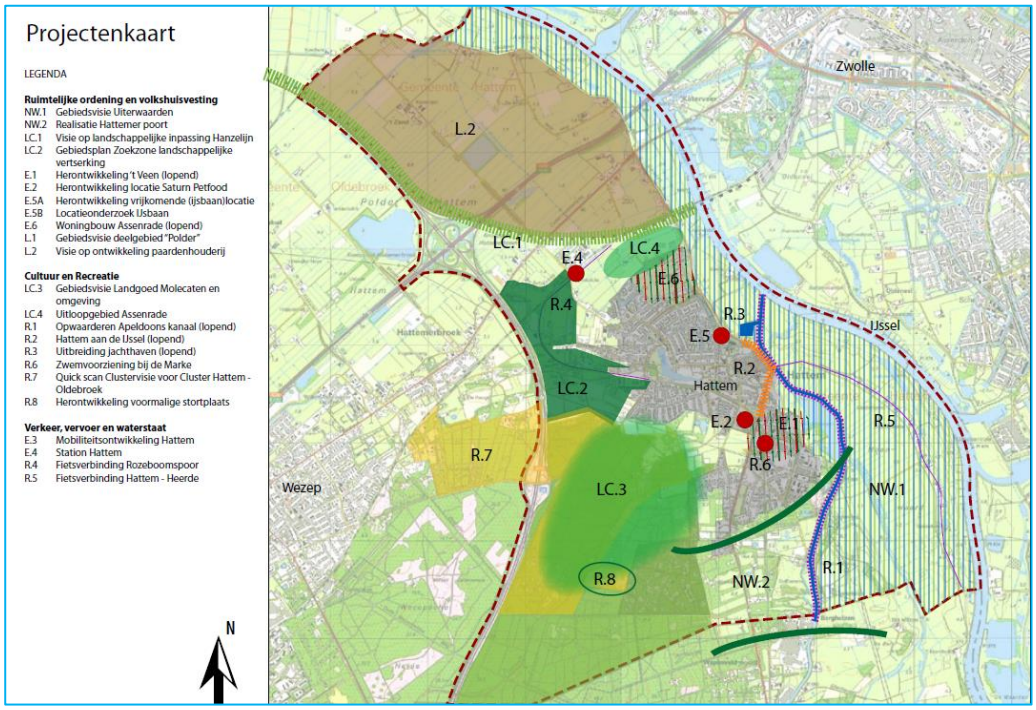
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hattem 2025

Op 4 oktober 2010 heeft de gemeenteraad het Uitvoeringsparagraaf 2010-2020 vastgesteld. Het vastgestelde Ruimtelijke ontwikkelingsplan gemeente Hattem van december 2008 geeft aan hoe Hattem zich de komende jaren gaat ontwikkelen. In de Uitvoeringsparagraaf wordt aangegeven hoe dat gaat gebeuren. Het Ruimtelijk ontwikkelingsplan en de Uitvoeringsparagraaf vormen samen de Structuurvisie gemeente Hattem zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het ruimtelijke beleid vanuit de diverse thema's is neergelegd in het Ruimtelijk ontwikkelingsplan Hattem.

Na de uitleglocatie Assenrade die nog wordt gerealiseerd, is er geen behoefte meer aan aanvullende uitbreidingslocaties voor woningbouw. 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 in onderstaande afbeelding weergegeven. In dit inbreidingsgebied geldt het 'ja-mits' beleid. Dit houdt in dat nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Stedenbouw / welstand;
- Planologische voorwaarden;
- Wet- en regelgeving;
- Woonprogrammering;
- Overig beleid gemeente Hattem / overige overheden.



Weergave kaart Structuurvisie Hattem

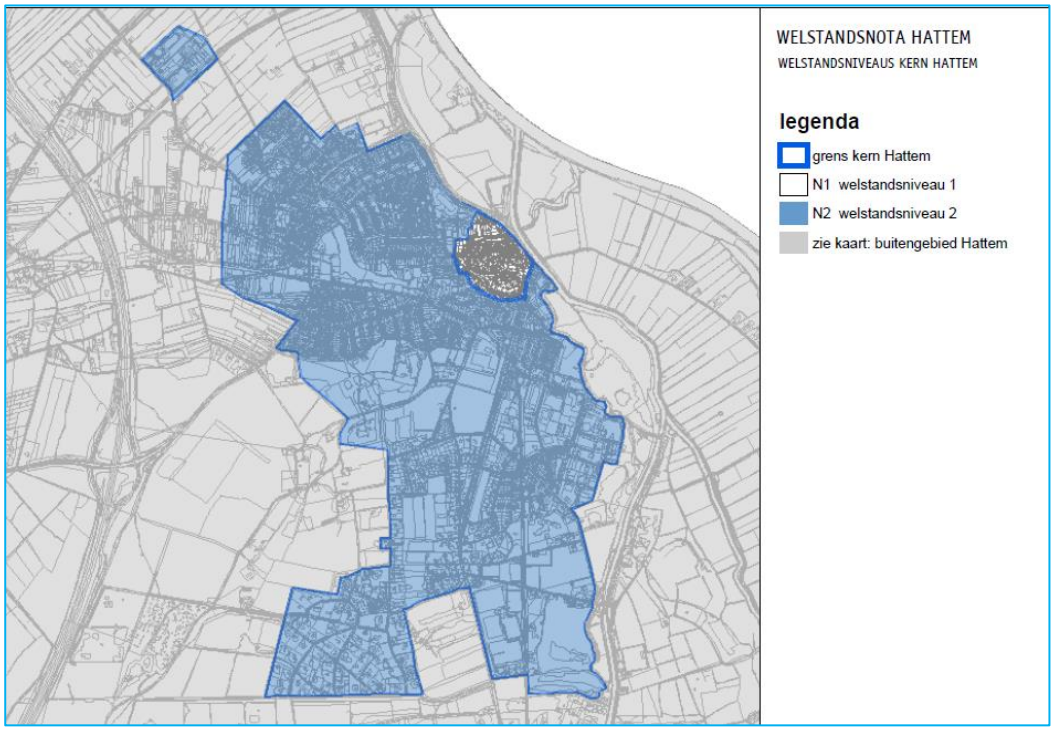
3.4.2 Welstandsnota gemeente Hattem

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het aanzicht van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte vormen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde. Bovendien heeft dit een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Het gemeentelijk welstandsbeleid is verwoord in de Welstandsnota gemeente Hattem, d.d. januari 2005. Hierin staan voor verschillende deelgebieden de karakteristieke waarden vermeld en de daaraan gekoppelde beleidsuitgangspunten. Onderhavig plangebied is ingedeeld in het deelgebied "Historische stadsrand en linten". De in de welstandsnota geformuleerde beleidsuitgangspunten voor dit deelgebied zijn:
Het behoud van het karakter van de historische stadsrand en bebouwingslinten, in een lange reeks van jaren opgebouwd, is van belang voor het functioneren en de identiteit van de kern als geheel. Het beleid is gericht op behoud van het afwisselende beeld van de bebouwing.

Het bebouwingsbeeld heeft in de historische bebouwingslinten een afwisselend karakter, mede als gevolg van de verschillende stijlperiodes waarin panden zijn ontstaan. In de zuidelijke stadsrand (begrensd door de Eijerdijk, de Nieuweweg, de

Grote Gracht en de Verlengde Parklaan) is minder afwisseling in het beeld aanwezig. Er komt grootschalige bebouwing voor (De Bongerd), gescheiden van de kleinschalige woningen. Voor het welstandsbeleid langs de stadsrand is gekozen voor niveau 2.



Weergave welstandsnota

Voor de voorgenomen herinrichting van onder andere de Nieuweweg zijn de genoemde beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan "Nieuweweg en De Bleek".

3.4.3 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor huidige en toekomstige ontwikkelingen op het plangebied Nieuweweg en De Bleek. Het beeldkwaliteitsplan bevat randvoorwaarden voor ontwikkelaars en architecten en biedt de gemeente Hattem een stedenbouwkundig toetsingskader en de Welstandscommissie een architectonisch toetsingskader waaraan zij initiatieven kunnen beoordelen. Het beeldkwaliteitsplan biedt een helder kader voor toekomstige ontwikkelingen en laat, daar waar mogelijk, voldoende flexibiliteit.

Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 4 uit dit beeldkwaliteitsplan, te weten ‘zuidelijke kop Nieuweweg’.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft dit gebied als volgt en geeft daarbij de volgende randvoorwaarden:

Het bestaand ruimtelijk ensemble rondom Nieuweweg, Parklaan en Allee is bijzonder karakteristiek. Het is een stedenbouwkundige eenheid wat betreft bouwmassa,oriëntatie en kapvorm. Nieuwbouw op de locatie respecteert deze eenheid en sluit aan op de

wisselende korrelgrootte en differentiatie in bouwmassa van de Nieuweweg. Om het gewenste architectonische beeld te bereiken worden hieronder als minimale eisen de beeldkwaliteitscriteria beschreven.

