

BP 't Veen. Je ziet het als je het door hebt

Dit plan is groot, zeker qua hoeveelheid tekst. Ruim 2100 pagina's. En als je niet oplet verdwaal je.

Dan gaat het al gauw over bouwhoogte, doelgroepen, parkeren, etc.

En zeker over houden we greep op de zaken, gaat het wel goed. Het is moeilijk om te kiezen en zelfs angst om te kiezen. Nou mijns inziens niet nodig. Het is een goed plan, het heeft lang, te lang geduurd. Dus vooruit met de geit. Snel, en naar ik hoop unaniem vaststellen.

Zeker als we, het kostte mij ook enige tijd, ons moeten/kunnen realiseren het is een **CHW-Bestemmingsplan**. Wat inhoudt het plan wordt organisch ontwikkeld en uitgevoerd. We weten nog niet alles en gaan reageren op mogelijk nieuwe ontwikkelingen.

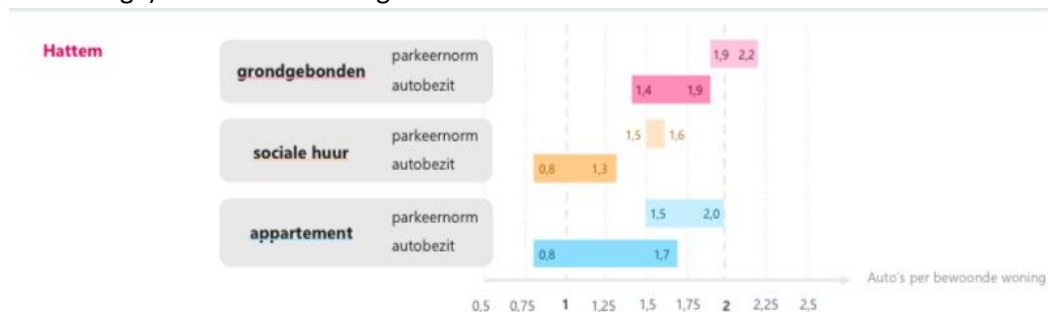
Natuurlijk zijn er wel verscheidene zaken die nu enige, somtijds ingrijpende wijzigingen behoeven. Ik zou dat eigenlijk aanvliegroutes willen noemen.

Zoals gezegd het bestemmingsplan kan worden goedgekeurd, maar dat geldt niet voor de Veencirculator. Hij bestaat eigenlijk uit 2 delen. De eerste 20 pagina's gaan met name over 6 thema's van 5 partjes. Dat is geen stedenbouwkunde maar telraam planologie. En dat moet anders. Het 2^e deel, in de tekst wordt dit een bijlage genoemd, mijns inziens is dit het hoofdelement, de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden & Beeldkwaliteit. Ik daag iedereen uit wat ze de belangwekkendste kaartbeelden vinden. Ik zou zeggen de Essentiekaart en het principe Verkeer en Ontsluiting. En daarnaast de Beeldkwaliteitseisen van de 3 milieus. Het Bosmilieu en het Dijkmilieu zijn helder geformuleerd. Het Tuindorpmilieu rammelt nog behoorlijk, dus graag deze nader en helderder vormgeven. (Bv. op pag.40 staat 'de kap speelt altijd een belangrijke rol in het straatbeeld'; en de geplaatste foto's, op dezelfde pag. hebben vooral een platdak). Het is nuttig en eigenlijk noodzakelijk om de geschetste milieus ook volwaardig vorm te geven. Ik lees bij het Bosmilieu: 'is gebaseerd op een systeem van vrijstaande woningen'. Nu lees ik in het uittreksel van de anterieure overeenkomst dat er 24 woningen, zijnde 42% gestapeld in 3 bouwlagen gepland worden in het Bosmilieu. Dit lijkt mij niet dienstbaar aan de criteria van het Bosmilieu, deze woningen passen mijns inziens beter in het Dijkmilieu. Ik wil maar zeggen als we een beeldkwaliteitseis formuleren moeten we ons daar ook aanhouden.

