Bestemmingsplan

Woonzorgzone, Hattem

Gemeente Hattem

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Woonzorgzone, Hattem
Identificatienummer:	NL.IMRO.0244.bpWZZGeldersedijk-0002
Status:	Ontwerp
Datum:	Maart 2021
Projectnummer Buro SRO:	68.10.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Hattem
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. A. Kleine Staarman

Gegevens Buro SRO:

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

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 8
Hoofdstuk 2 Het initiatief 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10
2.3 Duurzaamheid 12
Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 18
4.1 Milieu 18
4.2 Water 23
4.3 Ecologie 25
4.4 Verkeer 26
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 27
4.6 Economische uitvoerbaarheid 29
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 30
5.1 Algemeen 30
5.2 Wijze van bestemmen 30
Hoofdstuk 6 Procedure 33
6.1 Algemeen 33
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 33
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 33
6.4 Verslag zienswijzen 34

Bijlagen bij de toelichting 35

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan 37
Bijlage 2 Bodemonderzoek school 39
Bijlage 3 Bodemonderzoek ijsbaan 41
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek weglawaai 43
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek school 45
Bijlage 6 Watertoets 47
Bijlage 7 Quickscan flora en fauna 49
Bijlage 8 Voortoets stikstofdepositie 51
Bijlage 9 Memo molenbiotoop 53
Bijlage 10 Rekensheet molenbiotoop 55

Regels 57

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**59**
Artikel 1	Begrippen	59
Artikel 2	Wijze van meten	63
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**64**
Artikel 3	Groen	64
Artikel 4	Maatschappelijk	64
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	65
Artikel 6	Wonen - Woongebouw	66
Artikel 7	Wonen - Woonzorgcentrum	67
Artikel 8	Waarde - Archeologie	67
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	69
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**71**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	71
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	71
Artikel 12	Algemene bouwregels	71
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	72
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 15	Overige regels	73
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**74**
Artikel 16	Overgangsrecht	74
Artikel 17	Slotregel	74

Bijlagen bij de regels 75

Bijlage 1	**Bedrijvenlijst**	**77**

Toelichting

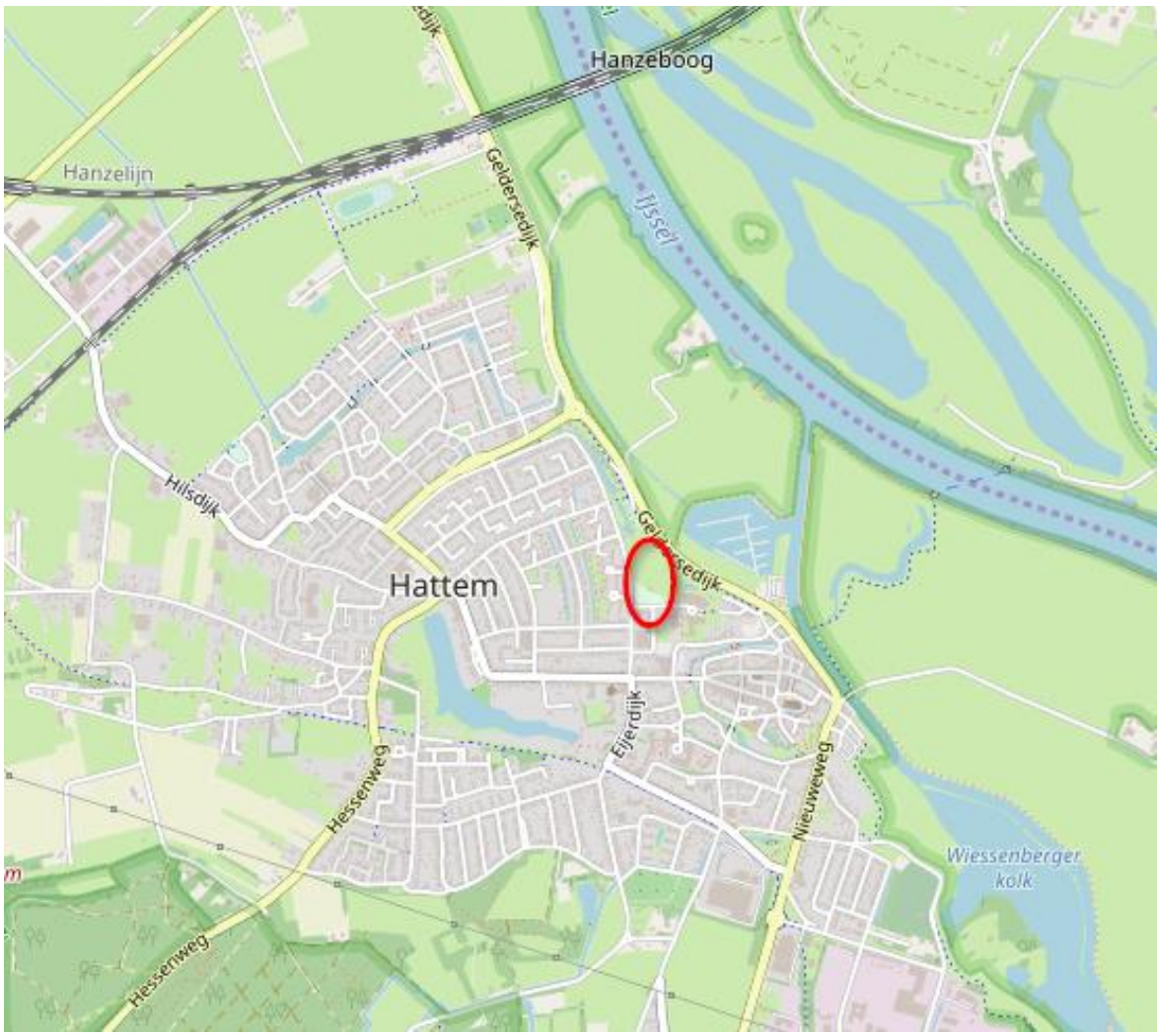
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Hattem is voornemens om een woonzorgzone te realiseren in het gebied tussen de Geldersedijk en de Hollewand in Hattem. De woonzorgzone zal bestaan uit een combinatie van wonen, woonzorg en een Integraal Kind Centrum (IKC).
Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van het historische centrum van Hattem. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied wordt begrensd door de Geldersedijk, Hollewand, Uilennest en de bebouwing aan de oostzijde van Hof van Blom. Langs de noordoostzijde van het plangebied loopt de Geldersedijk met daarachter de jachthaven van Hattem. De locatie ligt nabij het centrum van Hattem en maakt deel uit van een schil rond het centrum met een gemengd karakter. De noordelijke schil rond het centrum kenmerkt zich door weinig samenhang in bebouwing, openbare ruimte en infrastructuur. Er zijn veel verschillen in bouwperiodes aanwezig en ook zijn er veel verschillen in maat en schaal van bebouwing. Het plangebied ligt nabij voorzieningen, zoals winkels en horeca in centrum en de supermarkt en overige voorzieningen. Ook zijn er zorgaanbieders aanwezig in de nabije omgeving. In de omgeving is relatief veel groen aanwezig. Opvallend aanwezig is de grote parkeerplaats bij een supermarkt ten zuiden van het plangebied. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied. Het grootste gedeelte van het plangebied betreft een oude ijsbaan. In het zuidelijk deel van het plangebied is een basisschool gevestigd.

Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK) (rode kader komt niet exact overeen met de plangrens van het bestemmingsplan)

2.2 Toekomstige situatie

In de periode 2004-2006 is geconstateerd dat er in de gemeente Hattem behoefte is aan woningen waar zorg geboden kan worden. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om twee gebieden te ontwikkelen tot woonzorgzones. Dit zijn het gebied De Bongerd en het gebied rond de Hof van Blom en de oude ijsbaan, hierna: woonzorgzone Geldersedijk. Woonzorgzone De Bongerd is een bestaande woonzorglocatie. Nadat in 2006 overleg is geweest met woningstichting en zorgaanbieder, is de ontwikkeling van een woonzorgzone op de Geldersedijk niet van de grond gekomen. Dit leidde tot veel onrust en discussie. In 2016 is door het College besloten om zich maximaal in te zetten voor de ontwikkeling van de woonzorgzone Geldersedijk. In december 2019 is de ontwikkelvisie voor de woonzorgzone Geldersedijk door de gemeenteraad vastgesteld en zijn er scenario's voor de ontwikkeling van de woonzorgzone opgesteld. Naast de ontwikkeling van de woonzorgzone speelt in de gemeente Hattem de ontwikkeling met betrekking tot het realiseren van de onderwijsvisie (toekomstvisie en huisvestingsplan). Door de samenwerkende partijen is geconcludeerd dat de onderwijsvisie het beste kan worden gerealiseerd door middel van de ontwikkeling van drie Integrale Kindcentra (IKC's). Het cluster van 'De Zaaier' en de 'Van Heemstraschool' is vanwege de staat van de huidige gebouwen en op basis van leerlingenprognoses aangeduid als het eerst te realiseren IKC. In maart 2019 heeft de gemeenteraad besloten om het eerste IKC te realiseren bij de Geldersedijk.

Op basis van het bovenstaande is het voornemen ontstaan om op de locatie van de oude ijsbaan en de basisschool een woonzorgzone te realiseren, waarbij wonen, woonzorg en een Integraal Kind Centrum (IKC) worden gecombineerd. In het noordwestelijk deel van het plangebied worden aan de Hollewand drie appartementengebouwen met elk drie lagen gerealiseerd. In de twee zuidelijke gebouwen is het plan ook een zorgcomponent toe te voegen in het gebouw ten dienste van de bewoners. Denk daarbij aan een aparte ruimte waar zorgverleners indien dat nodig is kunnen komen om van daaruit service te verlenen en / of zelfs een keer kunnen overnachten. In het zuidelijk deel van het plangebied komt een woonzorgcomplex bestemd voor wonen en zorg, waarbij tevens intramurale zorg mogelijk is (en door deze intramurale component is de bestemming hier ook anders dan bij de drie gebouwen aan de Hollewand). In de vier woon(zorg)gebouwen worden in totaal maximaal 120 woningen gerealiseerd, waarbij de woningen flexibel zijn in te zetten. In het noordwestelijk deel van het plangebied wordt het IKC gerealiseerd. In het IKC komen twee basisscholen (waaronder de basisschool die al in het plangebied gevestigd was), kinderopvang en eventueel andere hierbij passende maatschappelijke functies. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie. Omdat ruimte aan de ontwerpers van de gebouwen geboden wordt zijn bouwvelden opgenomen op deze kaart in plaats van (suggesties van) footprints van een mogelijk gebouw.

Impressie toekomstige situatie (Bron: Mark van der Heide, Urban desing)

In één van de gebouwen bij de Hollewand is 'de Luwte', een betaalbare, kleinschalige woonvorm voor 15 á 20 bewoners met een stoornis in het autistisch spectrum voorzien. Bewoners kunnen met ondersteuning zelfstandig of met partner in hun eigen appartement wonen en is er de mogelijkheid om gezamenlijk te kunnen eten en ontspannen in de daarvoor bestemde gemeenschappelijke ruimte.

Het plangebied wordt ontsloten via de Hollewand en Hof van Blom. In het plangebied wordt een verharde strook aangelegd tussen de drie woon(zorg)gebouwen en het IKC. Deze zal maar tijdelijk open zijn ten behoeve van het halen en brengen van kinderen van en naar de basisscholen en kinderopvang in het IKC. Wanneer de route gesloten is, dient deze als langzaamverkeersroute. Parkeren vindt bij alle gebouwen plaats op eigen terrein. Bij de drie appartementengebouwen wordt ook deels onder het gebouw geparkeerd. Het overige deel van het plangebied krijgt een groene inrichting.

Aan de ontwikkeling van dit gebied ligt een stedenbouwkundig plan ten grondslag waarin het plan gedetailleerd toegelicht wordt. Zie daartoe bijlage 1 bij dit bestemmingsplan waarin ingegaan wordt op het stedenbouwkundige concept, de achtergrond en waarin suggesties voor de inrichting gedaan worden, de ontsluiting geduid wordt en ingegaan wordt op de parkeeropgave.

2.3 Duurzaamheid

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

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 1 juli 2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
Met voorliggend plan is sprake van duurzaam ruimtegebruik, omdat het een locatie in bestaand stedelijk gebied betreft (inbreidingslocatie). De nieuwe (zorg)woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Het Integraal Kind Centrum (IKC) zal tevens voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot energie en conform het Bouwbesluit BENG (bijna energie neutraal) worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Vanuit het Barro zijn er daarom geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking
Met voorliggend plan is sprake van sloop en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. De bestaande bebouwing van de basisschool in het plangebied wordt gesloopt. Door de school met een andere school en een kinderopvang op één locatie te combineren wordt er efficiënter met de ruimte in bestaand binnenstedelijk gebied omgegaan. Deze ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ladder voor duurzame verstedelijking.