Situering
- handhaven bestaand ruimtelijk ensemble op hoek Nieuweweg, Allee en Parklaan;
- het bouwblok ten westen van de Nieuweweg bestaat uit afzonderlijke vrijstaande volumes, ook het bouwvolume aan Parklaan is een afzonderlijk volume in massa en rooilijn;
- nieuw- of verbouw respecteert de bestaande rooi lijnen langs Nieuweweg en Parklaan, aangegeven als verplichte rooilijnen;
- voor percelen ten oosten van de Nieuweweg is een maximale rooilijn van bijgebouwen aangegeven;
- de maximale rooilijn voor garages is altijd minimaal 5 m. (opstelplaats auto) achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- aan westzijde van Nieuweweg sluit de bebouwing aan Nieuweweg direct aan op de openbare ruimte; aan oostzijde van Nieuweweg en aan Parklaan bevindt zich tussen de bebouwing en het openbare trottoir een tuin op private grond;
- nieuw- of verbouw oriënteert zich met voorzijden naar Nieuweweg en/of Parklaan;

Massa en vorm
- bestaand ruimtelijk ensemble op hoek Nieuweweg, Allee en Parklaan is beeldbepalend;
- nieuw- of verbouw respecteert aangegeven maximale goot- en nokhoogte; gootlijn geldt voor de beeld bepalende zijde (Nieuweweg, Parklaan en Allee);
- kappen hebben een maximale dakhelling van 55°;
- nieuw- of verbouw van zuidoostelijke kop van Nieuweweg is bestaande goot-, nokhoogte en dakvorm randvoorwaarde;
- nieuw- of verbouw heeft een zuivere architectonische vorm met traditionele hoofdopzet, duidelijke kapvorm en doorlopende gootlijn;
- op hoek Nieuweweg / Parklaan en Allee heeft de bebouwing een stedenbouwkundig accent (serre);
- voor daken aan beeldbepalende zijden (Nieuweweg, Parklaan en Allee) geldt dat de (gezamenlijke) breedte van dakkapellen maximaal 40% van de totale dakbreedte is.

Per advies van 13 maart 2020 heeft het Gelders genootschap haar welstandsadvies afgegeven over het voorgelegde bouwplan. Het gehele advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het afgegeven advies is als volgt:

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met de voorgestelde planopzet. Ondanks dat er sprake is van een zekere mate van schaalvergroting voegt de bouwmassa zich in voldoende mate binnen het bebouwingsbeeld. Gootlijnen vanuit de Nieuweweg en de Allee worden opgepakt en aan de beeldbepalende zijden zijn de kappen prominent zichtbaar. Aan de zijde van de Allee bouwt de bouwmassa, door de kap op de derde bouwlaag in voldoende mate af richting de belendende, relatief bescheiden woning. Door de grotere randafstand is tevens de mogelijkheid ontstaan de kopgevel te voorzien

van gevelopeningen wat de gevel een vriendelijkere uitstraling geeft. De bouwmassa is tevens in relatie tot de tegenoverliggende hoek waarvoor een plan is ontwikkeld met twee bouwlagen met kap. De terreininrichting is nog in ontwikkeling en afhankelijk van verwerving en gebruik van gronden. De commissie kan instemmen met de intentie de verkeersafwikkeling verder vanuit de hoek te organiseren. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede en geeft meer mogelijkheden het kavel efficient en met kwaliteit in te richten. De gevelcomposities vertonen voldoende samenhang en hebben een prettige open uitstraling. De zijkanten van de balkons zijn wel iets te dicht op de naastgelegen gevelopening geplaatst, iets meer afstand is gewenst. De kleurstelling van de metselwerk gevels is aangepast naar een rood/bruine kleurstelling die zich goed zal voegen in het bebouwingsbeeld.

Conclusie

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met de planopzet en ziet met vertrouwen de verdere uitwerking tegemoet.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming, te weten: ‘Waarde – Archeologie’. Bij een dergelijke dubbelbestemming moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m^2 én dieper dan 50 centimeter.

Naar aanleiding hiervan lijkt er een archeologisch onderzoek nodig te zijn. Vanuit de gemeente Hattem is het volgende aangegeven ten aanzien van het aspect archeologie.

Het plangebied dat bestaat uit het voormalige hotel/pension Spoorzicht ligt in een gebied met een archeologische waarde van 50%. Het gaat om het op de Archeologische Waarderingskaart Hattem aangegeven gebied met de naam de Nieuwstad. Deze naam is ontleend aan de weg die er schuin door heen loopt en al ver teruggaat. Zo is deze verbinding al op de oudste plattegrond van Jacob van Deventer uit ca. 1560 aangegeven. Ook op latere kaarten is de Nieuwstad aanwezig. Een voorbeeld is het kadastrale minuutplan van 1832 waarop de Nieuwstad en ook de Allee is aangegeven. Op deze kaart is te zien dat er geen bebouwing op de plek aanwezig is. De oudste bebouwing dateert uit 1841.

Veel van deze bouwsporen zullen zijn verdwenen. Zeker wanneer het erop lijkt dat de latere bebouwing tot 1 meter onder het maaiveld is gefundeerd. Om toch zeker te stellen of er archeologische sporen aanwezig zijn van de oudere bebouwing in de periode 1841-1921, wordt een archeologische begeleiding voorgesteld. Dit houdt in dat het pand gesloopt kan worden tot maaiveld met vloeren. Daarna kan gekeken worden of er nog oudere funderingen aanwezig zijn. Is dit niet het geval dan kan de sloop verder. Zijn deze funderingen er wel, dan willen onze deskundigen deze inmeten voordat ze er uitgaan. Ook bij het uitgraven van de bouwput willen onze deskundigen graag meekijken om eventuele sporen vast te leggen. Dit is een minimale variant met een beperkte inzet. Belangrijk hierbij is de afstemming met de verschillende partijen (sloper etc.).

Deze variant van archeologische begeleiding zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Er is op voorhand geen archeologisch onderzoek nodig.

4.2 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:
- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Met uitzondering van het aangetroffen asbest verdacht materiaal op het afdak wordt verder op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM1 (0,07-0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan zink, lood en PAK geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM2 (0,5-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd.

<u>Conclusies en aanbevelingen</u>
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

De eventueel bij de bouwactiviteiten vrijkomende grond kan zonder beperkingen op de -locatie worden hergebruikt. Op grond van het Besluit bodemkwaliteit mag de vrijkomende Grond niet zonder meer van de locatie worden afgevoerd of elders toegepast. Mogelijk moet aanvullend bodemonderzoek in het kader van het Besluit

bodemkwaliteit uitgevoerd worden. Het is de bedoeling dat de grond wordt afgevoerd naar elders.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000
De onderzochte locatie ligt op minder dan 3 kilometer afstand van de grens van het dichtstbijzijnde N2000 gebied (Rijntakken). Op de hierna weergegeven figuur is dat zichtbaar gemaakt.

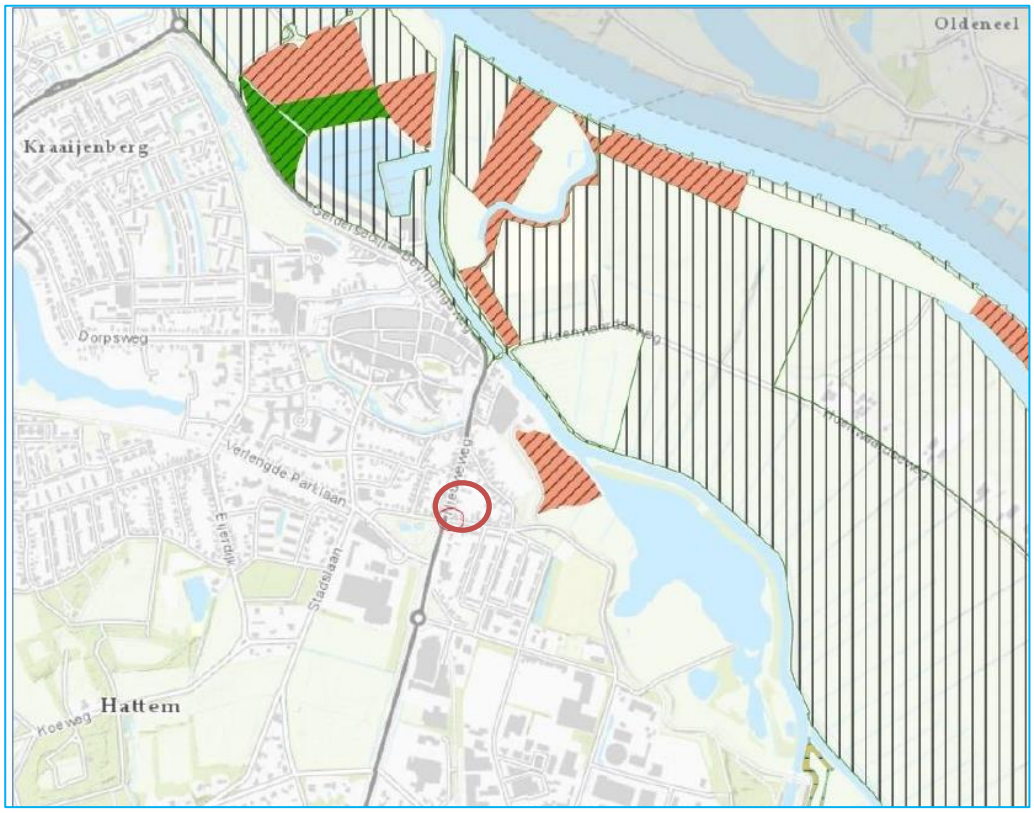


Weergave van www.synbiosys.alterra.nl/natura2000 waaruit blijkt de ligging van omliggende Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Gelderland uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.