Dan nog even over het telraam. In plaats van de projectontwikkelaar te laten shoppen in de 30 mogelijkheden, is met beter om gericht bv een 5-tal punten (of 10) als noodzaak/eis mee te geven, bv: Beng2; Trias Aquatica; 2 nestkastjes; 2 extra bomen; en

Separaat wil ik nog 8 eminent belangrijke punten naar voren brengen:

- 1. Parkeren. Laten we stoppen met de huidige parkeernormen van Hattem. Star en veel te hoog, ik meen 2,7?. Ik lees in een persbericht in Binnenland Bestuur van 16 april jl. "Meer ruimte voor woningbouw door flexibele parkeernormen". Dat houdt in: kijk naar de feitelijke situatie. Houd dus rekening met het (verwachte) daadwerkelijke autobezit van de (toekomstige) bewoners. Ik kreeg van de wethouder:



Ik stap af van 0,7, maar 1,2 lijkt zeer wel voldoende. En dan zou ik daarbij de dringende wens of eigenlijk eis willen stellen de helft (half) ondergronds. Dat zou met name in het Dijkmilieu goed kunnen (kijk naar de grote foto op pag. 45 van het beeldkwaliteitsplan). Een moeder met kind wandelt op de dijk; een ooievaar in de lucht; 2 mensen op het balkon en onder de woningen ruim plaats van, naar ik inschat, 2 lagen parkeren. Je ziet ze niet vanaf de dijk en aan de landzijde afgeschermd door een laurierhaag.

Het parkeren in het Bosmilieu bij de vrijstaande woningen kan/moet natuurlijk op eigen erf.

- 2. Bebouwingsdichtheid. De aangegeven bandbreedte zoals geschreven staat op pag. 23 vind ik niet wenselijk, te ruim. Ik wil als maximum het aangegeven minimum van resp. Tuindorp 37 won; Dijk 42 won; en Bos 32 won. Zo krijg je samen met een beperkte parkeernorm het gewenste groene karakter in deze mooiste wijk van Nederland!
- 3. Woonprogramma. De aangegeven bandbreedte zoals aangegeven op pag. 24 vind ik niet wenselijk, te ruim. Ik wil als verdeling: a. Sociale huur/goedkope koop minimaal 20%; b. Betaalbaar minimaal 25%; c. Middelduur minimaal 20% en d. Duur maximaal 35%. Ik zou net zoals het CDA naar voren bracht wel veel meer de categorieën a en b willen, maar 75% is in een herontwikkelingsgebied volstrekt onhaalbaar. We moeten dit gewenste percentage rechte trekken op uitbreidingsplekken bv aan de noordzijde van Hattem.
- 4. Maximale bijdrage per activiteit. Ik neem aan dat de genoemde bedragen, middels een anti-speculatie beding voor wat betreft de goedkope koopwoning teruggevorderd zullen worden. (noodzakelijk en helder vastleggen).
- 5. Bouwhoogte. Hier is veel over te doen. Het is te gemakkelijk om te zeggen 8 is te hoog en 6 is prima. We doen ons zelf te kort. Gesproken wordt in de stukken over het 'ensemble' van gebouwen in relatie met de hoogte(n). Dus een mooi en exclusief ontwerp is m.i. leidend., met bv verschillende hoogten, speelsheid groene gevels, bedenk maar wat! Verder zou ik indien dan nog nodig de hoogte koppelen aan een criterium bv. de boomhoogte. Kostentechnisch zou, de aannemer moet dat dan aangeven dat, ik noem maar bv bij 7 lagen er een (half)ondergrondse parkeergarage financieel uit kan. En dat moet je dan dus niet laten lopen. (noot: de initiatiefnemer van IJsselstein heeft de hoogte van het gebouw 'laten zien' met een weerballon aan een touw, idee ook voor hier?) (Ik deed iets vergelijkbaars in m'n Groningse tijd, lang geleden, doch dat terzijde).
- 6. Milieuaspecten. Met genoegen vernam ik het uitgebreide vooroverleg wat de initiatiefnemer van IJsselstein met de VLMH had en vervolgens het positieve resultaat. Ik zou zo iets voor 't Veen prefereren. Wellicht is hij te polsen om ons hierbij te helpen, persoonlijk ben ik hier ook toe bereid.
- 7. Groene aansluiting 't Veen op het Algemene Veen. Gelet op het inspreken van mw v.d. Sluis lijkt het mij ook wenselijk om aan de oostzijde van de 3^e Industrieweg geen parkeren toe te staan en de berm groen/plukgroen te laten overlopen naar het Algemene Veen. Is het annex aan niet aardig om de naam 3^e Industrieweg te veranderen in de BeterWonenWeg, per slot van rekening staat het oude kantoorgebouw van Woningbouwvereniging Beter Wonen hier nog steeds.
- 8. Doelgroepen en woningtoewijzing/verdeling. Conform de landelijke richtlijnen en het Hattems beleid zijn (om te beginnen) ten minste 50% van de woningen voor Hattemers. Binnen deze groep hebben gegadigden die een woning in Hattem achterlaten voorrang. Dit alles om de doorstroom te bevorderen.