De realisatie van de (zorg)woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient hiervoor de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Behoefte
Ten eerste dient de behoefte aan de (zorg)woningen te worden onderbouwd.
Wat betreft de kwantitatieve behoefte heeft woningbouwcorporatie Triada samen met de gemeente Hattem een woningmarktonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de huidige woningvoorraad in de gemeente met ongeveer 560 woningen uitgebreid moeten worden in de periode 2017-2032 om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien. Wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt deze groei volledig veroorzaakt door de groei van de groep 55 tot 75 jarigen, maar met name 75-plussers. Het aantal huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar neemt per saldo af. Met de nieuwbouwopgave zal daarom rekening moeten worden gehouden met de groeiende groep oudere huishoudens. In de Woonvisie Regio Noord-Veluwe staat ook dat er behoefte is aan betaalbare woningen en woningen die geschikt zijn voor senioren en andere groepen met een ondersteuningsbehoefte.
In het woonbehoefteonderzoek 'Inzicht in de Hattemse woningbehoefte' (2019) is de totale woningbehoefte binnen Hattem geanalyseerd met daarbij speciale aandacht voor intra- en extramurale zorgdoelgroepen en ouderen. Wat betreft intramurale zorgplekken bedraagt de vraag tot 2030 zo'n 3 á 4 woningen per jaar en vanaf 2031 tot 2045 betreft het 5 woningen per jaar. De huidige situatie is dat er 20 plekken tekort zijn. Na realisatie van de Hof van Blom (onderdeel van woonzorgzone Geldersedijk, 32 plekken in 2021) wordt een deel van het tekort ingelopen. Met voorliggend plan wordt op het voorgaande ingespeeld door het realiseren van appartementen en (intramurale) zorgwoningen.

Locatie
De (zorg)woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied op de voormalige locatie van een ijsbaan en een basisschool. Hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

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

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;

- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Het plan is passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hattem 2025

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

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

ijsbaanterrein. In de structuurvisie wordt tevens de ontwikkeling van woonzorgzones benoemd. In de regio zijn te weinig verpleeghuisplekken. In Hattem is deze zone voorzien als uitbreiding van Hof van Blom.

Kaart inbreidingsgebied Hattem

Planspecifiek

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een woonzorgzone met maximaal 120 (zorg)woningen en een IKC. De locatie ligt binnen het inbreidingsgebied dat is aangewezen door de gemeente Hattem. Het plangebied is blauw omcirkeld op de bovenstaand kaart waarop het inbreidingsgebied is aangegeven. In de structuurvisie wordt het plangebied specifiek benoemd als kansrijk voor woningbouw (ijsbaanterrein) en als te ontwikkelen locatie voor woonzorgzones (uitbreiding Hof van Blom). Hiermee sluit het plan aan bij de structuurvisie Hattem.

3.3.2 Woonvisie / Woningmarktonderzoek gemeente Hattem

Wat betreft de kwantitatieve behoefte heeft woningbouwcorporatie Triada samen met de gemeente Hattem een woningmarktonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de huidige woningvoorraad in de gemeente met ongeveer 560 woningen uitgebreid moeten worden in de periode 2017-2032 om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien. Wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt deze groei volledig veroorzaakt door de groei van de groep 55 tot 75 jarigen, maar met name 75-plussers. Het aantal huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar neemt per saldo af. Met nieuwbouwopgaven zal daarom rekening moeten worden gehouden met de groeiende groep oudere huishoudens.

In de Woonvisie Regio Noord-Veluwe staat ook dat er behoefte is aan betaalbare woningen en woningen die geschikt zijn voor senioren en andere groepen met een ondersteuningsbehoefte.

Planspecifiek
Met voorliggend plan worden woon(zorg)appartementen, een woonzorggebouw en een IKC gerealiseerd. Met de woon(zorg)appartementen en het woonzorggebouw wordt ingespeeld op de behoefte aan betaalbare woningen en woningen voor senioren en andere doelgroepen met een ondersteuningsbehoefte.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kom Hattem", vastgesteld op 10 juni 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water'. Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Een strook langs de noordoostzijde heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.

Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van een woonzorgzone met een combinatie van wonen, woonzorg en een IKC is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, één ter plaatse van de basisschool en één ter plaatse van de oude ijsbaan. De onderzoeksrapporten zijn toegevoegd als bijlage 2 (school) en 3 (ijsbaan). Uit het bodemonderzoek ter plaatse van de school blijkt dat er lichte verontreinigingen met lood in de boven- en ondergrond zijn vastgesteld. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium aangetoond. Dit wordt als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde beschouwd. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn zodanig licht dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.
Uit het bodemonderzoek ter plaatse van de ijsbaan blijkt dat er lichte verontreinigingen met kobalt, nikkel en PCB in de boven- en ondergrond zijn vastgesteld. In het grondwater zijn plaatselijk enkele lichte verontreinigingen aangetroffen met barium, molybeen, xylenen en naftaleen. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn zodanig licht dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is ook dit terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

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

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 720421 (aan de A50 ten westen van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m^3)	21,2 µg/m^3	17,5 µg/m^3	10,4 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

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

Het voorgaande is mede van belang vanuit het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'. Dit besluit vraagt in het algemeen aandacht voor gevoelige bestemmingen in relatie tot luchtkwaliteit en verplicht in elk geval extra aandacht voor luchtkwaliteit i.r.t. gevoelige bestemmingen. Gevoelige bestemmingen zijn functies zoals basisonderwijs, kinderopvang als ook verzorgingstehuizen. Bij dergelijke functies moet extra secuur gekeken worden óf realisatie, alles afwegende, op minder dan 300 m vanaf de rand van een rijksweg danwel 50 m of minder vanaf de rand van een provinciale weg de beste oplossing is indien sprake is van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Omdat de luchtkwaliteitsnormen ruim onder de grenswaarden zijn gelegen voldoet voorliggend plan, waarbij een klein stukje van de gronden rondom het IKC in dichter dan 50 m van de rand van de Geldersedijk is gelegen, aan hetgeen het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' stelt.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen woonzorgzone met maximaal 120 (zorg)woningen en een IKC) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van meerdere geluidgevoelige objecten. Voor dit plan geldt dat industrielawaai of spoorweglawaai niet aan de orde zijn. Wel is het van belang om te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Het plangebied is gelegen binnen een 30 km - zone zonder dat er sprake is van wegen die met veel (vracht)verkeer te maken hebben. Deze wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen geluidszone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Ten westen van het plangebied ligt de Hollewand, waar een snelheid van 30 km/uur geldt. Dergelijke wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen geluidszone. Ten noordoosten van het plangebied ligt de Geldersedijk, waar een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Het plangebied ligt wel binnen de geluidszone van deze weg. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. Hierin wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Geldersedijk ten hoogste 52 dB na aftrek op de hoogst geluidbelaste gevel van de woningen en 53 dB na aftrek op de hoogst geluidbelaste gevel van het IKC bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt in geen van de rekenpunten overschreden. Maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting blijken in dit geval niet kosteneffectief of niet stedenbouwkundig gewenst. Daarom worden er hogere grenswaarden aangevraagd, gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