De onderzochte locatie maakt geen deel uit van het Natuurwerk Nederland. De afstand tot NNN is minder dan 3 kilometer. De onderzochte locatie maakt geen deel uit van Natuur Netwerk Gelderland, maar ligt er op minder dan 3 kilometer vandaan. De voorgenomen plannen zullen van geen tot weinig invloed zijn op de instandhoudingsdoelen van het NNN.



Weergave van het NNN ten opzichte van het plangebied.

4.3.2 Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Ten behoeve van het plan is een ecologische quickscan uitgevoerd door onderzoeksbureau Alcedo Natuurpojecten. De bijbehorende rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

- Er zijn op de onderzochte locatie geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen, maar het is niet uit te sluiten dat er geen gierzwaluwen broeden;
- Het is niet uit te sluiten dat er vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn;
- Vanwege de voorgenomen plannen gaan er geen foerageerplaatsen van vleermuizen verloren;
- Vanwege de voorgenomen plannen worden er geen migratiecorridors van veermuizen doorsneden;
- De onderzochte locatie maakt geen deel uit van Natuur Netwerk Gelderland, maar ligt er op minder dan 3 kilometer vandaan. De voorgenomen plannen zullen van geen tot weinig invloed zijn op de instandhoudingsdoelen van het NNN;
- De onderzochte locatie ligt op minder dan 3 kilometer afstand van N2000 gebied;
- Voor de uitvoer van de plannen is vanwege de te verwachten emissie is een Aerius calculatie noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:
- Laat vervolgonderzoek uitvoeren voor gierzwaluwen volgens kennisdocument gierzwaluw;
- Laat vervolgonderzoek uitvoeren voor vleermuizen volgens vleermuisprotocol 2017.

Het laten uitvoeren van de aanvullende onderzoeken wordt vanuit het bevoegd gezag meegenomen als voorwaarde in de omgevingsvergunning.

De adviezen van het ecologisch bureau zullen worden opgevolgd. De vervolgonderzoeken zullen gaan worden uitgevoerd. Ook de Aerius-berekening is uitgevoerd, daarover in de volgende paragraaf de uiteenzetting ervan.

Vervolgonderzoek vleermuizen
Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een aanvullend onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde aanvullende ecologische onderzoek.

<u>Vleermuizen</u>
Tijdens dit aanvullend onderzoek is de aanwezigheid vastgesteld van de volgende vleermuissoorten:
- Gewone dwergvleermuis Pipistrellus pipistrellus;
- Laatvlieger Eptesicus serotinus;
- Rosse vleermuis Nycatalus noctua

Geen van de aangetroffen soorten benut de onderzochte locatie c.q. de te slopen bebouwing als vaste verblijfplaats. Door de voorgenomen activiteit zullen geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd. De onderzochte locatie vormt geen belangrijk of onmisbaar foerageerbiotoop voor vleermuizen en fungeert slechte marginaal als onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen. Door de voorgenomen ingreep zullen geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd en zal geen essentieel foerageerbiotoop of vliegroute worden vernietigd.

<u>Gierzwaluw</u>
Tijdens dit aanvullend onderzoek is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van gierzwaluwen niet vastgesteld. Door de voorgenomen activiteit zullen geen jaarrond beschermde nestplaatsen van gierzwaluwen worden vernietigd.

Aanbevelingen
Hoewel er geen vleermuizen zijn aangetroffen in de te slopen bebouwing, zijn er wel vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de directe omgeving daarvan. Voorts is geconstateerd dat er geen gierzwaluwen broeden in de te slopen bebouwing en dat de omgeving van de onderzochte locatie arm is aan gebouw-bewonende diersoorten zoals vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Dit zou een mooie aanleiding kunnen zijn om de nieuwbouw te voorzien van inbouwkasten voor genoemde soorten. NB: dit is geen verplichting die voortvloeit uit de conclusies van dit onderzoek, maar een warme aanbeveling.

Het aanvullende onderzoek is vervolgens beoordeeld door de ODNV. De ODNV is akkoord gegaan met het onderzoek.

4.3.3 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Voor het plan is door Bureau Biota een zogeheten Aerius berekening uitgevoerd voor het project. De bij het onderzoek behorende rekenbladen van zowel de aanleg- als ook gebruiksfase zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgt een uiteenzetting van het resultaat van deze Aerius-berekening.

Uit de AERIUS-berekeningen, zoals uitgevoerd door Bureau Biota, volgt dat de uitvoering van het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie van maximaal 0,15 mol/ha/jaar door de aanlegfase en maximaal 0,01 mol/ha/jaar door de gebruiksfase op Natura 2000-gebied Rijntakken. Een (naderende) overschrijding van de kritische depositiewaarde (KDW) vindt plaats op:
- Leefgebied Nat, matig voedselrijk grasland (Lg08);
- Leefgebied Kamgrasweide & bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied (Lg11).

Doordat een toename in stikstofdepositie is berekend heeft Ecogroen in opdracht van de opdrachtgever de mogelijke ecologische effecten hiervan op Natura 2000-gebieden in beeld gebracht en getoetst. Het uitgevoerde onderzoek en de resultaten daarvan zijn in de bijlage ‘Ecologische beoordeling stikstof nieuwbouw appartementen Nieuweweg 85 Hattem’ opgenomen. Hierna volgt het resultaat ervan.

Voor de leefgebieden zijn de kwalificerende broedvogelsoorten kwartelkoning (Lg08 en Lg11) en watersnip (Lg11) aangemerkt als potentieel stikstofgevoelig. In de PAS-gebiedsanalyse voor Rijntakken is echter aangegeven dat stikstof geen of slechts een zeer marginale rol speelt in het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen voor watersnip en kwartelkoning.

Uit de effectbeoordeling blijkt ook dat stikstofdepositie een ondergeschikte rol heeft op de kwaliteit van de leefgebieden van de betreffende vogelsoorten in vergelijking met knelpunten veroorzaakt door huidige beheervormen en verstoring door wegen en recreatie. Het voorgenomen plan staat derhalve niet het behalen van de

instandhoudingsdoelstellingen voor watersnip en kwartelkoning voor het gehele Natura 2000-gebied Rijntakken in de weg. Voor watersnip geldt een behoudsdoelstelling voor zowel omvang als kwaliteit van het leefgebied voor in totaal 17 broedparen. Als gevolg van het voorgenomen plan wordt de draagkracht van huidig geschikt leefgebied niet wezenlijk aangetast en blijft uitbreiding mogelijk. Voor de kwartelkoning geldt een uitbreidingsdoelstelling voor de omvang en een verbeterdoelstelling voor de kwaliteit van het leefgebied voor in totaal 160 broedparen. Als gevolg van het voorgenomen plan - eventueel in combinatie met andere projecten met een beperkte stikstofuitstoot - wordt de kwaliteit van huidig geschikt leefgebied niet aangetast, is geen sprake van aantasting van de draagkracht van het gebied voor de soorten en blijft uitbreiding mogelijk. Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van beide kwalificerende broedvogelsoorten zijn met zekerheid uitgesloten.

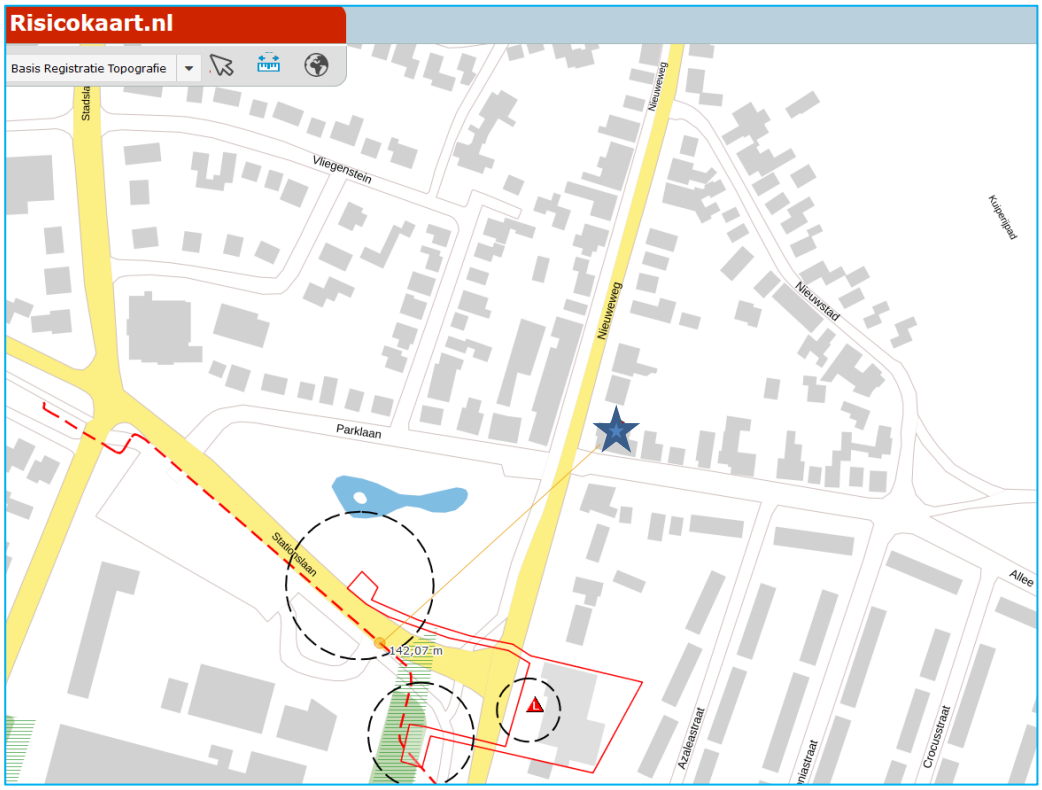
Advies en vervolgstappen
De uitvoering van het bestemmingsplan is niet strijdig met de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000. Aangezien significante negatieve effecten op voorhand op basis van een ecologische voortoets kunnen worden uitgesloten en geen mitigerende maatregelen nodig zijn om significante effecten te kunnen uitsluiten, is nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling niet aan de orde. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in het licht van artikel 2.7, eerste lid, van de Wet natuurbescherming.