Een enkele opmerking uit Toelichting op het BP

Pag. 14, valt te lezen: “Voor de gemeente Hattem zijn voor het Chw bestemmingsplan ‘t Veen de belangrijkste wettelijke grenzen die van de milieu(kwaliteits)normen. Binnen het plangebied wil de gemeente tijdelijk, voor maximaal 10 jaar, kunnen afwijken van milieunormen.” Dat is heel mooi.

Dat betekent dat verschillende bedrijven hier goed rekening mee moeten houden. Ik vertelde in onze vorige cie-vergadering dat ik de directeur-eigenaar van Hattem-Leeuw sprak. Een wijs en verstandig ondernemer. Desgevraagd, of hij wilde blijven of weg wilde gaan, zei hij de wijze woorden: “Als ik hier blijf, dan kom ik gelet op de plannen en ontwikkeling met mijn bedrijf in een ‘krimpfolie’, en dat is onwenselijk.” En inmiddels weten we het resultaat.

Een ander, en meer milieubelastend bedrijf is PT&T. Op termijn onhoudbaar op de huidige locatie in ‘t Veen. Een Amerikaans bedrijf naar ik begrijp. Moeten zij geen ‘Trump Tariffs’ betalen voor zowel de invoer van de grondstoffen als de uitvoer van de half-fabricaten? Wellicht nuttig om de minister van buitenlandse handel mw. Klever hier advies over te vragen?

Verder schat ik in dat het bedrijf denkt dat lang wachten meer geld gaat opleveren bij verplaatsen, maar over niet al te lange tijd kon dat wel eens omgekeerd zijn. Goed en verstandig dat Koen dat aan de directeur/bedrijfsleider gaat melden. Hij zou ook kunnen melden dat er stemmen in de raad zijn die vanwege veiligheid voor de huidige en toekomstige bewoners de vrachttransporten in kleine elektrisch aangedreven vrachtauto’s verplicht gaan worden. In ieder geval vind ik dat.

Nog enkele vragen over Regels:

- Pag. 32 Bouwregels ‘er mag niet buiten de aanduiding bouwvlak worden gebouwd’. Wanneer zijn de ‘bouwvlakken’ bekend, en hoe correleert dat met de max. bebouwingsdichtheid?
- Pag. 55: Toegestaan max 493 woningen. Dit aantal is ‘gerealiseerd’ op de proefverkaveling op pag. 19 van het beeldkwaliteitsplan? Klopt dat?
- N.b. ik heb gevraagd naar de grootte van de woningen bij de presentatie aan de planeconoom. Ik las een vaag antwoord, en dat snap ik ook wel. Wat vinden jullie? Ik zal mij nog verstaan met Triada wat zij wenselijk/noodzakelijk vinden, qua grootte. In dat verband ben ik van mening dat zowel de senioren, maar zeker de appartementen voor starters/jongeren ten minste uit 3 kamers moeten bestaan. Jongelui moeten in deze woningen een (klein) gezin kunnen beginnen.
- Pag. 63. Bij pt. 27.3 ‘er wordt gestreefd naar een kenmerkende opbouw van het klassiek Tuindorp’, heel mooi, maar wel doen. (Tip: in museum Het Schip in Amsterdam is t/m 27 juli a.s. een tentoonstelling: Het paradijs van de arbeider – Tuindorpen en tuinsteden).
- Op pag. 68 bij het kostenverhaal wordt o.a. geschreven over verschillende ontwikkelvelden. Graag ontvang ik een kaart met deze velden. En de geplande uitvoeringsvolgorde?