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

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

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten

(VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

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

Planspecifiek
Het plan is zo opgezet dat de nieuwe woningen, al dan niet met een zorgcomponent bij de woonfunctie, gepositioneerd zijn nabij de al bestaande woningen. De wat intensievere functies, het IKC en het zorggebouw aan de zuidkant van het plangebied (gelegen tussen Het Hof van Blom en Uilennest) behouden meer afstand tot de woonfunctie. Meest bepalend voor het woon- en leefklimaat is het stemgeluid van kinderen op de speelplaats bij het IKC. Dit stemgeluid behoeft in het kader van het Activiteitenbesluit niet meegerekend te worden maar is desalniettemin wel van belang. Om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat is het gebouw zo gepositioneerd dat zowel de afstand van het schoolplein naar woningen groot is als dat er afschermende werking uit gaat van het gebouw. Om uitvoeringsvrijheid te geven aan de ontwerpers van het IKC is tevens onderzocht wat er akoestisch gezien gebeurt als een deel van de speeltplaats aan de westzijde gesitueerd wordt en daarmee op die plek de afscherming van het IKC-gebouw zelf wegvalt. Dan komt de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woongebouwen aan de oostzijde van de Hollewand, zie daartoe ook het onderzoek in bijlage 5, overdag op max ca 48 dB(A) wat gezien de onderzoeksopgave volgens de VNG past binnen stap 3. Om te voorkomen dat een bouwplan vergund moet worden dat akoestisch gezien een te hoge belasting oplevert op de gevels is een voorwaardelijk regeling opgenomen dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoont moet worden dat de naastgelegen woningen niet te hoog belast worden.
Het aspect milieuzonering staat niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

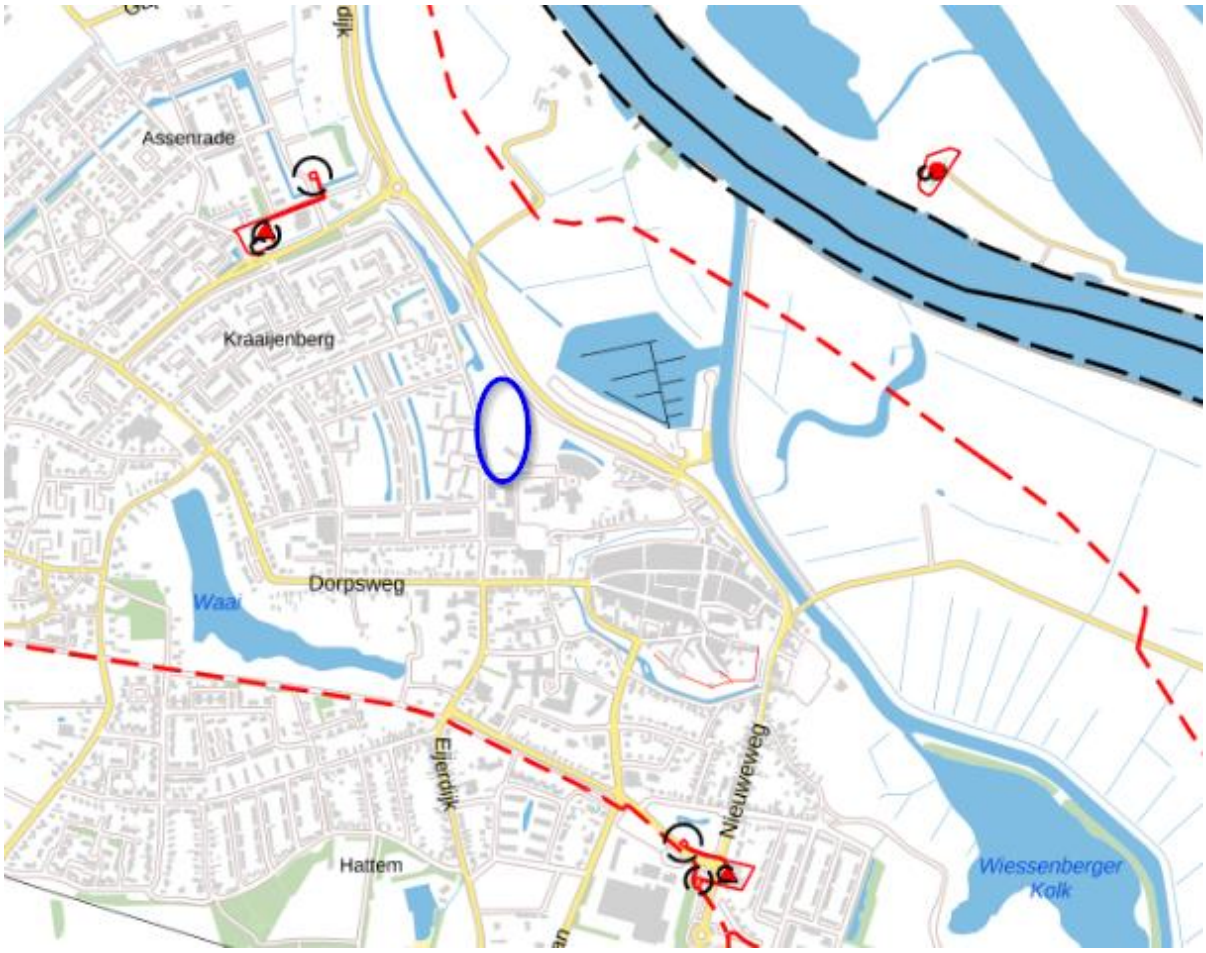
4.1.5 Externe veiligheid
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke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

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

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

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

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



Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omcirkeld

Uit de risicokaart is op te maken dat ten noorden van het plangebied op circa 350 meter afstand een gasleiding ligt. Ten zuiden van het plangebied ligt een gasleiding op circa 430 meter afstand. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze gasleidingen. Ten noordwesten van de planlocatie bevindt zich een LPG-reservoir op ruim 500 meter afstand. De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.1.6 Milieueffectrapportage

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

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

M.e.r.-beoordeling

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

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

Planspecifiek

Het onderhavige plan betreft het realiseren van een woonzorgzone met met maximaal 120 (zorg)woningen en een IKC. Voor dit plan is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor alle milieuaspecten geldt dat er nagenoeg geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