Ook is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig. Aangezien significante effecten op voorhand op basis van een ecologische voortoets kunnen worden uitgesloten en geen mitigerende maatregelen nodig zijn om significante negatieve effecten te kunnen uitsluiten, is nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling niet aan de orde. Zodoende geldt geen vergunningplicht in het licht van artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Een woning is geen risicoveroorzakende inrichting. Echter, woningen worden op basis van het Bevi wel aangemerkt als ‘kwetsbare objecten’, zodat ook beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen bevinden die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Nederland. Dit levert het volgende beeld op ter hoogte van het plangebied en de directe omgeving.



Kaart uitsnede risicokaart

4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

In de nabijheid van het plangebied is sprake van een LPG-vulpunt, waarbij de afstand tot de grens van deze inrichting circa 104 meter bedraagt. Ten aanzien van dit LPG-vulpunt is het zo dat deze een invloedsgebied heeft van 160 meter. Het plangebied ligt daar (deels) binnen, zodat een nadere verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Door onderzoeksbureau Respec is vervolgens een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd in algemene zin als ook specifiek op het LPG-vulpunt. Het bijbehorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Ten aanzien van het LPG-vulpunt is vanuit dit onderzoek het volgende resultaat omschreven.

- Van toename van het aantal personen binnen het invloedgebied van de LPG-installatie (door projectie van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) als gevolg van onderliggend plan is wel sprake. Uit toepassing van de erkende GR-tabel voor LPG-tankstations die voldoen aan het LPG-convenant en de erkende LPG-rekentool voor standaardsituaties is vast komen te staan dat van overschrijding van de oriëntatiewaarde geen sprake is.

Op basis van deze externe veiligheidsrapportage kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft omgevingsveiligheid-aspecten geen aanleiding bestaat om het plan af te wijzen of verdere beperkende maatregelen voor te schrijven.

4.4.1.3 Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied is een hogedruk gasleiding (N-556-60-KR-005) met een diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 40 bar gelegen, de afstand hiertoe bedraagt circa 140 meter. Deze loopt globaal gesproken vanaf het kruispunt Hoopjesweg/Daendersweg in westelijke richting langs de Stationslaan. De PR 10-6-contour van deze buisleiding bedraagt nul meter. Ten aanzien van het groepsrisico bedraagt het invloedsgebied van een dergelijke leiding 95 meter. Het plangebied is buiten dit invloedsgebied gelegen waardoor een herberekening van het groepsrisico ten aanzien van buisleidingen niet noodzakelijk is.

4.4.1.4 Route gevaarlijke stoffen

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.4.1.5 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.2 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.5 Geluid

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Er is geen sprake van andere akoestisch relevante bronnen zoals de industrie, spoor of luchtvaart.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelastingen van de Stationslaan, Allee en Parkweg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting van de Nieuweweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op alle te realiseren appartementen op één of meerdere gevels. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden wordt niet overschreden.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Om de planvorming mogelijk te maken dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De vast te stellen hogere waarden zijn opgenomen in onderstaande tabel (oranje en cursief gedrukt).

Beoordelingspunt		Geluidbelasting toekomst [L_{den}] *(incl. aftrek artikel 110g Wgh)*				Geluidbelasting toekomst [L_{den}] *(excl. aftrek artikel 110g Wgh)*
		Nieuweweg	Stationslaan	Alle*	Parklaan*	cumulatie
Begane grond						
01	Appartement A0.1 zuid	*56*	36	36	21	61
13	Appartement A0.1 west	*62*	36	30	21	67
02	Appartement A0.2/A0.3 zuid	*52*	34	36	16	57
09	Appartement A0.2/A0.3 noord	44	21	<15	<15	49
03	Appartement A0.4/A0.5 zuid	*50*	32	37	18	55
08	Appartement A0.4/A0.5 noord	46	17	<15	<15	51
04	Appartement A0.6/A0.7 zuid	48	30	37	17	53
07	Appartement A0.6/A0.7 noord	44	17	<15	<15	49
05-06	Appartement A0.7 oost	38	23	33	<15	44
12	Appartement A0.8 west	*63*	34	25	16	68
10-11	Appartement A0.8 noord	*59*	24	<15	<15	64

Beoordelingspunt		Geluidbelasting toekomst [L_{den}] *(incl. aftrek artikel 110g Wgh)*				Geluidbelasting toekomst [L_{den}] *(excl. aftrek artikel 110g Wgh)*
		Nieuweweg	Stationslaan	Alle*	Parklaan*	cumulatie
1e verdieping						
01	Appartement A1.1 zuid	*56*	36	36	23	62
13	Appartement A1.1 west	*62*	37	30	23	67
02	Appartement A1.2/A1.3 zuid	*53*	35	36	18	58
09	Appartement A1.2/A1.3 noord	45	23	<15	<15	50
03	Appartement A1.4/A1.5 zuid	*52*	33	36	20	57
08	Appartement A1.4/A1.5 noord	48	21	<15	<15	53
04	Appartement A1.6/A1.7 zuid	*50*	31	37	19	55
07	Appartement A1.6/A1.7 noord	46	21	<15	<15	51
05-06	Appartement A1.7 oost	40	24	33	<15	46
12	Appartement A1.8 west	*63*	35	26	18	68
10-11	Appartement A1.8 noord	*59*	25	<15	<15	64
2e verdieping						
01	Appartement A2.1 zuid	*56*	37	35	23	61
13	Appartement A2.1 west	*61*	38	29	23	66
02	Appartement A2.2/A2.3 zuid	*53*	36	35	19	58
09	Appartement A2.2/A2.3 noord	48	25	<15	<15	53
03	Appartement A2.4/A2.5 zuid	*51*	34	35	20	56
08	Appartement A2.4/A2.5 noord	48	27	<15	<15	53
04	Appartement A2.6/A2.7 zuid	*50*	33	36	20	55
07	Appartement A2.6/A2.7 noord	47	27	<15	<15	52
05-06	Appartement A2.7 oost	37	18	32	<15	42
12	Appartement A2.8 west	*62*	36	25	18	67
10-11	Appartement A2.8 noord	*58*	20	<15	<15	64
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt niet overschreden. De weg vormt akoestisch geen belemmeringen.					
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de ontheffingswaarde van 63 dB L_{den}. Indien bron- en overdrachtsmaatregelen geen solaas bieden dient een verzoek tot ontheffing (Hogere waarde) te worden ingediend.					
tekst	de ontheffingswaarde van 63 dB L_{den} wordt overschreden. Indien bron- en overdrachtsmaatregelen geen solaas bieden kan woningbouw niet worden toegestaan mits een dove gevel wordt toegepast.					
*	30 km/uur weg. Aansluiting gezocht bij grenswaarden wet geluidhinder.					

Tabel berekende geluidwaardes

Vervolgens is door Kroon Bouwfysica Advies een onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering gevelberekeningen. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een nadere uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA;k) van verblijfsgebieden van een woonfunctie, bepaald volgens de norm NEN 5077, dienen minimaal gelijk te zijn aan de geluidbelasting buiten, min 33 dB(A), met een minimum van 20 dB(A). Voor individuele verblijfsruimten mag de karakteristieke geluidwering 2 dB lager zijn dan de op grond van de geluidbelasting voor het verblijfsgebied vereiste waarde.

De geluidwering voor de gevels met een geluidbelasting zijn met de volgende bouwkundige voorzieningen bepaald. De bouwkundige voorzieningen zijn onderverdeeld in 3 pakketten, deze zijn in de onderstaande tabellen samengevat. De gevels met een geluidbelasting lager dan 53 dB kunnen met standaard bouwkundige voorzieningen worden uitgevoerd.