Verder heb ik in de stukken gelezen dat er gewenst/gemaximeerd sprake zou zijn van 50 woningen per jaar. Dat lijkt mij een ongewenst laag aantal. Gelet op de te realiseren aantal woningen conform Woondeal 1.0 en 2.0 en de tijdshorizon van 2034 zijn er gemiddeld per jaar ca. 120 á 160 woningen nodig. (Deze bandbreedte hangt samen met ‘harde’ en ‘zachte’ plancapaciteit.) Gelet op deze aantallen en de gewenste verdeling in m.n. sociale huur en goedkope koop is 50% van deze aantallen elders in de uitbreiding in bv Hattem noord aan de orde. Ergo, zijn er ca. 80 woningen per jaar in ‘t Veen noodzakelijk te realiseren. Dan zou ‘t Veen over ca. 7 jaar gereed zijn. Een mooie wens toch? Moeten we dit vastleggen of is een toezegging van de wethouder voldoende?

Opstijgpunt

Dit lijkt het meest weerbarstige punt te worden/te blijven. De omwonenden hebben een echt een serieus punt. Een tweetal provinciale ambtenaren zijn star en niet in beweging te krijgen. De gedeputeerde kon/wilde op dit punt niet aanwijzingen geven/sturen naar een adequaat stijgpunt aan de oostzijde van de Koeweg. Ook het door de omwonende alternatieve stijgpunt tussen paal 9 en paal 10 lijkt een heel goede oplossing, maar lijkt ook geblokkeerd te worden. Dan is goede raad duur. Wellicht wenselijk, om jarenlange beroepsprocedures van de omwonenden te voorkomen dat planoloog Koen een serieus gaat praten met de Haagse planoloog Dick S, zo nodig tezamen met Mona K. Ik ben ervan overtuigd dat dit een goede oplossing oplevert. (Ik ga voor stijgpunt tussen paal 9 en 10. Met een onderboring onder het smalle strookje zgn oerbos. Per slot van rekening wordt er ook onderboord onder het Algemene Veen!!)

Betaalbaarheid

Er is/komt een WBI subsidie van het Rijk van 3 mio en van de prov. 643k, best aardig maar niet genoeg. Ik sprak met de projectleider om ook voor alle woningen de nu aanwezige realisatiebonus van Minister Keijzer aan te vragen. Hij achtte dit zeker kansrijk, dus doen. Recentelijk heeft minister Keijzer aanvullend aan, aangegeven uit de laatste tranche Verhuurderheffing het 'investerings deficit' van de huurbevrozing te willen compenseren. Dus snel de vraag neerleggen bij de directie van Triada wat zij nodig hebben. En vervolgens deze rekening richting Den Haag sturen.

Stikstof

Dit blijft een gebed zonder einde. Maar we zijn nog niet aan de omgevingsvergunning toe. En gelet op het advies van diverse deskundigen, is ook mijn mening snel het CHW-BP vaststellen. Je weet niet wat voor nieuwe voetangels en klemmen er weer/nieuw kunnen opdoemen.

Het Kwaliteitsteam

Goed dat er zo'n team is/komt. Op pag. 4 van het beeldkwaliteitsplan staat, dat dit team m.n. in de verschillende planfasen: SO, VO & DO deze plannen gaat toetsen en de ruimtelijke samenhang en integraliteit gaat monitoren. En dan nog om niet te zwijgen over de selectie van de architect(en) en stedenbouwkundige(n). Erg wezenlijk en belangrijk. Ik stel mij voor dat het team in alle hierboven aangegeven fasen minimaal 2 maal in gesprek gaat met de Raads-cie. En daarnaast sowieso elk half jaar.

Ik begrijp van menig collega-cie-lid, de zorg hoe houden we greep op al deze ontwikkelingen? Daarom, en ik weet niet wat ik mijzelf aandoe, Maar toch. Ik bied aan om 'jullie ogen en oren' te zijn in het Kwaliteitsteam, dus ik wil wel als jullie afgevaardigde daar zitting in nemen. Met verplichting mijnerzijds om jullie voortdurend te informeren over de voortgang c.s. Ik hoor wel?

Tot slot

Het Chw-Bestemmingplan 't Veen, leest als een jongensboek, je raakt niet uitgelezen.