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

4.2 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

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

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Beleid waterschap Vallei en Veluwe
In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geeft het waterschap concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen. Daarnaast heeft het waterschap de Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst. In de Het Algemene beleidsregels (3^{e} wijziging, 2017) bij de Keur 2013 wordt ten doel gesteld dat een uitbreiding van het verhard oppervlak in principe, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterbalans neutraal moet plaatsvinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van beleid bovengenoemd beleid de volgende uitgangspunten:
- Hemelwater wordt op basis van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan;
- Afvalwater niet zijnde 'schoon' hemelwater aansluiten op het riool;
- Houdt bij het ontwerp rekening met de gemiddelde hoogste grondwaterstand;
- De ontwikkeling dient in de gebruiksfase grondwaterneutraal te zijn. Structurele drainage of andere middelen om grondwater af te voeren zijn in principe niet toegestaan;
- Geen uitlogende materialen gebruiken op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water;

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

Planspecifiek
Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 6. Hieruit blijkt dat er in het plangebied een leggerwatergang ligt. Met voorliggend plan blijft deze watergang gehandhaafd. Verder bevinden zich in het plangebied geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen. Het plangebied bevindt zich in het laagst gelegen gebied van Hattem. Daarom is het niet mogelijk om regenwater te infiltreren. Regenwater kan wel worden geborgen en worden afgevoerd naar oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

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

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

Planspecifiek
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 7. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op circa 15 meter afstand van het plangebied. Door de omvang van de ontwikkeling van een woonzorgzone (maximaal 120 appartementen, 1 IKC, gasloos gebouwd) en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (zie bijlage 8). Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase toeneemt. Daarom is een vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet nodig welke in het kader van het stikstofregistratiesysteem (SSRS) is aangevraagd. Op 16 december 2020 heeft de provincie Gelderland hierover een ontwerpbesluit genomen met het voornemen om de vergunning te verlenen.

Soortenbescherming
Uit de Quickscan flora en fauna blijkt dat het plangebied mogelijk geschikt leefgebied is voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Voorafgaand aan de sloop van het schoolgebouw dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de locatie een relevante functie heeft voor gebouw bewonende vleermuizen. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mits er aanvullend onderzoek naar vleermuisverblijfplaatsen uitgevoerd wordt, indien nodig een ontheffing verleend wordt en er enkele maatregelen getroffen worden ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Er is geen reden om aan te nemen dat indien ontheffingen nodig blijken te zijn, deze niet verkregen zouden worden. Het plan is daarmee op basis van de Wro uitvoerbaar op het gebied van soortenbescherming.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via de Hollewand en Hof van Blom. Onderhavig plan betreft de realisatie van een woonzorgzone met woon(zorg)appartementen en een IKC. Het aantal verkeersbewegingen neemt hierdoor toe. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze verkeerstoename op te vangen. In het plangebied wordt een verharde strook aangelegd bij het IKC. Deze zal maar tijdelijk open zijn ten behoeve van het halen en brengen van kinderen van en naar de basisscholen en kinderopvang in het IKC. Wanneer de route gesloten is, dient deze als langzaamverkeersroute. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en ook in het openbaar gebied. Bij de drie appartementengebouwen wordt ook deels onder het gebouw geparkeerd. Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen wordt, via de regels (artikel 15.1) geborgd dat het parkeren conform het parkeerbeleid vormgegeven wordt. Op die manier kan ook maatwerk geleverd worden bij het exacte beoogde gebruik bij de aan te vragen bouwplannen omdat, al naar gelang de mate en soort zorgfunctie of woningtype een andere parkeernorm geldt. Daarbij kan dan ook ingespeeld worden op beoogde veranderingen in de functies ín een gebouw en daarmee de parkeerbehoefte.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

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

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

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Het plangebied bevindt zich binnen de vrijwaringszone molenbiotoop. Op circa 80 meter afstand van de dichtstbijgelegen hoek van het plangebied ligt de molen "De Fortuin". Om de windvang van de molen te waarborgen, is er strenge regelgeving van kracht die de hoogtes bepaald van nieuw op te richten bebouwing in de omgeving van de molen. Om dit te garanderen, is in onderhavig bestemmingsplan een regeling opgenomen. Hiermee is de windvang gegarandeerd.

Voor een molen is voldoende vrije windvang belangrijk. Om dat belang te beschermen wordt er aan de omgeving van de molen een bouwbeperking opgelegd. Die bouwbeperking houdt in dat voordat gebouwd/verbouwd mag worden ook aan de belangen van de molen moet worden gedacht. Daarom is er een beschermingszone opgenomen rondom een molen: de molenbiotoop. Door toepassing van onderstaande formule is te berekenen hoe de obstakelhoogte van het gewenste bouwplan zich verhoudt tot de afstand tot de molen en op die manier de invloed van het obstakel op de windvang. Zo wordt het belang van het bouwplan afgewogen tot het belang van de molen.
In de formule wordt rekening gehouden met hoogteverschil in maaiveld tussen de molen en een bouwlocatie. Bij het berekenen van de maximale bouwhoogte geldt daarom de hoogte gemeten vanaf NAP als uitgangspunt.
De formule luidt als volgt: $Hx = (x/n + c * z) + (Hm - Hb)$

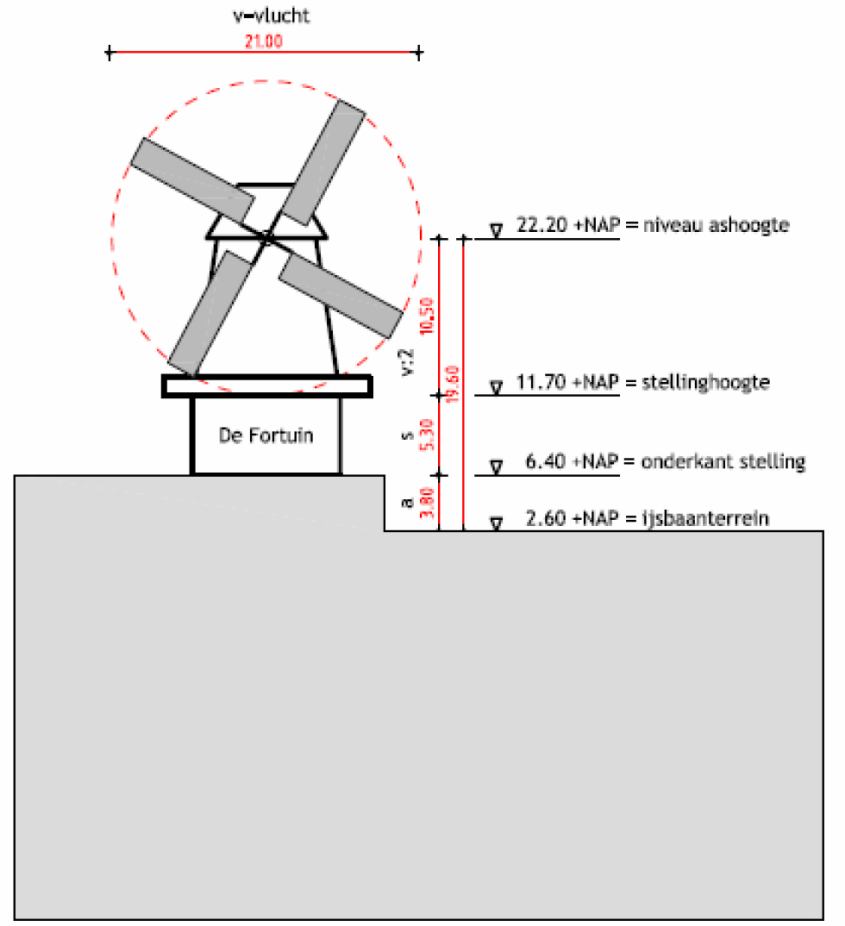
Hx	de toegelaten hoogte van obstakel x is
x	de afstand van obstakel x tot de molen is
n	een constante (voor open gebied 140, voor ruw gebied 75, voor gesloten gebied 50)
c	een constante van 0,2