Tabel 1: benodigde bouwkundige voorzieningen pakket 1

Onderdeel	Voorziening o.g.	R_A / D_{nea} (dB) wegverkeer
Gevel	Spouwmuur 400 kg/m2	51
	HSB spouwcontructie 55 kg/m2 gescheiden	40
Beglazing	SGG Climalit / Climaplus Silence 39/45 AST Met opbouw 10 - 20L - 44.A2	40
Kozijn	Houten kozijn	33
Ventilatie	Ducomax Largo 10	46
Dak	Geisoleerde dakconstructie met verend opgehangen plafond dubbelgips en minerale wol in de spouw	49
Kierdichting	dubbele kierdichting	45
Naden	Eenzijdig gekit	50

Tabel 2: benodigde bouwkundige voorzieningen pakket 2

Onderdeel	Voorziening o.g.	R_A / D_{nea} (dB) wegverkeer
Gevel	Spouwmuur 400 kg/m2	51
	HSB spouwcontructie 30-40 kg/m2	38
Beglazing	Beglazing met opbouw 10 - 15L – 6	33
Kozijn	Houten kozijn	33
Ventilatie	Ducomax Largo 15	41
Dak	Dakconstructie Minerale wol 15 kg/m2	36
Kierdichting	dubbele kierdichting	45
Naden	Eenzijdig gekit	50

Tabel 3: benodigde bouwkundige voorzieningen pakket 3

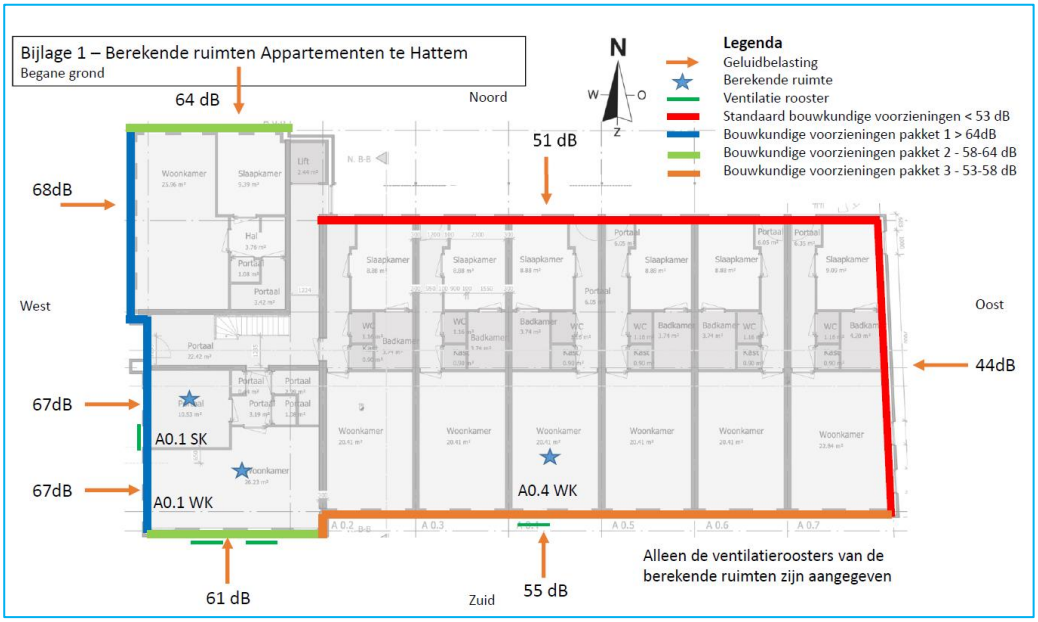
Onderdeel	Voorziening o.g.	R_A / D_{nea} (dB) wegverkeer
Gevel	Spouwmuur 400 kg/m2	51
	HSB spouwcontructie 30-40 kg/m2	38
Beglazing	Standaard HR++ beglazing	29
Kozijn	Houten kozijn	33
Ventilatie	Ducomax Medio15	39
Dak	Standaard geisoleerde dakconstructie EPS/PUR	27
Kierdichting	dubbele kierdichting	45
Naden	Eenzijdig gekit	50

Weergave bouwkundige voorzieningen per bouwlaag om te voldoen aan de noodzakelijk geluidwering

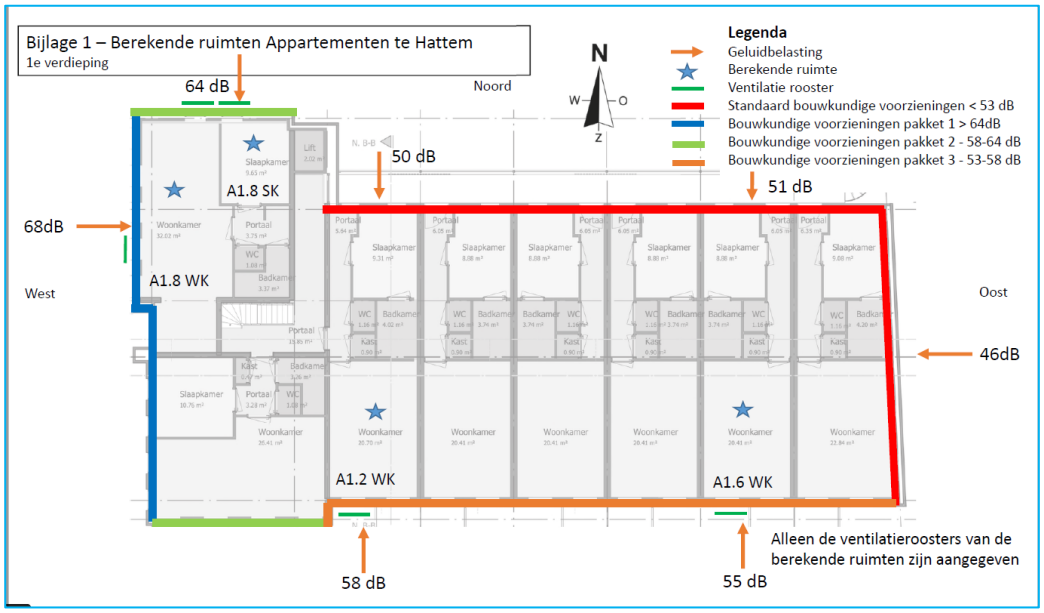
Tabel 4: overzicht geluidwering gevel

Verblijfsruimten	Geluidbelasting (dB)	Vereiste $G_{A;k}$ (dB)	Berekende $G_{A;k}$ (dB)
A0.1 Woonkamer	67	34	36
A0.1 Slaapkamer	67	34	34
A0.4 Woonkamer	55	22	27
A1.2 Woonkamer	58	25	27
A1.6 Woonkamer	55	22	27
A1.8 Woonkamer	68	35	35
A1.8 Slaapkamer	64	31	31
A2.1 Woonkamer	66	33	33
A2.1 Slaapkamer	66	33	34
A2.2 Woonkamer	58	25	25
A2.4 Woonkamer	56	23	25
A2.6 Woonkamer	55	22	25
A2.8 Woonkamer	67	34	35
A2.8 Slaapkamer	64	31	31

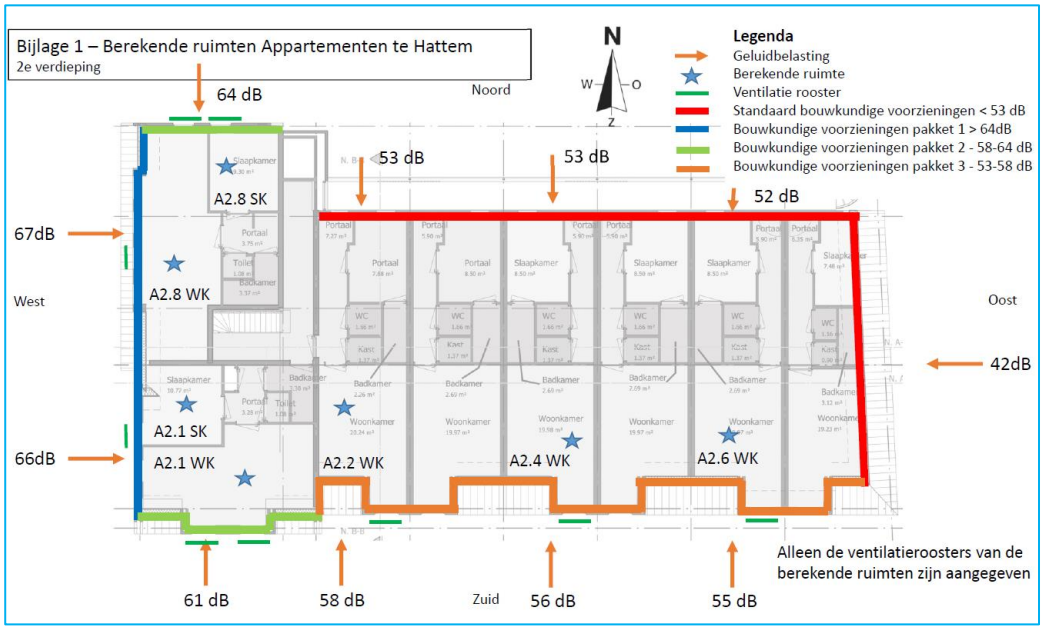
Geconcludeerd wordt dat de vereiste karakteristieke geluidwering gerealiseerd wordt met bouwkundige voorzieningen als aangegeven in de betreffende paragraaf met de verschillende benoemde pakketten. Gelijkwaardige of betere oplossingen zijn toegestaan. Deze dienen ter beoordeling te worden voorgelegd. Onderstaand zijn de ‘pakketten’ per bouwniveau weergegeven.



Door te voeren bouwkundige maatregelen op de begane grond



Door te voeren bouwkundige maatregelen op de eerste verdieping

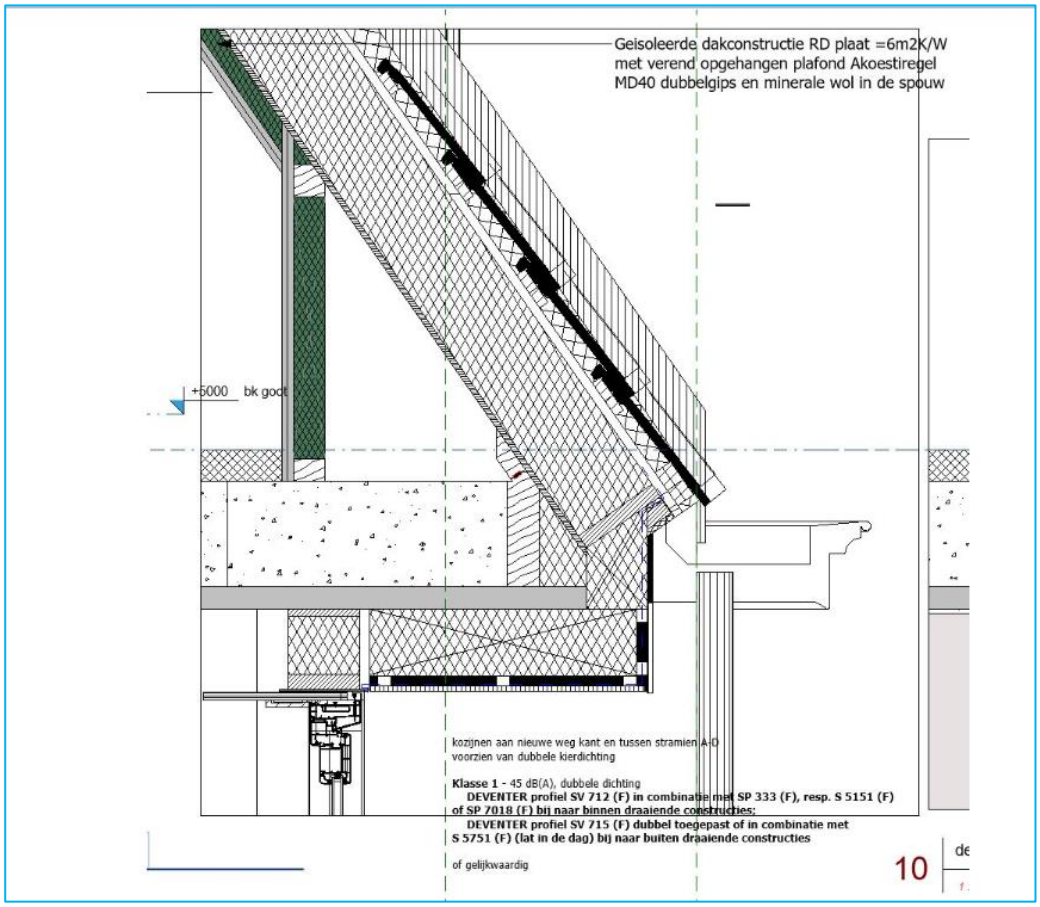


Door te voeren bouwkundige maatregelen op de tweede verdieping

Vanuit de gemeente heeft de volgende beoordeling plaatsgevonden op het akoestische onderzoek:

Het akoestische rapport voldoet. Bij toepassing van de maatregelen op het tekenwerk zal worden voldaan aan de binnenwaarde van 33 decibel. De volgende aanvullingen worden nog gevraagd:

- De maatregelen dienen te worden doorgevoerd op het tekenwerk → deze zijn doorgevoerd op het tekenwerk.
- De aangepaste dakconstructie dient te worden verduidelijkt, bij voorkeur door aanlevering meetrapport → op de hierna weergegeven tekening is de aangepaste dakconstructie met verend opgahengen plafond zichtbaar gemaakt.



- Er dient inzichtelijk gemaakt te worden of er minimaal één verblijfsruimte per appartementen aan een geluidluwe gevel gerealiseerd wordt → het te realiseren appartementencomplex zal bestaan uit 24 kleinschalige appartementen bestaande uit twee verblijfsruimten, te weten een woonkamer en één slaapkamer. Het merendeel van de appartementen beschikt over twee gevels. Bij 18 van de appartementen is sprake van een geluidluwe gevel. Bij zes appartementen is het realiseren van een geluidluwe gevel niet haalbaar. Oorzaak is het effectieve gebruik van het kavel, de kleinschaligheid van de appartementen en de locatie. Ter compensatie wordt een algemene buitenruimte gerealiseerd voor alle bewoners van het appartementencomplex. Deze buitenruimte wordt gesitueerd aan de noordoostzijde van het plan. In onderstaande afbeelding is de locatie en een impressie gegeven.



- In de ruimtelijke onderbouwing zal een motivatie moeten komen waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat. Op

basis van deze motivatie kan, in combinatie met beide akoestische rapporten, hogere grenswaarden worden aangevraagd → Uit het onderzoek van GeluidMeesters BV blijkt dat het treffen van maatregelen in de vorm van bron (bv. geluidsreducerend asfalt) en overdracht (bv. geluidschermen, grondwallen, afstandsvergroting) redelijkerwijs niet mogelijk en/of doelmatig zullen zijn om de geluidsbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen wordt rekening gehouden met de volgende aspecten:

- er zullen voldoende gevelwerende maatregelen worden getroffen om een goed binnenniveau te garanderen. Voor de kwaliteit van het binnenniveau wordt de eis uit het Bouwbesluit gehanteerd van 33 dB (eis nieuwbouw Bouwbesluit).
- Bij zes appartementen is het realiseren van een geluidluwe gevel niet haalbaar. Oorzaak is het effectieve gebruik van het kavel, de kleinschaligheid van de appartementen en de locatie. Ter compensatie wordt een algemene buitenruimte gerealiseerd voor alle bewoners van het appartementencomplex. Deze buitenruimte wordt gesitueerd aan de noordoostzijde van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

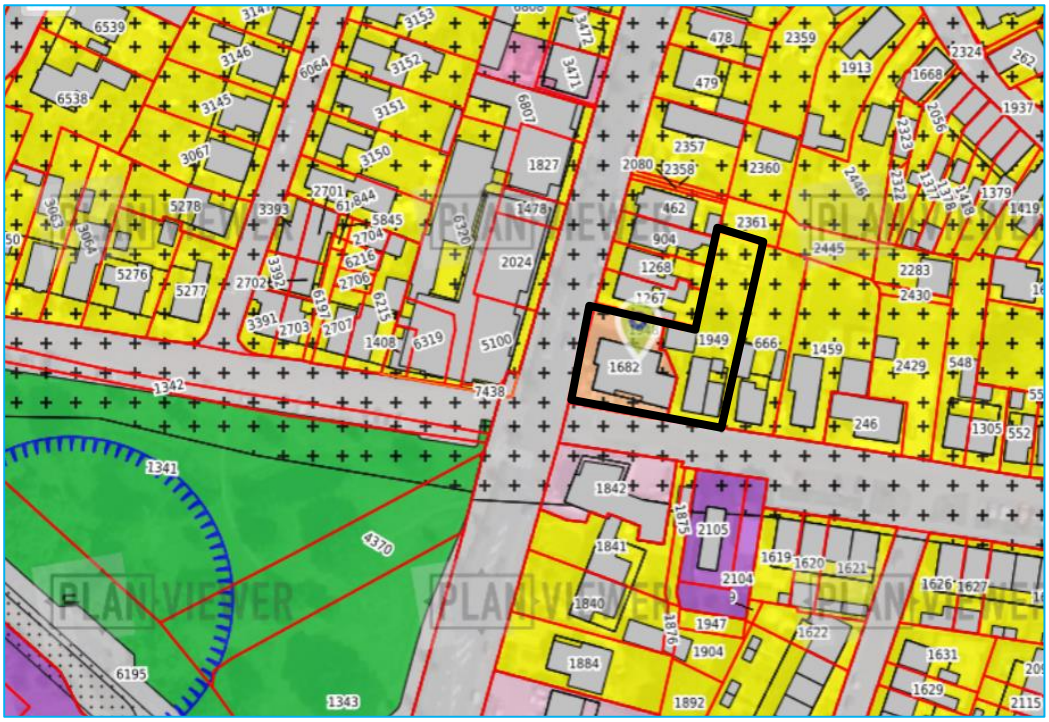
Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;

- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit de lucht waarbij de diverse gebouwen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Weergave van het geldend bestemmingsplan met het plangebied (zwarte kader) en omliggende bestemmingen.

Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen. Van woningen naar woningen is geen sprake van milieuhinder.

Ten zuiden van het plangebied is sprake van een bestemming ‘Kantoor’ en van ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’. Voor kantoren geldt een grootste normafstand van 10 meter. De afstand van de te bouwen woningen tot dit kantoor bedraagt meer dan 10 meter zodat er geen milieuhinder te verwachten is. Voor de nutsvoorziening geldt tevens een afstandsnorm van 10 meter. Ook aan deze afstand wordt voldaan, er is zodoende geen milieuhinder te verwachten.

Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (bestemmingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Alvorens op basis van de Nota parkeren de theoretische berekingen volgen om de parkeerbehoefte te bepalen wordt aangegeven dat de initiatiefnemers in hun plan en ook in de brochure en huurvoorwaarden voor de potentiële bewoners zal worden aangegeven dat het de voorkeur genoet om voor het concept van ‘autodelen’ te kiezen.