z askophoogte van de molen (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling begripsbepalingen)

Hm de hoogte van het maaiveld van de molen boven NAP

Hb de hoogte van het maaiveld van het bouwplan. Variaties in het maaiveld en / of door ophogen of afgraven t.b.v. het bouwplan is deze waarde variabel.

Nabij het plangebied is molen "De Fortuin" aanwezig, waarvoor de in de afbeelding zichtbare maten van toepassing zijn:



Schets van de hoogte van molen "De Fortuin" (zie memo SAB in bijlage).

In de als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen memo en rekensheet is aangegeven wat de hoogte van de molen betekent voor de maximale bouwhoogte van onderhavig initiatief.
In het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen zodat het college de zone kan verwijderen indien de molen buiten werking treed en/of de formules wijzigen door nieuwe inzichten.

Archeologie
Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld. Met voorliggend plan is het oppervlak van de bodemingrepen groter dan 500 m², waardoor een archeologisch onderzoek nodig is. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. In voorliggend plan zal de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden overgenomen ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De gemeente Hattem is initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Groen'; bestemd voor de groenvoorzieningen en speelterreinen in het plangebied als ook voor voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen in het groen.
- 'Maatschappelijk'; ten behoeve van het Integraal Kind Centrum. Binnen het bouwvlak is een maximale bouwhoogte opgenomen.
- 'Verkeer - Verblijfsgebied'; bestemd voor verkeer- en parkeervoorzieningen.
- 'Wonen - Woongebouw'; ten behoeve van de drie woon(zorg)gebouwen met gestapelde woningen. Binnen het bouwvlak is een maximale bouwhoogte opgenomen.
- Wonen - Woonzorgcentrum'; ten behoeve van het woonzorggebouw. Binnen het bouwvlak is een maximale bouwhoogte opgenomen.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'; bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'; voor de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, de afvoer van oppervlaktewater en voor de waterhuishouding.
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'; bestemd voor de binnenbeschermingszone rondom een primaire waterkering.

Dit plan kent verder nog één noemenswaardige bijzonderheid, namelijk het volgende:

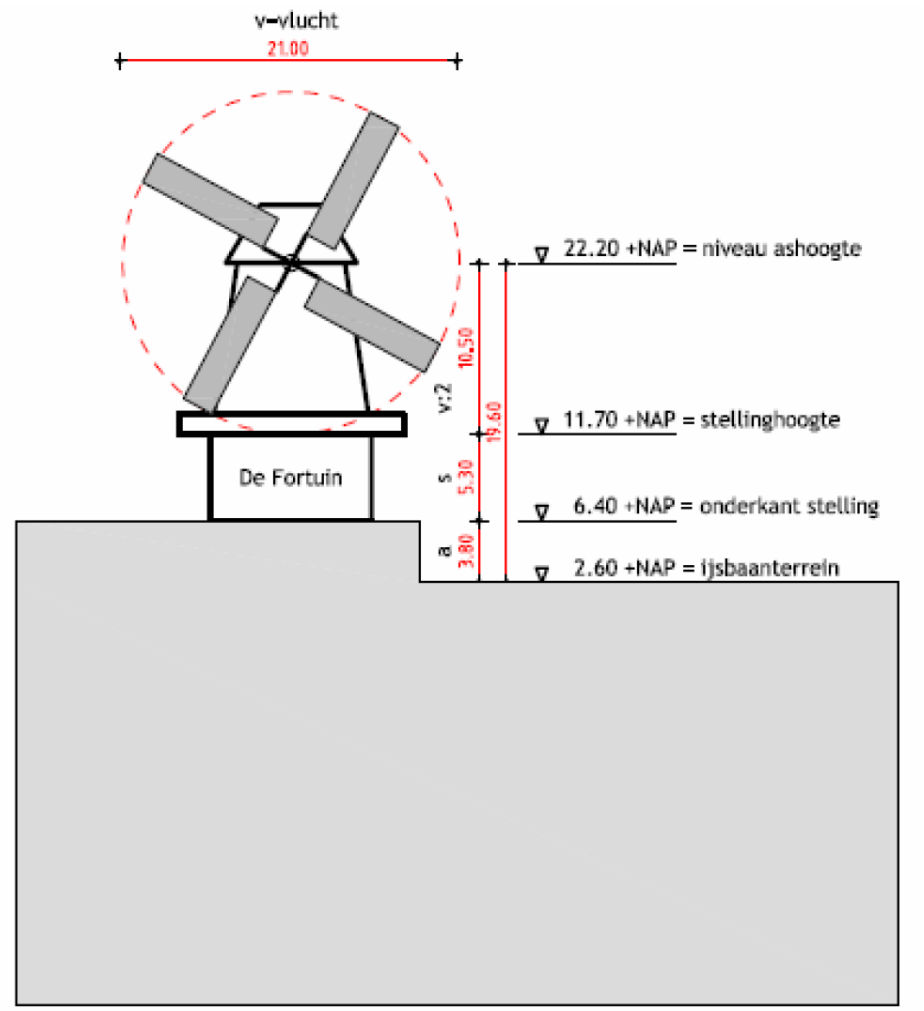
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