Door het autodelen zijn minder auto’s nodig. Op onderstaande figuur zijn de voordelen van het autodelen weergegeven. In de Bijlage Autodelen die bij dit bestemmingsplan is gevoegd zijn de voordelen voor het autodelen nader uitgewerkt.

1	Minder autogebruik: autodelers rijden jaarlijks 15 tot 20 procent minder kilometers; als groei autodelen doorzet: 1,5 tot 2 procent minder automobiliteit.
2	Minder autobezit: 1 klassieke deelauto leidt tot 9 tot 13 minder auto’s (4 tot 6 auto’s verkocht plus 5 tot 7 auto’s worden niet aangeschaft)
3	Lagere parkeerdruk: 3 tot 5 auto’s minder op straat (klassiek autodelen); 24 voetbalvelden aan parkeerruimte bespaard
4	Minder uitstoot: 175-265 kg CO_2 per autodeler per jaar; 13 procent minder PM_{10} en NO_x
5	Betere leefbaarheid en sociale cohesie en minder vervoersarmoede
6	Meer keuzevrijheid
7	Goedkoper voor consument én overheid
8	Onderdeel van de ketenverplaatsing
9	Voor stad en dorp
10	Meer geluk

Dit zal worden bereikt door huurders te selecteren op basis van autobezit, waarbij huurders zonder eigen auto dus de voorkeur genieten. Er wordt ingezet op in eerste aanleg het inzetten van 4 elektrische deelauto’s. Dit aantal kan naar 5 of 6 worden uitgebreid. Tevens zullen bezoekers van de bewoners erop worden gewezen dat deze kunnen parkeren op De Bleek. Deze bevindt zich op 3 minuten loopafstand van het woongebouw. Hierdoor is absoluut de verwachting aanwezig dat de parkeerdruk lager zal zijn dan in de theoretische berekeningen hierna is verwoord, omdat die berekeningen nog geen rekening houden met het concept ‘autodelen’.

Door Aedinova Bouwmeesters is een parkeerbalans-berekening uitgevoerd. De gehele rapportage daarvan is als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van deze parkeerbalans-berekening, waarbij is beoordeeld wat de huidige parkeerbehoefte is versus de toekomstige.

Bij de berekening vanuit Aedinova is gesteld dat er dient te worden voldaan aan de volgende plannen en wetgeving:
- Bestemmingsplan Hattem Zuidoost, vastgesteld d.d. 14-12-2015 (onherroepelijk);
- Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Hattem, vastgesteld d.d. 19-09-2019 (ontwerp);
- Bouwverordening gemeente Hattem 2012;
- Bouwbesluit 2012 (vigerend).

Ten eerste is de huidige situatie berekend qua eigenlijke parkeerbehoefte. Onderstaand is de huidige parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt uitgaande van de bestaande functies

en voorzieningen die er zijn. De berekeningen zijn gebaseerd op de Nota parkeren en zijn theoretisch. In de praktijk kan het anders zijn dan zoals is berekend.

Huidige situatie

Het huidige pand aan de Nieuweweg 85/85A/85B:

- Restaurant met terras: bvo = 220 m² en gebruiksvergunning voor 90 personen;
- Appartement (bovenwoning, Nieuweweg 85A)), huur (EUR 720,00/mnd): duur;
- Appartement (bovenwoning, Nieuweweg 85B)), huur (EUR 720,00/mnd): duur;

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen voor gebruiker bedraagt:

- Nieuweweg 85:	((220/100) x 16) =	35,20
- Nieuweweg 85A:	(gebruikersaandeel) 1 x 2,10 – 1x 0,30 =	1,80
- Nieuweweg 85B:	(gebruikersaandeel) 1 x 2,10 – 1x 0,30 =	1,80

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt:

- Nieuweweg 85A:	(bezoekersaandeel) 1 x 0,30 =	0,30
- Nieuweweg 85B:	(bezoekersaandeel) 1 x 0,30 =	0,30

Het huidige pand aan de Allee 1/1A/3:

- Appartement (huurhuis, vrije sector, Allee 1), huur (EUR 720,00/mnd): duur;
- Appartement (huurhuis, vrije sector, Allee 1A), huur (EUR 720,00/mnd): duur;
- Appartement (huurhuis, vrije sector, Allee 3), huur (EUR 720,00/mnd): duur;

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen voor gebruiker bedraagt:

- Allee 1:	(gebruikersaandeel) 1 x 2,20 – 1 x 0,30 =	1,90
- Allee 1A:	(gebruikersaandeel) 1 x 2,20 – 1 x 0,30 =	1,90
- Allee 3:	(gebruikersaandeel) 1 x 2,20 – 1 x 0,30 =	1,90

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt:

- Allee 1:	(bezoekersaandeel) 1 x 0,30 =	0,30
- Allee 1A:	(bezoekersaandeel) 1 x 0,30 =	0,30
- Allee 3:	(bezoekersaandeel) 1 x 0,30 =	0,30

Voor de gebruikers samen zijn er 35,20 + 1,8 + 1,8 + 1,90 + 1,9 + 1,9 = 44,5 parkeerplaatsen nodig. Voor de bezoekers 5 x 0,3 = 1,5 parkeerplaatsen. In totaal 46 parkeerplaatsen.

Gewijzigde situatie

Het nieuw te bouwen appartementencomplex heeft de bestemming “wonen”.
Het betreft 24 huurappartementen (etage) in het duurdere segment (huurprijs EUR 720,00/mnd).

Wonen

Het aantal parkeerplaatsen voor gebruikers bedraagt: (24 x 2,10) – (24 x 0,30) = 43,20
Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt: (24 x 0,30) = 7,20

Betekent in totaal dat er 50,4 parkeerplaatsen nodig zijn voor de 24 appartementen.

Te realiseren parkeergelegenheden
Het volgende aantal parkeergelegenheden moeten additioneel worden gerealiseerd ten opzichte van de bestaande situatie:
- voor gebruikers: 43,20 (nieuwe situatie) – 44,50 (bestaande situatie) = -1,30 » afgerond 0 parkeergelegenheid extra
- voor bezoekers: 7,20 (nieuwe situatie) – 1,50 (bestaande situatie) = 5,70 » afgerond 6 parkeergelegenheden extra.

Parkeren bewoners
Op basis van de parkeernota van de gemeente Hattem en het onderzoek van Aedinova Bouwmeesters zoals hierboven kort is samengevat, hoeven er geen extra parkeergelegenheden gerealiseerd te worden. Parkeren op eigen terrein is mogelijk.

Parkeren bezoekers
Er dienen in bovenbeschreven situatie zes (6) extra parkeergelegenheden gerealiseerd te worden. Parkeren op eigen terrein is mogelijk: er worden 7 eigen parkeergelegenheden gerealiseerd.

Parkeren in de openbare ruimte
Omdat het mogelijk is de vereiste extra parkeergelegenheden op eigen terrein te realiseren, is verdere belasting van de openbare ruimte niet noodzakelijk.

<u>Parkeeronderzoek Poort van Hattem</u>
Verder is door onderzoekbureau BonoTraffics nog een parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit parkeeronderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van dat uitgevoerde parkeeronderzoek.

Uit de inventarisatie is gebleken dat op basis van de huidige ruimtelijke programma's reeds sprake is van een negatieve parkeerbalans op de momenten dat de horecagelegenheden hun piekmomenten kennen (werkdagavonden, koopavond en zaterdagavond). In de meest ongunstige situatie is er sprake van een tekort van 71 parkeerplaatsen. In het huidige programma is weinig dubbelgebruik mogelijk aangezien op de piekmomenten zowel de woonfunctie als de horecafunctie in hoge mate aanwezig zijn.

Bij realisatie van de nieuwe programma's is geconstateerd dat de parkeerbalans op dezelfde momenten negatief blijft. De omvang van het tekort aan parkeergelegenheid is echter wel iets lager, namelijk 67 parkeerplaatsen op het drukste moment (werkdagavond). Het verschil ten opzichte van de huidige situatie wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in het toekomstige programma van Poort van Hattem geen horecagelegenheid is opgenomen. Daarnaast is ook te zien dat de parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding van het aantal woningen toeneemt. Maar doordat tevens de parkeergelegenheid op eigen terrein toeneemt, resulteert dit niet in grote effecten op de parkeerdruk in de openbare ruimte.

Het effect van het opheffen van de parkeergelegenheid aan de Nieuweweg tussen Allee en Stationsstraat heeft tot gevolg dat de parkeerdruk in de openbare ruimte verder oploopt. Desondanks blijven de knelpunten op dezelfde momenten aanwezig, namelijk de werkdagavond, koopavond en zaterdagavond. Het parkeertekort loopt op het drukste moment met 75 parkeerplaatsen (werkdagavond) iets verder op dan het parkeertekort

dat in de huidige situatie aanwezig is. Op de overige momenten ontstaat er, ondanks het laten vervallen van de parkeerplaatsen langs de Nieuweweg, geen parkeertekort.

Kortom, in de huidige situatie is reeds sprake van een parkeerprobleem. De omvang van dit probleem blijft na ontwikkeling van de Poort van Hattem en Parkstaete ongeveer gelijk.

4.10 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Via de digitale watertoets, uitgevoerd op 5 juni 2020, is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Het watertoetsdocument is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Vallei en Veluwe. Vanuit de uitgevoerde watertoets geldt dat er sprake is van een wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure). Er is sprake van een beperkte toename aan verharding (circa 300 m^2).