Voor een molen is voldoende vrije windvang belangrijk. Om dat belang te beschermen wordt er aan de omgeving van de molen een bouwbeperking opgelegd. Die bouwbeperking houdt in dat voordat gebouwd/verbouwd mag worden ook aan de belangen van de molen moet worden gedacht. Daarom is er een beschermingszone opgenomen rondom een molen: de molenbiotoop. Door toepassing van onderstaande formule is te berekenen hoe de obstakelhoogte van het gewenste bouwplan zich verhoudt tot de afstand tot de molen en op die manier de invloed van het obstakel op de windvang. Zo wordt het belang van het bouwplan afgewogen tot het belang van de molen.
In de formule wordt rekening gehouden met hoogteverschil in maaiveld tussen de molen en een bouwlocatie. Bij het berekenen van de maximale bouwhoogte geldt daarom de hoogte gemeten vanaf NAP als uitgangspunt.
De formule luidt als volgt:

$$Hx = (x/n + c * z) + (Hm - Hb)$$

Hx	de toegelaten hoogte van obstakel x is
x	de afstand van obstakel x tot de molen is
n	een constante (voor open gebied 140, voor ruw gebied 75, voor gesloten gebied 50)
c	een constante van 0,2
z	askophoogte van de molen (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling begripsbepalingen)
Hm	de hoogte van het maaiveld van de molen boven NAP
Hb	de hoogte van het maaiveld van het bouwplan. Variaties in het maaiveld en / of door ophogen of afgraven t.b.v. het bouwplan is deze waarde variabel.

Nabij het plangebied is molen "De Fortuin" aanwezig, waarvoor de in de afbeelding zichtbare maten van toepassing zijn:



Schets van de hoogte van molen "De Fortuin" (zie memo SAB in bijlage).

In de als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen memo (bijlage 9) en rekensheet (bijlage 10) is aangegeven wat de hoogte van de molen betekent voor de maximale bouwhoogtes binnen voorliggend plan. Deze documenten zijn eerder opgesteld voor een ander bestemmingsplan, grenzend aan het plangebied van voorliggend plan. Daarom kunnen de resultaten ook gebruikt worden voor dit plan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen zodat het college de zone kan verwijderen indien de molen buiten werking treed en/of de formules wijzigen door nieuwe inzichten.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In het kader van de omgevingsdialoog hebben er op 4, 20 en 26 juni en 11 juli 2019 participatieavonden plaatsgevonden met omwonenden.
Op 4 juni 2019 was er een inspiratiesessie waarbij een top 5 aan waarden en functies voor het gebied is bepaald. Er waren circa 130 personen aanwezig en zij zijn tot de volgende top 5 van waarden gekomen: veiligheid, bereikbaarheid, betaalbaar, leefkwaliteit en ontmoeten. Verder werden de volgende functies belangrijk geacht: welzijnsdiensten, zorgdiensten, wonen, (para)medische diensten en (openbaar) vervoer.
Op 20 en 26 juni 2019 zijn ontwerpateliers georganiseerd. Op 20 juni stond het thema ruimte, functies en inpassing, zorg en wonen centraal en op 26 juni is er nader ingegaan op verkeer en parkeren.
Op 20 juni zijn er daarnaast ook nog 6 modellen gepresenteerd, waarbij de aanwezigen de mogelijkheid kregen om een vragenlijst in te vullen om aan te geven welk model de voorkeur had en welk model niet.
Op 26 juni zijn er 4 modellen gepresenteerd (2 modellen zijn tussen 20 en 26 juni afgevallen). De aanwezigen hadden wederom de mogelijkheid om een vragenlijst in te vullen en konden de goede en minder goede punten van een model aangeven.
Op 11 juli 2019 is een avond georganiseerd waarin een terugkoppeling van de voorgaande bijeenkomsten werd gepresenteerd. Tevens zijn deze avond de stedenbouwkundige randvoorwaarden besproken en is er een verkeerskundige doorrekening gepresenteerd. Ook was er een werksessie voor de deelnemers, waarbij de stedenbouwkundige thema's in volgorde van belangrijkheid werden gezet. Uiteindelijk is alle input afgewogen en verwerkt in het voorkeursmodel. Op 16 december 2019 is het voorkeursmodel vastgesteld door de gemeenteraad.
Op 20 oktober 2020 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd tijdens een live-uitzending op het gemeentelijke YouTube-kanaal waarna deze uitzending ook op teruggekeken kon worden. Naar aanleiding hiervan konden vragen worden gesteld. Het aldaar gepresenteerde stedenbouwkundige plan is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan is op 23 november 2020 vastgesteld door de raad.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Bodemonderzoek school

Bijlage 3 Bodemonderzoek ijsbaan

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek weglawaai

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek school

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna

Bijlage 8 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 9 Memo molenbiotoop

Bijlage 10 Rekensheet molenbiotoop

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Woonzorgzone, Hattem met identificatienummer NL.IMRO.0244.bpWZZGeldersedijk-0002 van de gemeente Hattem.
1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.
1.3 aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:
het beroepsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis verbonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden;
1.7 aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
1.8 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;
1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
1.10 bebouwingspercentage:
een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
1.11 bedrijfsvloeroppervlak:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
1.12 beperkt kwetsbaar object:
een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
1.13 bestaand:
a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
   1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het plan;
b. ten aanzien van het overige gebruik:
   1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

1.14 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;
1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
1.16 bijgebouw:
een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
1.17 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
1.18 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren liggende balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
1.19 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
1.20 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
1.21 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
1.22 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
1.23 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
1.24 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
1.25 dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
1.26 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;
1.27 eerste verdieping:
tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
1.28 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
1.29 erker:
een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling;
1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.31 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.33 geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.34 gestapelde woning:
een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.35 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die groter is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.36 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.37 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.38 luifel:
een overkapping zonder eigen wanden behorende bij een gebouw al dan niet gesitueerd tegen één gevel van dat gebouw;

1.39 maatschappelijke voorzieningen:
voorzieningen in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vergelijkbare voorzieningen, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;

1.40 meetverschil:
het door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.41 nutsvoorziening:
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.42 ondergeschikte detailhandel:
detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.43 ondergeschikte horeca:
het in verband met een andere hoofdactiviteit op een perceel verstrekken van eten en drinken tegen betaling voor gebruik ter plaatse, in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het verstrekken van dat eten en drinken alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit;

1.44 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een eigen constructie met maximaal één wand;

1.45 peil:
de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;

1.46 perceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
1.47 permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
1.48 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
1.49 risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
1.50 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
1.51 uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
1.52 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, die als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s);
1.53 voorkeurgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
1.54 weg:
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;
1.55 woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speelterreinen;

met daaraan ondergeschikt:

c. nutsvoorzieningen, water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

d. andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Groen' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

a. een speelvoorziening mag een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter;
b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 3,00 meter.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

c. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 Gebouwen

Een gebouw of overkapping mag:

a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. een bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

4.2.2 Overige andere bouwwerken

a. een erf- en terreinafscheiding mag:
    1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
    2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter hebben.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Beperkingen

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Maatschappelijk' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

a. worden gebruikt voor detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 4.1 sub a genoemde doeleinden;
b. worden gebruikt voor horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 4.1 sub a genoemde doeleinden;
c. worden gebruikt voor bewoning.

4.3.2 Akoestiek

Aanvullend aan het bepaalde in de voorstaande (sub)leden geldt dat:

a. het gebruik van de gronden en opstallen niet mag leiden tot een hoger langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A) en een maximaal geluidniveau van 70 dB(A) op de omliggende woningen;
b. een omgevingsvergunning voor het bouwen mag pas worden verleend als uit een bijgevoegd akoestisch onderzoek blijkt dat voornoemde waarden niet overschreden worden;
c. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 'a' tot belastingen welke maximaal 5 dB(A) hoger zijn.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

d. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water- en speelvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

e. gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is aan een aantal regels gebonden.

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Andere bouwwerken

a. een speelvoorziening mag een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter;
b. een lichtmast mag een bouwhoogte hebben van maximaal 10,00 meter;
c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 3,00 meter.

Artikel 6 Wonen - Woongebouw

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, waarbij het aantal woningen in totaal, in combinatie met het aantal woningen dat gerealiseerd wordt binnen de bestemming 'Wonen - Woonzorgcentrum' niet meer dan 120 mag zijn;

met daaraan ondergeschikt:

b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

c. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen - Woongebouw' is aan een aantal regels gebonden.

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

a. Het hoofdgebouw mag:
   1. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
   2. een bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
b. bijhorende bouwwerken en / of overkappingen mogen:
   1. aansluitend aan het hoofdgebouw gebouwd worden en gelegen zijn binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' voor zover gelegen aan de oostzijde van het hoofdgebouw;
   2. een bouwhoogte hebben die niet groter is dan 4 m;

6.2.2 Andere bouwwerken

a. een erf- en terreinafscheiding mag:
   1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
   2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 6,00 meter hebben.

6.3 Afwijken van de gebruikregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van het toelaten van meer woningen dan daar als maximum genoemd.

6.3.2 Toetsingscriteria

De in lid 6.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien het toelaten van meer woningen past in het volkshuisvestelijke beleid.

Artikel 7 Wonen - Woonzorgcentrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonzorgcentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een woonzorgcentrum en het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, waarbij het aantal woningen in totaal, in combinatie met het aantal woningen dat gerealiseerd wordt binnen de bestemming 'Wonen - Woongebouw' niet meer dan 120 mag zijn;

met daaraan ondergeschikt:

b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

c. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen - Woonzorgcentrum' is aan een aantal regels gebonden.

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

1. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
2. een bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;

7.2.2 Andere bouwwerken

a. een erf- en terreinafscheiding mag:
   1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
   2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;

b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 6 meter hebben.

7.3 Afwijken van de gebruikregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7 ten behoeve van het toelaten van meer woningen dan daar als maximum genoemd.

7.3.2 Toetsingscriteria

De in lid 7.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien het toelaten van meer woningen past in het volkshuisvestelijke beleid.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en waarvoor dieper dan 0,50 m te rekenen van het maaiveld in de bodem zal worden geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

8.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het aanleggen van grondwallen/aarden wallen;
d. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
e. het aanbrengen van houtsingels (met uitzondering van erfbeplanting);
f. het (gedeeltelijk) rooien van houtsingels;
g. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

8.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 8.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud of de normale exploitatie betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 100 m² beslaan.

8.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

8.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

8.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

8.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 8.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

a. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, de afvoer van oppervlaktewater en voor de waterhuishouding;

met de daarbijbehorende:

b. andere bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.
Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

9.2.2 Andere bouwwerken

a. een ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegestane bouwwerken worden gebouwd.

9.3.2 Toetsingscriteria

De in lid 9.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend:

a. indien de waterstaatskundige belangen zich daartegen niet verzetten;
b. nadat advies is gevraagd aan het waterschap.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;

b. het vellen, rooien, zaaien en aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de Boswet is geregeld;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen, uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet;
d. het graven, vergraven, dan wel verbreden of dempen van watergangen en poelen.

9.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud of de normale exploitatie betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 vrijwaringszone - dijk

a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden mede bestemd voor de binnenbeschermingszone rondom een primaire waterkering.
b. Op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemmingen, geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen en overkappingen.
c. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduidingsgrenzen geldt dat op of in deze gronden ongeacht het bepaalde in de regels bij de bestemmingen, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.
d. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder b en c in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf positief advies is ontvangen van het waterschap.

11.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

11.2.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat voor het bouwwerken van bouwwerken de volgende regel in acht moet worden genomen:

- de maximale bouwhoogte van bouwwerken wordt bepaald aan de hand van de volgende formule: H = x/n + c.z

H = hoogte obstakel
X = afstand obstakel tot molen
N = omgevingsfactor 50 voor gesloten gebied
C = de constante = 0,2 (windreductie)
Z = askophoogte (stellinghoogte + 0,5 gevlucht)
Deze regel geldt niet voor bestaande bouwwerken.

11.2.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 11.2.1 sub a. in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    1. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van dit bestemmingsplan, uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

12.2 Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken is aan een aantal beperkingen gebonden.
De gronden en bouwwerken mogen niet:
a. worden gebruikt voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
b. worden gebruikt voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. worden gebruikt ten behoeve van een seksinrichting;
d. worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten en afmetingen tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels met betrekking tot de overschrijding van de maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder a, voor lift- en trappenhuizen, glazenwasserinstallaties, (centrale) verwarmingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, (schotel)antennes, antenne-installaties en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen, met maximaal 3,00 meter;
c. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een openbare nutsvoorziening met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en dat niet groter is dan 3,00 meter, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van een openbare (nuts)voorziening, met een maximale bouwhoogte van 15,00 meter, zoals antennemasten, lichtmasten en kunstobjecten;
d. aanpassingen van ondergeschikte aard in het beloop of het profiel van wegen of de onderlinge aansluiting van wegen, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
e. overschrijding van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3,00 meter voor balkons, en met ten hoogste 2,00 meter voor bordessen, dakoverstekken, overstekende verdiepingen, galerijen, luifels, gevelversieringen, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen;
f. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter.

14.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 14.1 kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Voldoende parkeergelegenheid

Bepalingen omtrent het parkeren:

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (sub a) en de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (sub b) mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen opgenomen regels en voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsregels bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.

c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsregels gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan Woonzorgzone, Hattem
van de gemeente Hattem.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Verbeelding

buro-sro.nl