<u>Beoordeling</u>
In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

<u>Aandachtspunten</u>
Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.
<u>Algemene aandachtspunten</u>
Vasthouden - bergen - afvoeren
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden)
wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Ten behoeve van het plan zal er gebruik worden gemaakt van infiltratiekratten die voldoende waterbergend vermogen omvatten. Vanuit deze kratten zakt het opgeslagen regenwater vertraagd weg in de bodem, richting het grondwater.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan hierbij verder helpen. Met de bouw wordt er zo weinig mogelijk gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (opstellen bestemmingsplan en leges) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Er zal daartoe een anterieure overeenkomst worden opgesteld die ondertekend dient te worden alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg/participatie
Door de initiatiefnemer is de omgeving meegenomen in de totstandkoming van de plannen. Dat is in 2 fases gebeurd.

Fase 1
De direct omwonenden (buren) geïnformeerd tijdens het schetsontwerp en gehoord waar zorgen liggen. Hierop zijn aanpassingen gedaan in het ontwerp en aanvullende plannen gemaakt naar aanleiding voor zorgen parkeren en privacy en eventueel overlast.

Fase 2
De omwonenden zijn uitgenodigd om definitieve (aangepaste) plannen te laten zien.

Hierna wordt nader ingegaan wat er per fase is gedaan en welke reacties dat heeft opgeleverd.

Uitwerking fase 1
Er is contact gezocht met 5 direct rondom gelegen huishoudens. Er is door de ontwikkelaar kennis gemaakt als toekomstig nieuwe eigenaar van de gronden binnen het plangebied. In deze kennismaking heeft ontwikkelaar zich voorgesteld en uitgelegd dat er plannen zijn om deze adressen te her ontwikkelen.
Er is uitgelegd dat er plannen in de maak zijn voor een duurzaam gebouwd nieuw appartementengebouw. De voorlopige tekeningen zijn getoond.

Reacties:
Huishouden 1 : is positief en is eventueel geïnteresseerd in een stuk grond
Huishouden 2 : maakt zich zorgen om privacy
Huishouden 3 : zorgen over parkeren en privacy
Huishouden 4 : is niet blij met ontwikkeling want er is al een drukke weg en een ontwikkeling aan de overkant.
Huishouden 5 : voorzichtig positief, blij met dat het opgeknapt wordt wel zorgen over privacy
Op verzoek van Gemeente Hattem (Juli 2020) al een kennismaking geweest met 1 van de omwonenden die zijn zorgen heeft geuit over parkeren

Zorgen:
- Parkeren
- Privacy/inkijk

Theoretisch gezien wordt de parkeerdruk minder in de nieuwe situatie.
Omwonenden hebben grote zorgen dat de praktijk in de nieuwe situatie anders zal uitwerken dan de theorie. Naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden heeft de ontwikkelaar aanvullende plannen uitgewerkt om extra aandacht te geven aan de parkeerdruk die door omwonenden ervaren wordt. Ook heeft de ontwikkelaar de

aanmerkingen op inkijk/privacy van de omwonenden meegenomen en de plannen aangepast.

Door initiatiefnemer aangedragen oplossingen/aanpassingen bouwplan ten aanzien van parkeren:

- Huurders screenen op autobezit; dat wil zeggen huurders zonder eigen autobezit krijgen voorrang bij toewijzen woning. Huurders krijgen een tijdelijk contract mocht binnen 12 maanden toch een auto worden aangeschaft kan verhuurder de huur ontbinden
- 8 parkeerplaatsen op eigen terrein; dit worden parkeerplaatsen met een laadpaal voor elektrische voertuigen
- 2 gezamenlijke bergingen met oplaadpunten voor elektrische fietsen en scooters om dit vervoer zo veel mogelijk te stimuleren.
- Inzetten van deelauto's; De ontwikkelaar start met 2 deelauto's waarbij de huurder tegen betaling gebruik kan maken van een (deel)auto. Uit onderzoek (zie bijlage) is gebleken dat het autobezit en gebruik afneemt bij het inzetten van deelauto's. Hierdoor neemt ook de parkeerdruk in de omgeving af.
- Nieuwe huurders informeren over parkeren bezoekers op de Bleek te Hattem
- Direct aanspreekpunt voor bewoners als er overlast ervaren wordt
- Inzetten van een beheerder/huismeester die goed te 24/7 te bereiken is
- 2 maal per jaar evaluatie met omwonenden en verhuurder

Oplossingen/aanpassingen bouwplan ten aanzien van privacy/inkijk:

- Woonkamers zijn verplaatst naar straatkant, en slaapkamers aan kant tuinen buren.
- Plaatsen van privacy schermen bekleed met winterhard groen aan achterzijde complex tegen inkijk bewoners Nieuweweg en Allee
- Plaatsen van winterharde groene haag op perceelgrens
- Plaatsen van winterharde groene leiachtige bomen op perceelgrens
- Het minimaliseren van raamkozijnen in het gebouw aan de achterkant aan de zijde van de Nieuweweg en Allee

Uitwerking fase 2:
Door corona is het info moment meerdere keren uitgesteld. Het eerste initiatief lag in Q4 van 2020. Hiertoe zijn circa 40 adressen aan de Nieuweweg, Parklaan en Allee middels een brief uitgenodigd voor informatie over ontwikkeling. Daarvan hebben 17 adressen gereageerd. 16 adressen zijn op 3 en 4 maart 2021 ontvangen bij restaurant Pinsa aan de Nieuweweg 85.

Tijdens dit informatiemoment is door de ontwikkelaar het volgende laten zien en uitgelegd:

- Impressies van gebouw en terreininrichting;
- Hoeveelheid appartemeten en plattegronden;
- Maquette van het gebouw en omgeving;
- Uitleg omgang privacy, parkeren en autodelen;
- Uitleg afval;
- Uitleg doelgroep, verhuur en beheer;
- Uitgebreide uitleg op papier meegegeven over autodelen van NROW;
- Vragen genoteerd

Reacties vanuit deze groep:
- Positief dat huidige situatie wordt opgeknapt en vernieuwd;
- Positief dat wat gedaan wordt aan woningnood;
- Positief dat omwonenden geïnformeerd worden voor ter inzage wijziging bestemmingsplan;
- Positief dat plannen zijn aangepast na eerste gesprekken;
- Positief over ophalen afval;
- Positief over doelgroepen;
- Positief over beheer door verhuurder
- Zorgen om parkeren
- Zorgen om privacy (ter plekke aangegeven dat er extra groen en bredere privacy schermen worden toegepast) aangevers zijn positief over deze oplossingen

Alle bezoekers hebben na afloop een email ontvangen met:
- Impressies;
- Plattegronden;
- Factsheet NROW autodelen
- Contact gegevens voor opmerkingen of vragen aan ontwikkelaar

Resumerend kan worden gesteld dat initiatiefnemer heeft zorggedragen voor voldoende burgerparticipatie.

<u>Ontwerp bestemmingsplan</u>
Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 8 april 2021 gedurende zes weken (t/m 19 mei 2021) voor een ieder digitaal ter visie gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant en het Veluws Nieuws.

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling hun zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan en op de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren brengen.

Van de mogelijkheid tot het schriftelijk kenbaar maken van een zienswijze is door zeven reclamanten gebruik gemaakt. Hiervan is één zienswijze inmiddels weer ingetrokken.

De overige zes zienswijzen zijn, bij het hanteren van de verzendtheorie, binnen de termijn ingediend.

Als bijlage bij dit bestemmingsplan is de Reactienota Poort van Hattem opgesteld en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de Reactienota zijn ten aanzien van de Toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, te weten:
1. Aan de bijlagen behorende bij de toelichting wordt een aanvullend onderzoek toegevoegd: Parkeeronderzoek Poort van Hattem van Bonotrafics in opdracht van de gemeente Hattem.
2. Aan de bijlagen behorende bij de toelichting wordt een aanvullend ecologisch onderzoek toegevoegd: Aanvullend onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen van Alcedo Natuurprojecten.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.
De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen - Woongebouw
De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

Artikel 4 : Waarde - Archeologie
Binnen deze dubbelbestemming is de bescherming van archeologische waarden verankerd. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een (verkennend) archeologisch onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

Artikel 5 de anti-dubbeltelbepaling;
Artikel 6 de algemene bouwregels;
Artikel 7 de algemene gebruiksregels;
Artikel 8 de algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is

voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Ecologische beoordeling stikstof

Bijlage 3 Bijlage Aerius berekening

Bijlage 4 Bijlage onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Advies Gelders genootschap

Bijlage 8 Akoestisch berekening geluidswering gevel

Bijlage 9 Parkeerbalans-berekening

Bijlage 10 Factsheet autodelen

Bijlage 11 Ecologische quickscan

Bijlage 12 Aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen

Bijlage 13 Parkeeronderzoek Poort van Hattem (gemeentelijk onderzoek)

Bijlage 14 Reactienota Poort van Hattem (zienswijzennota)

Projectgegevens

Project	: Poort van Hattem
IMRO	: NL.IMRO.0244.bpPoortvanHattem-0003
Projectnummer	: RB 20.158
Versie	: 01
Datum	: 12 december 2022

RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl